

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ
к Договору № 64/2024 от 23.07.2024 года
управления многоквартирным домом

п. Борок

«30» июня 2026 года

Собственники помещений в многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу Ярославская область, Некоузский район, п. Борок, дом № 64, каждый из которых в дальнейшем именуется «Собственник», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Борок» в лице директора Мулюкина Е.В., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящее Соглашение о нижеследующем:

Пункт 1:

Изложить условия Договора № 64/2024 от 23.07.2024 года управления многоквартирным домом в следующей редакции:

«Понятия и определения»

Собственник - лицо, владеющее и/или распоряжающееся на праве собственности, праве хозяйственного ведения или оперативного управления помещением, находящимся в многоквартирном доме. Собственник помещения несет бремя содержания данного помещения и общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме. Собственник владеет, пользуется и распоряжается общим имуществом в многоквартирном доме.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме Собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

Члены семьи Собственника жилого помещения имеют право пользования данным жилым помещением наравне с Собственником, если иное не установлено соглашением между Собственником и членами его семьи. Члены семьи Собственника жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность.

Иное лицо, пользующееся жилым помещением на основании соглашения с Собственником данного помещения, имеет права, исполняет обязанности и несет ответственность в соответствии с условиями такого соглашения.

Лицо, пользующееся нежилыми помещениями на основании разрешения Собственника данного помещения, имеет права, исполняет обязанности и несет ответственность в соответствии с условиями такого разрешения.

Наймодатель – юридическое лицо, владеющее и/или распоряжающееся на праве собственности, праве хозяйственного ведения или оперативного управления помещением, находящимся в многоквартирном доме, и предоставляющее другой стороне (нанимателю) жилое помещение за плату (во владение и/или пользование) для проживания в нем.

Наниматели - граждане и члены их семей, занимающие жилые помещения по договорам найма, приобретающие право владения и/или пользования помещением и имуществом в многоквартирном доме на определенный срок, за оговоренное вознаграждение и на зафиксированных в договоре найма условиях.

Совет многоквартирного дома создается по решению Общего собрания и является полномочным представительным органом, действующим от имени и в интересах Собственников. Совет многоквартирного дома избирается из числа Собственников общим собранием Собственников.

Председатель совета многоквартирного дома является представителем Собственников помещений в данном многоквартирном доме и уполномочивается представлять интересы Собственников в Управляющей организации в целях оперативного решения вопросов, связанных с управлением жилым домом и для обеспечения участия Собственников дома в решении вопросов, вытекающих из договора управления многоквартирным домом с предоставлением ему полномочий, предусмотренных положением о совете многоквартирного дома и действующим законодательством.

Председатель совета многоквартирного дома – лицо, избираемое из числа Собственников помещений в многоквартирном доме, постоянно или преимущественно проживающих в данном многоквартирном доме.

Председатель совета многоквартирного дома избирается на общем собрании Собственников помещений в многоквартирном доме.

Управление многоквартирным жилым домом – это согласованная деятельность Собственников помещений в многоквартирном доме или лиц, привлеченных ими, направленная на обеспечение:

- благоприятных и безопасных условий проживания граждан,
- надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме,
- решения вопросов пользования общим имуществом,
- постоянной готовности инженерных коммуникаций и другого оборудования, входящих в состав общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме, к предоставлению коммунальных услуг.

Управляющая организация - организация, уполномоченная Общим собранием Собственников многоквартирного дома на выполнение функций по управлению таким домом, а также по обеспечению готовности инженерных коммуникаций и другого оборудования, входящих в состав общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме, к предоставлению коммунальных услуг.

Подрядные организации – организации, на которые Управляющей организацией на договорной основе возложены обязательства по выполнению работ (услуг) по содержанию, капитальному и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома. В отношении с подрядными организациями Управляющая организация действует от своего имени и за счет средств Собственников.

Ресурсоснабжающие организации - организации, осуществляющие поставку коммунальных ресурсов и/или предоставление коммунальных услуг на основании заключенных договоров.

Региональный оператор по обращению с ТКО - юридическое лицо, которое обязано заключить договор на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами с Собственниками твердых коммунальных отходов, которые образуются и места сбора которых находятся в зоне деятельности регионального оператора.

Твердые коммунальные отходы (далее ТКО) - отходы, образующиеся в жилых помещениях в процессе потребления физическими лицами, а также товары, утратившие свои потребительские свойства в процессе их использования физическими лицами в жилых помещениях в целях удовлетворения личных и бытовых нужд.

Общее имущество в многоквартирном доме – имущество, принадлежащее Собственникам помещений на праве общей долевой собственности.

Высший орган управления многоквартирным домом - Общее собрание Собственников помещений. В перерывах между Общими собраниями органом Управления многоквартирным домом является Управляющая организация.

Содержание жилого помещения - услуги, работы по управлению многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме (холодная вода, горячая вода, электрическая энергия, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме).

1. Общие положения

1.1. Настоящий договор заключен в целях обеспечения эффективного управления многоквартирным жилым домом, расположенным по адресу Ярославская область, Некоузский район, п. Борок, дом № 64 (далее – многоквартирный дом), обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания, надлежащего содержания и ремонта общего имущества в указанном доме, решения вопросов пользования указанным имуществом, а также обеспечения готовности инженерных коммуникаций и другого оборудования, входящих в состав общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме, к предоставлению коммунальных услуг.

1.2. Условия настоящего договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в многоквартирном доме, и его действие распространяется на всех Собственников.

1.3. Настоящий договор заключен на основании решения Общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома, оформленного Протоколом № 2 от «23» августа 2024 года.

1.4. При выполнении условий договора Стороны руководствуются:

Конституция Российской Федерации

Гражданский кодекс Российской Федерации

Жилищный кодекс Российской Федерации

Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 "Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность"

Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 "О предоставлении коммунальных услуг Собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов"

Постановление Правительства РФ от 23.05.2006 № 306 "Об утверждении Правил установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг"

Постановление Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 "О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения"

Постановление Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170 "Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда"

Постановление Правительства РФ от 15.05.2013 № 416 "О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами"

Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 14 мая 2021 года № 292/пр "Об утверждении правил пользования жилыми помещениями"

Прочие нормативные и правовые акты в сфере гражданского и жилищного законодательства РФ.

1.5. Настоящий Договор не является публичным договором.

2. Обработка персональных данных

2.1. Управляющая организация в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» в целях исполнения настоящего Договора осуществляет обработку персональных данных Собственников и иных потребителей в многоквартирном доме и является оператором персональных данных. Объем указанной обработки определяется исключительно целями исполнения настоящего Договора и нормами действующего законодательства Российской Федерации.

2.2. Целями обработки персональных данных является исполнение Управляющей организацией обязательств по Договору, включающих в себя функции, связанные с:

- расчетами и начислениями платы за содержание жилого помещения и иные услуги, оказываемые по Договору;
- подготовкой, печатью и доставкой потребителям платежных документов;
- приемом потребителей при их обращении для проведения проверки правильности исчисления платежей и выдачи документов, содержащих правильно начисленные платежи;
- ведением досудебной работы, направленной на снижение размера задолженности потребителей за услуги и работы, оказываемые (выполняемые) по Договору, а также с взысканием задолженности с потребителей;
- иные цели, связанные с исполнением Договора.

2.3. В состав персональных данных Собственника, подлежащих обработке, включаются:

- анкетные данные (фамилия, имя, отчество, число, месяц, год рождения и др.);
- паспортные данные;
- адрес регистрации;
- адрес места жительства;
- семейное положение;
- статус члена семьи;
- наличие льгот и преимуществ для начисления и внесения платы за содержание жилого помещения и коммунальные услуги;
- сведения о регистрации права собственности в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество (ином уполномоченном органе), а равно о иных правах на пользование помещением, в том числе о его площади, количестве проживающих, зарегистрированных и временно пребывающих;
- размер платы за содержание жилого помещения и коммунальные услуги (в т.ч. и размер задолженности);
- иные персональные данные необходимые для исполнения договоров.

2.4. Собственники помещений дают управляющей организации право на сбор, систематизацию, накопление, хранение, использование, обезличивание, блокирование, уточнение (обновление, изменение), распространение (в том числе передачу) и уничтожение своих персональных данных.

2.5. Хранение персональных данных Собственника осуществляется в течение срока действия Договора и после его расторжения в течение срока исковой давности, в течение которого могут быть предъявлены требования, связанные с исполнением Договора.

2.6. Образец Положения об обработке и защите персональных данных Собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме размещен управляющей организацией по адресу www.ukborok.ru.

3. Предмет договора.

3.1. По настоящему Договору Управляющая организация по заданию и в интересах Собственников в течение согласованного срока за плату обязуется:

- оказывать комплекс услуг и (или) работ по управлению многоквартирным домом;
- оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома,
- обеспечивать готовность инженерных коммуникаций и другого оборудования, входящих в состав общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме, к предоставлению коммунальных услуг Собственникам и пользующимся помещениями в этом доме лицам,
- осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом, деятельность.

3.2. Состав общего имущества многоквартирного дома определен в Приложении № 2, которое является неотъемлемой частью настоящего Договора.

3.3. Граница ответственности за состояние инженерного оборудования в многоквартирном доме между Собственниками и Управляющей организацией определяется в соответствии со схемой в Приложении № 3, которое является неотъемлемой частью настоящего Договора.

В случае изменения схемы подключения прибора отопления в помещении Собственника с установкой отключающих устройств на ответвлениях от стояков внутридомовой системы отопления, позволяющих произвести отключение и (или) демонтаж отопительного прибора без влияния на исправное функционирование общедомовой системы отопления в отсутствие данного элемента, данный отопительный прибор исключается из состава общего имущества многоквартирного дома в соответствии с Приложением № 3.

3.4. Виды работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества, периодичность и сроки их проведения, а также размер платы за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме утверждается Общим собранием Собственников помещений многоквартирного дома по согласованию с Управляющей организацией в соответствии с разделом 6 настоящего Договора.

3.5. Услуги и работы, выполнение которых не составляет предмет настоящего договора и не является обязанностью Управляющей организации в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, могут выполняться Управляющей организацией за дополнительную плату в соответствии с «Порядком оказания платных услуг», определяемым Управляющей организацией, по отдельному договору с пользователями помещений многоквартирного дома.

3.6. Виды коммунальных услуг, соответствующих степени благоустройства многоквартирного дома, и их качество определены в Приложении № 4 к настоящему Договору.

3.7. Капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома не относится к предмету настоящего договора и может быть осуществлен на основании принятого в установленном порядке решения Общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме с обязательным указанием порядка и источников финансирования данных работ.

4. Права сторон

4.1. Собственники имеют право:

4.1.1. Совершать с общим имуществом, принадлежащим им на праве общей долевой собственности, все сделки, не противоречащие действующему законодательству, соблюдая установленные периоды и сроки выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, определять их порядок и способ выполнения, привлекать для этого сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы.

4.1.2. Получать услуги в объемах, не ниже установленных законодательными актами РФ и органами регулирования нормативов потребления услуг, отвечающих параметрам качества.

4.1.3. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору посредством участия в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества Собственников помещений.

4.1.4. Требовать у Управляющей организации предоставления отчета о выполнении настоящего Договора в течение одного квартала года, следующего за отчетным годом.

4.1.5. Получать от Управляющей организации:

а) информацию о нормативных объемах и качестве коммунальных услуг;

б) сведения о состоянии расчетов по оплате всех видов предоставляемых по настоящему Договору услуг и выполняемых работ;

в) акт о непредоставлении или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества (акт нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ);

г) информацию об устранении выявленных недостатков в установленные сроки.

4.1.6. Устанавливать за свой счет индивидуальные приборы учета на коммунальные услуги в соответствии с требованиями, изложенными в Приложении № 6 к настоящему Договору.

4.1.7. Вносить предложения на общих собраниях Собственников по проведению дополнительных работ, не предусмотренных утвержденным перечнем работ и услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

4.1.8. Направлять в Управляющую организацию заявления, жалобы и обращения в случае ненадлежащего выполнения Управляющей организацией обязательств, предусмотренных настоящим Договором. Вносить предложения по улучшению работы Управляющей организации.

4.1.9. При причинении имуществу Собственников ущерба вследствие аварий в инженерных сетях, залива жилого или нежилого помещения требовать от Управляющей организации составления акта о причиненном ущербе с указанием фактических объемов повреждений.

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

4.1.11. В установленном законодательством РФ порядке требовать возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения, или ненадлежащего выполнения Управляющей организацией своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

4.1.12. Требовать от работников Управляющей организации или её Представителей предъявления документов, подтверждающих наличие у него полномочий для осуществления деятельности, связанной с управлением многоквартирным домом.

4.1.13. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

4.2. Управляющая организация имеет право:

4.2.1. Принимать участие в Общих собраниях Собственников помещений многоквартирного дома.

4.2.2. Выступать с инициативой проведения Общего собрания Собственников, быть организатором указанных собраний и проводить Общие собрания Собственников помещений многоквартирного дома.

4.2.3. Требовать надлежащего исполнения Собственниками своих обязанностей, как установленных настоящим договором, так и исходящих из норм ЖК РФ и принятых в его исполнение правовых актов.

4.2.4. Требовать от пользователей помещений соблюдения ими правил пользования помещениями, а также норм ЖК РФ и иных правовых актов, устанавливающих права и обязанности пользователей помещений.

4.2.5. Совершать сделки в интересах Собственников для обеспечения управления и надлежащего содержания общего имущества многоквартирного дома, за исключением сделок по его отчуждению, привлекать сторонние организации, имеющие навыки, оборудование, необходимую разрешительную документацию, для выполнения работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества дома, соблюдая установленные сроки и периоды выполнения работ, определяя их порядок и способ проведения.

4.2.6. В интересах Собственников определять способ и цели использования имущества, представлять их интересы в решении вопросов о его переоборудовании, перепланировке и реконструкции, передавать части общего имущества в аренду и пользование только на основании принятого решения Собственниками.

4.2.7. Осуществлять контроль за целевым использованием помещений и принимать меры, не противоречащие нормам действующего законодательства, в случаях использования помещений не по назначению.

4.2.8. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке пользователями помещений, общего имущества, а также в случаях их использования не по назначению.

4.2.9. В случаях возникновения аварийной ситуации в помещениях Собственников, либо в помещении, находящемся в социальном или коммерческом найме или в аренде, грозящей повреждением имущества других Собственников, либо нанимателей или арендаторов (при отсутствии в момент аварии доступа в помещение и контактных данных о Собственнике, либо нанимателе или арендаторе помещения, где произошла авария, либо куда требуется доступ для устранения аварии), ликвидировать ее всеми доступными средствами и возможными способами, вплоть до вскрытия помещения с привлечением службы МЧС и участкового уполномоченного полиции и в присутствии понятых.

4.2.10. Требовать от Собственников предоставления копии свидетельства о государственной регистрации права собственности на жилое (нежилое) помещение (либо других документов, подтверждающих право собственности). В случае отсутствия у Управляющей организации достоверной информации о праве собственности на жилое (нежилое) помещение она имеет право отказать в совершении любых действий, связанных с предоставлением информации о деятельности Управляющей организации по управлению многоквартирным домом.

4.2.11. Не выполнять работы и услуги, не предусмотренные предметом настоящего договора, без определения Собственниками источников финансирования выполнения таких работ.

4.2.12. Оказывать Собственникам на возмездной основе дополнительные услуги (работы), указанные в п. 3.5 договора, в соответствии с заявкой Собственника. Стоимость дополнительных работ (услуг) предъявляется к оплате в платежном документе, выставляемом Управляющей организацией Собственнику в соответствии с п. 6.25, 6.26 договора, отдельной строкой.

4.2.13. Требовать от плательщиков внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами. В случаях нарушения срока внесения платы по Договору требовать уплаты неустоек (штрафов, пеней) в случаях, установленных законодательством РФ.

4.2.14. Принимать меры по взысканию задолженности с Собственников по оплате за содержание жилого помещения и прочие услуги.

4.2.15. Снимать с себя ответственность за нарушение качества или ограничение предоставления услуг, в случае, если оно произошло вследствие непреодолимой силы, по вине Собственника или третьих лиц.

4.2.16. При нарушении Собственниками, нанимателями и проживающими обязательств, предусмотренных п. 4.3.12, 5.1.5 Договора, а также иных требований к содержанию общего имущества многоквартирного дома, влекущем загрязнение помещений, входящих в состав общего имущества многоквартирного дома, приостанавливать оказание услуг по санитарной уборке помещений до момента устранения допущенных нарушений и без последующего перерасчета.

4.2.17. С согласия Собственников размещать соответствующие технические службы, необходимые для осуществления эксплуатации многоквартирного дома, в помещениях, являющихся общим имуществом Собственников многоквартирного дома.

4.2.18. Требовать допуска в помещение в заранее согласованное с пользователями помещений время работников Управляющей организации, а также иных специалистов организаций, имеющих право на проведение работ на системах тепло-, водо-, газо-, электроснабжения, водоотведения, представителей органов государственного надзора и контроля для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, проведения необходимых ремонтных работ, а также контроля за их эксплуатацией, в порядке и в сроки, установленные Правилами предоставления коммунальных услуг, а для ликвидации аварий – в любое время.

4.2.19. Требовать в установленном законодательством порядке возмещения убытков (реального ущерба и упущенной выгоды), понесенных Управляющей организацией по вине Собственника и/или проживающих лиц в его помещении, в целях устранения ущерба, причиненного виновными действиями (бездействием) Собственника и/или проживающих лиц в его помещении общему имуществу многоквартирного дома. Требование оформляется в виде претензии с перечислением восстановленных элементов общего имущества многоквартирного дома, суммой убытков и сроками исполнения претензии.

4.2.20. Управляющая организация имеет право 1 раз в 6 месяцев проверять техническое состояние приборов учета Собственников, иных потребителей жилищно-коммунальных услуг, сверять их показания с теми сведениями, которые Собственник, иные потребители жилищно-коммунальных услуг, передают в соответствующие Ресурсоснабжающие организации, измерять отопляемую площадь, а также проверять количество лиц, пользующихся жилищно-коммунальными услугами.

4.2.21. В случае выявления расхождения фактического количества лиц, проживающих в помещениях, принадлежащих Собственнику, с количеством человек, указанных в расчетных документах на оплату проводить соответствующую проверку с составлением на ее основании акта с участием представителей иных Собственников помещений.

4.2.22. Самостоятельно принимать решения о проведении текущего ремонта общего имущества многоквартирного дома при отсутствии решений Собственников, принятых Общим собранием Собственников помещений многоквартирного дома.

4.2.23. Самостоятельно и по своему усмотрению решать все вопросы, связанные с достижением согласованного Сторонами результата работ, включая, но не ограничиваясь следующим:

- выбирать и изменять методы, последовательность и приёмы выполнения работ, если иное прямо не предписано обязательными техническими регламентами, строительными, санитарными, противопожарными и иными обязательными нормами;

- определять конкретные марки, типы, модели и производителей расходных материалов, строительных и иных ресурсов, а также вид и характеристики машин, механизмов, технологической оснастки и инструментов, необходимых для выполнения работ, за исключением случаев, когда обязательные к применению параметры ресурсов прямо установлены нормативными актами;

- применять любые технологические процессы, режимы, карты, методики и способы организации рабочего процесса, обеспечивающие получение результата, соответствующего условиям настоящего договора по качеству и срокам;

- без дополнительного согласования с Собственниками увеличивать или уменьшать количество операций, этапов и физический объём вмешательства (в разумных пределах, продиктованных фактическим состоянием многоквартирного дома), если это требуется для достижения конечного результата и не ухудшает эксплуатационных характеристик многоквартирного дома и его безопасности.

4.2.24. Изменять очередность и (или) график выполнения отдельных работ и услуг при необходимости предотвращения аварийных ситуаций, а также самостоятельно определять подрядчика, порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, включая очередность и сроки выполнения работ и оказания услуг исходя из климатических условий, сезонности производства отдельных видов работ, технического состояния и конструктивных особенностей МКД, технических и финансовых возможностей Управляющей организации. Привлекать подрядные организации к выполнению всего комплекса или отдельных видов работ по настоящему договору.

4.2.25. Производить замену обязательств по выполнению работ (услуг), предусмотренных утвержденным перечнем работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, другими работами (услугами) в случае выявления необходимости проведения таких работ (услуг) в процессе управления и эксплуатации многоквартирного дома.

4.2.26. Требовать от Собственников помещений компенсацию расходов на выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества, необходимость которых вызвана обстоятельствами, которые Управляющая организация при заключении настоящего договора или при подготовке предложения об изменении размера платы на очередной год действия договора не могла разумно предвидеть и предотвратить при обычной степени заботливости и осмотрительности.

4.2.27. В случае неисполнения Нанимателями обязательств по внесению платы за содержание жилого помещения и принятия Управляющей организацией необходимых и достаточных мер по взысканию задолженности согласно действующего законодательства, взыскать сумму образовавшейся задолженности с Наймодателя в соответствии с п. 11.1.5 Договора.

4.2.28. В случае отсутствия доступа в помещения общего пользования (чердаки, колясочные, технические помещения, подвалы, в том числе кладовые) в связи с отсутствием у Управляющей организации дубликатов ключей от таких помещений и/или контактных данных (телефона) лиц, имеющих доступ в такие помещения, произвести демонтаж запирающих устройств и/или вскрытие помещения в целях осмотра, проведения работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома без предварительного уведомления Собственников. При этом Управляющая организация обязана после проведения работ закрыть помещение для исключения доступа посторонних лиц.

4.2.29. Требовать от Собственников соблюдения чистоты и порядка в помещениях общего пользования. При нарушении Собственниками условий, предусмотренных п. 4.3.12, 4.3.13 договора, самостоятельно предпринимать меры по вывозу мусора, бесхозных предметов и вещей из помещений общего пользования и при этом расходы возложить на Собственников многоквартирного дома.

4.2.30. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей организации.

4.3. Собственники не имеют права (данное положение настоящего Договора распространяется также на членов семьи Собственника, пользователей жилых помещений, нанимателей жилых помещений по договорам найма, о чем Собственник обязан их уведомить):

4.3.1. Самовольно производить переустройство и перепланировку помещения, а также производить самовольное переоборудование инженерных сетей и нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных услуг.

4.3.2. Без письменного разрешения Управляющей организации изменять конструкцию элементов общедомового имущества, осуществлять перенос внутридомовых инженерных сетей и оборудования.

4.3.3. Без письменного разрешения Управляющей организации ограничивать доступ к инженерным коммуникациям и другим элементам общедомового имущества, закрывать их конструкциями или элементами отделки, которые могут стать препятствием для постоянного контроля их состояния и (или) для проведения работ по их содержанию и ремонту. По требованию Управляющей организации за свой счёт осуществить демонтаж таких конструкций и элементов отделки.

4.3.4. Самовольно осуществлять действия, направленные на ограничение или прекращение подачи коммунальных услуг по общедомовым инженерным сетям водо-, электро-, газоснабжения и водоотведения.

4.3.5. Без письменного разрешения Управляющей организации производить переустройство системы отопления, изменяющее схему подключения и (или) проектную теплоотдачу в помещении, в том числе (но не ограничиваясь указанным) увеличение площади или мощности приборов отопления, изменение числа отопительных приборов, изменение диаметра трубопроводов системы отопления, изменение материалов трубопроводов и (или) отопительных приборов системы отопления, устройство «теплых полов».

4.3.6. Устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети (2,0 кВт), и/или не предназначенные для использования в домашних условиях.

В случае приобретения электробытовых приборов мощностью более 2,0 кВт согласовать с Управляющей организацией возможность их установки и подключения в помещении.

4.3.7. Подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, не имеющие технического паспорта (свидетельства), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам.

4.3.8. Использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (осуществление слива воды из систем и приборов, устройство отапливаемых полов и т.п.).

4.3.9. Длительно (более суток) в отопительный период понижать температуру воздуха в принадлежащем жилом помещении, оборудованном индивидуальным источником отопления, ниже +15°C.

4.3.10. Без письменного разрешения Управляющей организации устанавливать телевизионные и иные приемо-передающие антенны на крыше, чердачных помещениях, техническом этаже, фасаде дома.

4.3.11. Выполнять в помещении ремонтные работы, способные повлечь причинение ущерба помещениям иных Собственников либо общему имуществу многоквартирного дома.

4.3.12. Загрязнять и захламлять своим имуществом, строительными материалами, отходами жизнедеятельности пути эвакуации, места и помещения общего пользования в многоквартирном доме. Хранить в принадлежащем помещении и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух, взрыво- и пожароопасные вещества и предметы. Склаживать крупногабаритный, строительный мусор в местах и помещениях общего пользования.

4.3.13. Загромождать посторонними предметами входы и выходы на лестничные клетки и на чердаки, запасные выходы, коридоры, проходы, лестничные марши и площадки, тамбура, эвакуационные пути и другие помещения общего пользования. Склаживать в местах и помещениях общего пользования личные предметы и вещи, препятствующие свободному доступу к инженерным коммуникациям, запорной арматуре и другим элементам общего имущества.

4.3.14. Создавать повышенный шум в помещениях и местах общего пользования.

4.3.15. Без согласования с контролирующими органами и Управляющей организацией производить замену оконных блоков, замену остекления помещений и балконов, а также установку на фасадах домов кондиционеров, сплитсистем и прочего оборудования, способного изменить архитектурный облик многоквартирного дома.

4.4. Управляющая организация не имеет права отвечать по своим долгам имуществом, находящимся у нее в управлении.

5. Обязанности сторон.

5.1. Собственники обязаны (данное положение настоящего Договора распространяется также на членов семьи Собственника, пользователей жилых помещений, нанимателей жилых помещений по договорам найма, о чем Собственник обязан их уведомить):

5.1.1. Использовать принадлежащие им помещения и общее имущество многоквартирного дома по назначению, не допуская нарушения прав и законных интересов других Собственников, а также иных лиц, проживающих в данном доме, либо пользующихся помещениями в данном доме.

5.1.2. Бережно относиться к общему имуществу многоквартирного дома, содержать принадлежащие им помещения с соблюдением действующих норм и правил, устранять за свой счет повреждения общего имущества дома, если они произошли по его вине или по вине лиц, использующих принадлежащие ему помещения.

5.1.3. Соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями в многоквартирном доме, в том числе: соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования, выносить мусор и пищевые отходы в специально отведенные для этого места, не допускать сбрасывания в санитарный

узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, не допускать нанесение различных надписей и рисунков на стены в местах общего пользования.

Не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 22.00 часов до 07.00 часов (при производстве ремонтных работ с 20.00 часов до 8.00 часов).

5.1.4. Поддерживать в отопительный период в принадлежащем жилом помещении, оборудованном индивидуальным источником отопления, среднюю температуру воздуха не ниже нормативной температуры воздуха, установленной «Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов (утв. постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 года № 354): не ниже +18°C (в угловых комнатах - +20°C)

5.1.5. Соблюдать правила содержания домашних животных. Не содержать на балконах и лоджиях животных, птиц и пчел. При содержании домашних животных в помещении, нести полную ответственность за безопасность окружающих граждан при контакте с животными вне жилого помещения. Не допускать загрязнения и порчи домашними животными общего имущества многоквартирного дома. Соблюдать санитарно-гигиенические нормы при выгуле животных.

5.1.6. 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.

5.1.7. Производить оплату за услуги Управляющей организации, оказываемые в рамках настоящего договора, в размере и в порядке, установленными разделом 6 настоящего Договора.

5.1.8. Производить оплату за содержание жилого помещения независимо от факта проживания, в соответствии с действующим законодательством.

5.1.9. Заключить договор со специализированной организацией на техническое обслуживание внутриквартирного газового оборудования. Не оставлять без присмотра работающие газовые приборы. Производить ремонт и замену внутриквартирного газового оборудования только с привлечением специализированных организаций.

5.1.10. Обеспечивать беспрепятственный доступ в принадлежащие Собственнику помещения представителям Управляющей организации и иных уполномоченных организацией лиц для устранения аварий, осмотра, обслуживания и ремонта внутридомовых систем инженерного оборудования, конструктивных элементов многоквартирного дома, приборов учета, находящихся в жилом / нежилом помещении.

Доступ обеспечивается, в том числе, путем освобождения помещений или их части, проходов от личных вещей, имущества, элементов отделки и конструкций, наличие которых препятствует или затрудняет проведение работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

При наличии декоративных коробов, фальш-стен или иных конструкций, ограничивающих доступ к общему имуществу, их демонтаж и последующее восстановление при необходимости проведения ремонтных работ осуществляются силами и за счет Собственника. Управляющая организация не несет ответственности за ущерб, причиненный таким конструкциям при обеспечении доступа к инженерным системам для ликвидации аварии.

5.1.11. Предоставить Управляющей организации информацию (контактный телефон) для возможности получения оперативного доступа в принадлежащее Собственнику помещение при возникновении аварийных ситуаций, а также информацию о лицах (контактные телефоны), имеющих доступ в такое помещение, в случае временного отсутствия Собственника.

5.1.12. За свой счет осуществлять содержание и ремонт имущества и оборудования, находящегося внутри принадлежащего Собственнику помещения в многоквартирном доме, не относящегося к общему имуществу, включая индивидуальные приборы учета коммунальных услуг.

5.1.13. Ознакомить всех проживающих в жилых помещениях Собственника граждан с условиями настоящего Договора.

5.1.14. Предоставлять сведения Управляющей организации в течение 5 (пяти) календарных дней с даты наступления любого из нижеуказанных событий:

- а) о заключении договоров найма (аренды) помещения;
- б) о смене нанимателя или арендатора помещения;
- в) об отчуждении помещения (с предоставлением копии свидетельства о регистрации нового собственника);
- г) о приобретении помещения (с предоставлением копии свидетельства о регистрации нового собственника)
- в) об изменении количества постоянно (временно) зарегистрированных и проживающих в помещении лицах;
- г) о смене адреса фактической регистрации Собственника помещения;
- д) о смене контактных данных, позволяющих Управляющей организации связаться с Собственником.

5.1.15. При отчуждении принадлежащего Собственнику помещения в многоквартирном доме третьим лицам, ознакомить нового владельца с условиями настоящего Договора управления многоквартирным домом.

5.1.16. При сдаче жилого помещения в наем Собственник обязан ознакомить нанимателя, либо арендатора помещения с условиями настоящего Договора.

5.1.17. Сообщать Управляющей организации об обнаруженных неисправностях внутридомовых инженерных систем и оборудования, несущих конструкций и иных элементов общего имущества многоквартирного дома.

5.1.18. Незамедлительно сообщать Управляющей организации об обнаружении неисправности сетей, оборудования, приборов учета, снижении параметров качества коммунальных услуг, создающих угрозу жизни и здоровью, безопасности граждан.

5.1.19. При выявлении факта нанесения ущерба общему имуществу многоквартирного дома или помещениям Собственников немедленно извещать Управляющую организацию об указанном факте.

- 5.1.20.** Установить приборы учета для расчетов за воду, в своем жилом помещении за собственный счет, а также принимать участие по оплате за установку и содержание общедомовых приборов учета в соответствии с Федеральным законом № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности».
- 5.1.21.** В случае установки в помещениях индивидуальных приборов учета для учета потребления коммунальных услуг, по требованию Управляющей организации представить подтверждающие документы, свидетельствующие об исправном техническом состоянии прибора учета и/или поверочные документы. Осуществлять за счет собственных средств содержание в исправном состоянии, ремонт, обслуживание и своевременную поверку индивидуальных приборов учета в помещении Собственника.
- 5.1.22.** Ежемесячно в период с 22 по 24 число текущего месяца самостоятельно осуществлять снятие показаний индивидуальных приборов учета, при их наличии, и предоставлять их соответствующей Ресурсоснабжающей организации не позднее 25 числа текущего месяца любым способом, определенном в договоре, содержащем положения о предоставлении всех или некоторых коммунальных услуг, между Собственниками помещений, действующими от своего имени, и соответствующей Ресурсоснабжающей организацией.
- 5.1.23.** В случае необходимости (но не чаще 1 раза в 6 месяцев), по требованию со стороны Управляющей организации, в заранее согласованное с ней время, обеспечить допуск для снятия показаний индивидуальных приборов учета представителями Управляющей организации.
- 5.1.24.** Проводить какие-либо ремонтные работы в помещении, связанные с его реконструкцией, переустройством, изменением схем инженерных коммуникаций, увеличением отопляемых площадей или перепланировкой в порядке, предусмотренном законодательством РФ, только после получения разрешения на производство данных видов работ комиссией по перепланировке и переустройству помещений с участием представителя Управляющей организации.
- 5.1.25.** Во время проведения ремонтных работ в помещении Собственника, осуществлять складирование строительного мусора внутри помещения Собственника. Складирование строительного мусора в местах общего пользования, на площадках, оборудованных для сбора твердых коммунальных отходов, и на придомовой территории запрещено согласно санитарных и пожарных норм содержания жилищного фонда.
- 5.1.26.** За свой счет, либо своими силами осуществлять вывоз строительного мусора во время проведения ремонтных работ. В случае несоблюдения данного требования оплатить Управляющей организации в полном объеме расходы, связанные с организацией вывоза строительного мусора Собственника, складированного в местах общего пользования и/или на придомовой территории, согласно выставленного Управляющей организацией счета.
- 5.1.27.** За свой счет привести в прежнее состояние самовольно переустроенное (перепланированное) помещение.
- 5.1.28.** Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, противопожарные и эксплуатационные требования.
- 5.1.29.** Собственник, по инициативе которого созывается общее собрание Собственников помещений в многоквартирном доме, обязуется письменно уведомить Управляющую организацию о проведении такого собрания не позднее, чем за десять дней до даты его проведения.
- 5.1.30.** Предоставить Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны), имеющих доступ в помещения общего пользования (чердаки, колясочные, подвалы, в том числе кладовые) и/или дубликаты ключей от таких помещений, а также освободить такие помещения от личных вещей и имущества, наличие которых препятствует или затрудняет проведение работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, а также указать на двери используемой кладовой в подвале контактный номер телефона для получения оперативного доступа к инженерным коммуникациям и элементам общего имущества в целях осмотра и выполнения работ по ремонту и содержанию.
- 5.1.31.** Закрывать входные двери в подвалы, технические помещения, колясочные, чердаки на замок. Не допускать проникновения в указанные помещения животных: грызунов, кошек, собак.
- 5.1.32.** Соблюдать Правила пользования системой водоотведения (канализацией), установленные в Приложении № 5 к настоящему Договору.
- 5.1.33.** Исполнять иные обязанности, предусмотренные Договором и жилищным законодательством Российской Федерации
- 5.1.34.** Компенсировать расходы Управляющей организации:
- на выполнение неотложных работ по текущему и (или) капитальному ремонту, необходимость которых вызвана обстоятельствами, которые Управляющая организация при заключении настоящего договора или при подготовке предложения об изменении размера платы на очередной год действия договора не могла разумно предвидеть и предотвратить при обычной степени заботливости и осмотрительности;
 - на текущий и (или) капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома, выполненный по предписанию/требованию контролирующего или надзорного органа, если по не зависящим от Управляющей организации причинам решение общего собрания Собственников о выполнении и (или) финансировании такого ремонта не было принято при установлении размера платы на очередной год действия договора;
 - за выполненный объем работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, прямо не указанных в перечнях работ и услуг по содержанию и аварийно-диспетчерскому обслуживанию общего имущества многоквартирного дома (Приложение № 10 к настоящему договору), необходимость которых вызвана обстоятельствами, которые Управляющая организация при заключении настоящего договора или при подготовке предложения об изменении размера платы на очередной год действия договора не могла разумно предвидеть и предотвратить при обычной степени заботливости и осмотрительности.

5.2. Наймодатель обязан:

5.2.1. Предоставлять жилые помещения в пользование исключительно для проживания граждан, на основании договоров найма жилого помещения.

5.2.2. В целях обеспечения нанимателей и членов их семей услугами, предоставляемыми Управляющей организацией по настоящему Договору, в течение 5 дней с даты заключения настоящего Договора, или Соглашений об изменении условий договора, направить нанимателям извещение о выбранной Управляющей организации, о порядке предоставления им коммунальных услуг и внесения платы за жилищно-коммунальные услуги, о порядке уведомления нанимателей о размерах платы за содержание жилого помещения, о порядке получения нанимателями иной информации об условиях обслуживания и предоставления им услуг, предусмотренных настоящим Договором. При заключении договоров найма в период действия настоящего договора Наймодатель обязан представлять нанимателям указанную в настоящем пункте информацию непосредственно в момент заключения такого договора.

5.2.3. Представить Управляющей организации сведения о гражданах-нанимателях жилых помещений и членах их семей по каждому жилому помещению, предоставленному по договору найма, по каждому нежилому помещению в срок не позднее 5 дней с даты заключения настоящего Договора.

5.2.4. Информировать Управляющую организацию о гражданах, вселенных по договорам найма после заключения настоящего Договора (новых членах семьи нанимателя), а также о смене нанимателей в срок не позднее 10 рабочих дней с даты произошедших изменений.

5.2.5. На период незаселения жилых помещений и до передачи их в пользование иным лицам оплачивать Управляющей организации стоимость работ, услуг по управлению многоквартирным домом, содержания и текущего ремонта общего имущества в многоквартирном доме, а также коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме.

5.2.6. При принятии решения о проведении работ по капитальному ремонту сданных в наем жилых помещений и устройств, находящихся в таких помещениях и предназначенных для предоставления коммунальных услуг, уведомить Управляющую организацию о сроках и порядке проведения таких работ в срок, не позднее 10 дней с даты принятия такого решения, а при намерении привлечь Управляющую организацию к их выполнению, заключить с ней отдельный договор.

5.2.7. При принятии решения об изменении размера платы за содержание жилого помещения для нанимателей жилых помещений относительно размеров такой платы, установленной настоящим Договором, Наймодатели такого жилого помещения возмещают Управляющей организации соответствующую разницу в порядке, согласованном с Управляющей организацией.

5.2.8. При принятии решения о привлечении Управляющей организации к осуществлению функций, связанных с взиманием с граждан в пользу Наймодателей платы за пользование жилым помещением (платы за наем) заключить с Управляющей организацией отдельный договор.

5.2.9. В случае неисполнения Нанимателями обязательств по внесению платы за содержание жилого помещения и принятия Управляющей организацией необходимых и достаточных мер по взысканию задолженности согласно действующего законодательства, возместить Управляющей организации задолженность Нанимателей жилых помещений по оплате за содержание жилого помещения в соответствии с п. 11.1.5 Договора..

5.2.10. Установить приборы учета для расчетов за воду в занимаемом жилом помещении за собственный счет, а также принимать участие по оплате за установку и содержание общедомовых приборов учета в соответствии с Федеральным законом № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»

5.3. Управляющая организация обязана:

5.3.1. Управлять многоквартирным домом в соответствии с условиями настоящего Договора.

5.3.2. Приступить к выполнению своих обязанностей по управлению многоквартирным домом по настоящему договору с даты, указанной в п. 13.2 Договора.

5.3.3. Обеспечивать соблюдение прав и законных интересов Собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью

5.3.4. Обеспечивать готовность инженерных коммуникаций и другого оборудования, входящих в состав общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме, к предоставлению коммунальных услуг.

5.3.5. Оказывать услуги и выполнять работы по управлению многоквартирным домом в соответствии с перечнем работ и услуг по управлению (Приложении № 7 к настоящему договору).

5.3.6. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии объемами, сроками и периодичностью, установленными перечнями работ и услуг по содержанию, аварийно-диспетчерскому обслуживанию и текущему ремонту общего имущества (Приложение № 10 к настоящему договору).

5.3.7. Определять необходимость выполнения работ по капитальному ремонту Общего имущества в течение срока действия настоящего договора.

5.3.8. Выполнять работы и оказывать услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с «Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме» и «Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и/или перерывами, превышающими установленную продолжительность», утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 года № 491.

5.3.9. Предварительно уведомлять Собственников, нанимателей жилых помещений о проведении технических осмотров состояния внутридомового оборудования или несущих конструкций дома, расположенных внутри жилых помещений, их ремонта или замены, согласовывать сроки проведения указанных работ.

5.3.10. Уведомлять Собственников о видах работ, не предусмотренных предметом настоящего договора, проведение которых должно быть осуществлено для безопасного проживания пользователей помещений и сохранности имущества Собственников. Управляющая организация приступает к выполнению таких работ немедленно с последующим уведомлением Собственников.

5.3.11. Уведомлять Собственников о наступлении обстоятельств, не зависящих от воли Управляющей организации и препятствующих качественному и своевременному исполнению своих обязательств по настоящему Договору.

5.3.12. Обеспечивать Собственников информацией об организациях (название, контактные телефоны, телефоны аварийных служб), осуществляющих обслуживание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме; об организациях - поставщиках коммунальных услуг.

5.3.13. Производить начисление, сбор, перерасчет платежей за содержание жилого помещения в порядке и сроки, установленные действующим законодательством, представляя к оплате счета Собственникам и Нанимателям в срок до 5-го числа месяца, следующего за истекшим расчетным периодом, самостоятельно, либо путем привлечения третьих лиц.

5.3.14. Информировать потребителей об изменении размера платы за содержание жилого помещения не позднее, чем за 30 дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за содержание жилого помещения в ином размере.

5.3.15. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственников, вести их учёт, принимать все необходимые, находящиеся в пределах полномочий и компетенции Управляющей организации меры для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учёт устранённых недостатков и анализ причин их возникновения, выполнять необходимые профилактические мероприятия для предупреждения их возникновения.

5.3.16. При поступлении информации в соответствии с п. 5.1.19 настоящего Договора в течение 12 часов с момента получения Управляющей организации соответствующего извещения составить акт с описанием причиненного ущерба и обстоятельств, при которых такой ущерб был причинен.

5.3.17. Принимать необходимые и достаточные меры по взысканию задолженности с Собственников по оплате за содержание жилого помещения в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.3.18. Предоставлять ежегодный отчет о выполнении настоящего Договора в течение одного квартала года, следующего за отчетным периодом.

5.3.19. Управляющая организация за 30 дней до прекращения настоящего договора обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, ТСЖ или любому из Собственников.

5.3.20. Участвовать в работе комиссий по оценке технического состояния жилых помещений на предмет годности для проживания, перевода в категорию ветхого, установлению сроков прекращения их эксплуатации и возможностей дальнейшего использования.

5.3.21. Выполнять иные обязанности, предусмотренные законодательством РФ.

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

6. Цена договора. Порядок расчетов.

6.1. Плата за содержание жилого помещения для Собственника и иных потребителей включает:

- плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, содержание, текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме;
- плату за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме.

6.2. Цена Договора устанавливается в размере стоимости работ и услуг по содержанию жилого помещения, определяемой в порядке, указанном в настоящем разделе, в том числе стоимости коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, определяемой в соответствии с действующим законодательством.

6.3. Стоимость работ и услуг определяется согласно перечню и периодичности выполнения работ и оказания услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

6.4. Перечень работ и услуг, периодичность и сроки их проведения не могут быть меньше минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме.

6.5. Размер платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме должен покрывать расходы на выполнение минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме.

6.6. Перечень работ и услуг, их стоимость, периодичность и сроки их проведения, а также размер платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме утверждается на общем собрании Собственников помещений многоквартирного дома на основании предложения Управляющей организации.

Перечень работ и услуг составляется Управляющей организацией исходя из состояния многоквартирного дома на основании проведенных осмотров, имеющейся технической характеристики здания, инструкции по эксплуатации многоквартирного дома, требований нормативных актов к проведению планово-предупредительных ремонтов и т.д.

6.7. Перечень работ и услуг, их стоимость, периодичность и сроки их проведения, а также размер платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме устанавливается на срок один год.

6.8. Размер платы за содержание жилого помещения устанавливается в рублях за квадратный метр жилого/нежилого помещения и не включает в себя налог на добавленную стоимость (НДС) и другие косвенные налоги. Если на дату выставления платежного документа управляющая организация будет признана налогоплательщиком НДС и реализация будет облагаться НДС, размер платы за содержание жилого помещения увеличивается на действующую на дату выставления платежного документа соответствующую сумму НДС в соответствии с Налоговым кодексом Российской Федерации.

6.9. Управляющая организация вправе за 30 дней до окончания каждого года действия настоящего Договора направить Собственникам помещений в многоквартирном доме предложения по изменению перечня работ и услуг, их стоимости, периодичности и сроков их проведения, на основании которых Общее собрание Собственников помещений принимает решение о новом размере платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме в соответствии с п. 6.6 настоящего Договора.

6.10. В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы, предусмотренных разделом 16 Договора, Управляющая организация вправе направить Собственникам помещений в многоквартирном доме предложения по изменению перечня работ и услуг, их стоимости, периодичности и сроков их проведения, на основании которых Общее собрание Собственников помещений принимает решение о внеочередном изменении размера платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме в соответствии с п. 6.6 настоящего Договора.

6.11. В случае отсутствия решения Собственников об утверждении размера платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме в течение 30 календарных дней с момента получения предложения от Управляющей организации, Управляющая организация вправе предложить экономический обоснованный размер платы, обеспечивающий выполнение минимально необходимого перечня работ и услуг, гарантирующего надлежащее содержание общего имущества многоквартирного дома, в соответствии с требованиями законодательства. При этом размер платы устанавливается в соответствии с ч. 4 статьи 158 Жилищного кодекса РФ.

6.12. Собственники имеют право направить предложение Управляющей организации о внесении изменений в утвержденный перечень работ и услуг, периодичность и сроки их проведения (с учетом п. 6.4 настоящего Договора). На основании такого заявления Управляющая организации обязана в течение 30 дней подготовить для Собственников предложение о перечне работ и услуг, их стоимости, периодичности и сроках их проведения, а также о размере платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме, и передать такое предложение Собственникам для утверждения в соответствии с п. 6.6 настоящего Договора.

6.13. В случае отсутствия предложений о внесении изменений в утвержденный перечень работ и услуг (объем, периодичность и сроки их проведения), размер платы за содержание жилого помещения (за исключением платы за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества) в многоквартирном доме, установленный в соответствии с п. 6.6 Договора, подлежит ежегодному увеличению (каждые 12 (двенадцать) месяцев периода действия Договора) по формуле:

$$П_i = П_{i-1} \times ИПЦ_{i-1}$$

$П_i$ – новый размер платы за содержание жилого помещения;

$П_{i-1}$ – предыдущий размер платы за содержание жилого помещения;

$ИПЦ_{i-1}$ – фактический общий индекс потребительских цен (размеру инфляции) в Российской Федерации на товары и услуги за предыдущий календарный год (за январь-декабрь по отношению к соответствующему периоду предшествующего года), определенный и официально опубликованный в порядке, установленном действующим законодательством.

При этом Управляющая организация самостоятельно определяет изменение стоимости по каждой работе и услуге в перечне работ и услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома таким образом, чтобы увеличение размера платы за содержание жилого помещения в расчёте на один месяц и один квадратный метр общей площади принадлежащего собственнику помещения не превысило индекс потребительских цен в Российской Федерации на товары и услуги за предыдущий календарный год.

6.14. Указанное в п. 6.13 изменение размера платы является изменением условий договора в порядке, предусмотренном ч. 7 ст. 156 ЖК РФ, и не требует дополнительного решения общего собрания собственников.

6.15. Управляющая организация уведомляет Собственников и нанимателей жилых помещений об изменении размера платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме не менее чем за 30 дней до предлагаемых изменений.

В случае отсутствия информации о фактическом общем индексе потребительских цен (размере инфляции) в Российской Федерации на товары и услуги за предыдущий календарный год за 30 дней до предлагаемых изменений размера платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме в соответствии с п. 6.13. Договора, Управляющая организация уведомляет Собственников и нанимателей жилых помещений об изменении размера платы в течение 10 дней с даты официального опубликования такой информации о фактическом общем индексе потребительских цен.

6.16. Собственники помещений вправе утвердить размер платы на формирование резервного фонда на текущий ремонт в составе платы за содержание жилого помещения многоквартирным домом.

Расходование средств резервного фонда на текущий ремонт общего имущества осуществляется в соответствии разделом 9 настоящего Договора.

6.17. В размер платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме включаются расходы прошлых периодов (выпадающие расходы) на оказание услуг и выполнение работ, входящих в минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, если такие расходы не были учтены при расчете размера платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме в прошлых периодах.

6.18. В размер платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме включается плановое вознаграждение Управляющей организации (рентабельность) в размере 12 (двенадцати) процентов от суммы затрат по выполнению работ (предоставлению услуг).

6.19. Расчётный период для оплаты работ, услуг, оказанных Управляющей организацией по настоящему Договору, составляет один календарный месяц.

6.20. Плата за содержание жилого помещения в многоквартирном доме производится из расчета общей площади жилого/нежилого помещения за кв.м.

6.21. Если Наймодатель установит плату за содержание жилого помещения для нанимателей жилых помещений в размере меньше, чем предусмотрено п. 6.6, 6.13 настоящего договора, Наймодатель письменно уведомляет о таких размерах платы Управляющую организацию.

6.22. При отсутствии коллективного (общедомового) прибора учета размер платы за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, рассчитывается исходя из норматива потребления соответствующего вида коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме.

6.23. При наличии коллективного (общедомового) прибора учета размер платы за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, рассчитывается в следующем порядке:

6.23.1. При отсутствии решений общего собрания собственников помещений, указанных в п. 6.23.2, размер платы за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, ежемесячно рассчитывается исходя из нормативов потребления соответствующего вида коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме.

6.23.2. В случае принятия на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме решений об определении размера расходов в составе платы за содержание жилого помещения на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества, из расчета их среднемесячного объема потребления, размер такой платы ежемесячно рассчитывается исходя из среднемесячного объема коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества, определенного за предыдущий календарный год.

6.23.3. По истечении каждого календарного года в первом квартале года, следующего за расчетным годом, производится перерасчет (корректировка) размера расходов на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества, исходя из фактических объемов потребления соответствующего вида коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, определенных за предыдущий (расчетный) календарный год.

Общая величина перерасчета расходов на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, в составе платы за содержание жилого помещения определяется как разница между совокупным (за расчетный период перерасчета) размером расходов на оплату коммунального ресурса, потребленного при использовании и содержании общего имущества, в объеме, определенном исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета, и совокупным (за расчетный период перерасчета) размером расходов на оплату коммунального ресурса, потребляемого при использовании и содержании общего имущества, начисленным в отношении жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме.

6.23.4. Фактический объем потребления коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, определяется исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета за каждый расчетный период (расчетный месяц) по формуле:

$$V = V_{\text{одпу}} - V_{\text{потр}}, \text{ где}$$

$V_{\text{одпу}}$ - объем потребления коммунального ресурса, определенный по показаниям коллективного (общедомового) прибора учета за расчетный период (расчетный месяц);

$V_{\text{потр}}$ - объем потребления коммунального ресурса (коммунальных услуг), подлежащий оплате потребителями в многоквартирном доме, определенный за расчетный период (расчетный месяц) в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг и условиями настоящего Договора.

В случае если величина $V_{\text{потр}}$ превышает или равна величине $V_{\text{одпу}}$, то объем потребления соответствующего коммунального ресурса, потребляемого при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, за расчетный период принимается равным нулю.

6.23.5. Объем потребляемых коммунальных услуг определяется по показаниям приборов учета. При отсутствии приборов учета объем потребляемых коммунальных рассчитывается исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами исполнительной власти, и количества проживающих граждан, а для отопления – исходя из общей площади жилого помещения, и установленных нормативов.

6.23.6. Для определения объема потребляемых коммунальных услуг по показаниям приборов учета, принимаются только показания, предоставленные потребителями в соответствии с п. 5.1.22 Договора.

6.23.7. В случае непредставления потребителями показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета за расчетный период в сроки, установленные п. 5.1.22 Договора, объем коммунальной услуги, предоставленной потребителю в жилом или нежилем помещении за расчетный период, определяется исходя из рассчитанного среднемесячного объема потребления, определенного по показаниям индивидуального или общего (квартирного) прибора учета, либо по нормативам потребления в соответствии с законодательством РФ.

6.23.8. В случае оказания коммунальной услуги по горячему водоснабжению с использованием оборудования, входящего в состав общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме, определяется объем потребления каждого вида коммунальных ресурсов, использованных в течение расчетного периода при производстве и предоставлении такой коммунальной услуги (тепловая энергия и холодная вода, использованные при оказании услуги по горячему водоснабжению).

Объем холодной воды на цели горячего водоснабжения определяется по показаниям приборов учета, а при отсутствии приборов учета – исходя из нормативов потребления.

Объем тепловой энергии на цели горячего водоснабжения определяется по показаниям приборов учета, а при отсутствии приборов учета – по нормативу расхода тепловой энергии, используемой на подогрев воды в целях предоставления коммунальной услуги по горячему водоснабжению с учетом потерь во внутридомовом оборудовании и сетях горячего водоснабжения, в соответствии с действующим законодательством.

6.24. Собственники, наниматели жилых помещений вносят плату за содержание жилого помещения на расчетный счет Управляющей организации.

6.25. Форма и содержание платежных документов определяются Управляющей организацией в соответствии с действующим законодательством.

6.26. Платежные документы представляются Собственникам жилых помещений, нанимателям жилых помещений не позднее 5-го числа месяца, следующего за истекшим расчетным периодом. Доставка платежных документов осуществляется Управляющей организацией или привлеченными организациями связи по почтовому адресу помещений Собственников до абонентского почтового ящика, расположенного в подъезде многоквартирного дома и предназначенного для получения Собственниками почтовых отправлений.

6.27. Для организации приема платежей физических лиц Управляющая организация заключает договор об информационно-технологическом взаимодействии по операциям перевода денежных средств физических лиц со Сбербанком России.

6.28. Оплата предоставленных услуг производится Собственниками, нанимателями жилых помещений на основании платежных документов до 15-го числа месяца, следующего за расчетным, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Управляющей организации.

6.29. Граждане, имеющие право на льготы, вносят плату за содержание жилого помещения в полном объеме. При этом граждане должны представить Управляющей организации документы, удостоверенные органами социальной защиты, подтверждающие право на льготу, для дальнейшей передачи информации о начислениях и оплаты льготника в органы социальной защиты. Оплаченная сумма, причитающаяся на льготную компенсацию, перечисляется льготнику в соответствии с действующим законодательством.

6.30. Собственники и наниматели вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды.

6.31. При неполучении платежного документа, неправильном начислении платежей Собственники обязаны обратиться в Управляющую организацию. Отсутствие платежного документа не является основанием невнесения платы за содержание жилого помещения за соответствующий расчетный месяц.

6.32. При предоставлении услуг ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за услуги определяется в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

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

6.34. Неиспользование Собственниками или нанимателями помещений не является основанием невнесения платы за содержание жилого помещения.

6.35. В случае, когда Собственники помещений многоквартирного дома и Управляющая организация не могут прийти к согласованному варианту платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме на следующий год, Совет многоквартирного дома оформляет актом и выносит решение о созыве Общего собрания с повесткой, включающей вопрос о расторжении договора управления многоквартирным домом.

6.36. Если Собственник за соответствующий месяц произвел оплату в адрес Управляющей организации в меньшем объеме, чем установлено в платежном документе, то полученная оплата распределяется и засчитывается Управляющей организацией пропорционально стоимости работ и услуг, указанных в платежном документе.

6.37. При наличии задолженности по оплате за содержание жилого помещения текущая оплата засчитывается в счет ранее возникших обязательств, если иное не установлено соглашением между Управляющей организацией и Собственником.

6.38. В случае если сумма платы, внесенной каким-либо плательщиком, превышает стоимость фактически выполненных работ, оказанных услуг, в доле, приходящейся на помещения, принадлежащие указанным лицам, Управляющая организация обязана вернуть указанные суммы плательщикам, или зачесть их в счет исполнения иных денежных обязательств Собственников и нанимателей перед Управляющей организацией.

7. Порядок предоставления доступа в помещение.

7.1. Собственник обязан обеспечить доступ представителей Управляющей организации (подрядной организации) в принадлежащее Собственнику помещение для устранения аварий, осмотра, проверки технического состояния общего имущества, выполнения в помещении необходимых ремонтных работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества, находящегося в помещении Собственника.

7.2. Доступ в помещение предоставляется в сроки, указанные в направленном Управляющей организацией в соответствии с п. 10.1 Договора уведомлении Собственнику помещения.

7.3. В случае, если Собственник не может обеспечить доступ в помещение представителям Управляющей организации в указанные в уведомлении сроки, он обязан сообщить об этом Управляющей организации способом, позволяющим подтвердить факт направления сообщения в срок не позднее 10 дней (24 часов в случае аварии) с момента направления ему уведомления. Дата, указанная в сообщении Собственника, не может превышать 30 дней (24 часов в случае аварии) с момента направления Управляющей организацией уведомления о предоставлении доступа.

7.4. В случае отсутствия доступа в помещение Собственника у сотрудников Управляющей организации и/или специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах теплоснабжения, водоснабжения, канализации, газоснабжения, электроснабжения в указанные в уведомлении сроки, составляется акт недопуска в помещение, который подписывается сотрудниками Управляющей организации и двумя Собственниками других помещений или двумя незаинтересованными лицами.

7.5. В случае недопуска в помещение Собственник несет ответственность за имущественный ущерб, причиненный Собственнику, другим Собственникам, Управляющей организации, третьим лицам, нанесенный вследствие аварийных ситуаций, возникших на инженерных сетях, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома, расположенных внутри помещения, принадлежащего Собственнику.

8. Порядок осуществления контроля и информационного обмена.

8.1. Собственники помещений вправе осуществлять контроль за деятельностью Управляющей организации по исполнению настоящего Договора через членов Совета многоквартирного дома, избранных общим собранием Собственников помещений, посредством участия в осмотрах и проверках технического и санитарного состояния общего имущества в многоквартирном доме, приемке услуг и работ, оказываемых и выполняемых по настоящему Договору.

8.2. Собственник помещения вправе присутствовать при выполнении работ и оказании услуг, связанных с выполнением Управляющей организацией обязательств по настоящему Договору.

8.3. Стороны вправе привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, инженеров, специалистов, экспертов, имеющих соответствующую квалификацию.

8.4. Собственники не имеют права вмешиваться в оперативно-хозяйственную деятельность Управляющей организации, а также требовать предоставления информации и документов, не предусмотренных действующим законодательством РФ и условиями настоящего Договора.

8.5. В целях документального оформления своих претензий к другой стороне Договора Стороны соблюдают следующий порядок:

В случае нарушения условий настоящего Договора Сторонами, а также в случае причинения вреда имуществу Собственника помещения или общему имуществу Собственников помещений неправомерными действиями (бездействием) Управляющей организации, Собственниками или третьими лицами по требованию любой из Сторон Договора составляется акт.

Сторона договора, по инициативе которой составляется акт, обязана уведомить другую Сторону способом, позволяющим подтвердить факт уведомления. Если в течение трех часов в дневное время в рабочие дни или шести часов в ночное время (с 22.00 до 8.00) (а также в выходные и праздничные дни) с момента извещения вызванные лица не прибыли для составления акта или если признаки нарушения могут исчезнуть либо быть ликвидированы, соответствующий осмотр и составление акта производятся в их отсутствие.

О времени и месте осмотра поврежденного имущества для составления акта извещаются все заинтересованные лица (Собственник помещения, члены семьи Собственника помещения, наниматель, члены семьи нанимателя, имуществу которого причинен вред, и др.)

Акт подписывается комиссией, включающей представителей Управляющей организации, Собственников помещений и не менее двух незаинтересованных лиц. Акт должен содержать дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, описание причиненного вреда имуществу (допускаются фото- и видеосъемка); разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и присутствующих при осмотре и составлении акта лиц.

Акт составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр акта вручается Управляющей организации, второй - Собственнику помещения, либо представителю Собственников помещений многоквартирного дома. Кроме того, экземпляры акта (их копии) могут быть вручены иным заинтересованным лицам.

В случае отказа от подписания акта одной из Сторон, в акте делается отметка и удостоверяется подписями не менее двух незаинтересованных лиц. Такой акт имеет такую же силу, что и подписанный всеми Сторонами.

8.6. Если стороны не пришли к единому решению относительно объема и качества оказанных услуг и выполненных работ, ими может быть привлечен эксперт (экспертная организация).

8.7. Контроль деятельности Управляющей организации включает в себя предоставление Совету многоквартирного дома информации о состоянии переданного в управление многоквартирного дома и возможности проведения контрольных осмотров общего имущества многоквартирного дома.

8.8. Выявленные случаи ненадлежащего качества выполненных работ фиксируются в письменной форме членами Совета многоквартирного дома, выбранными общим собранием Собственников помещений, в присутствии представителя Управляющей организации. Недостатки, указанные в акте, а также предложения Собственников помещений по устранению этих недостатков рассматриваются Управляющей организацией в течение 10 календарных дней с момента получения акта.

8.9. Управляющая организация представляет ежегодный отчет о выполнении настоящего Договора в течение одного квартала года, следующего за отчетным периодом.

8.10. Отчетным периодом считается календарный год с «01» января по «31» декабря.

8.11. В целях исполнения п. 8.9 Договора Стороны соблюдают следующий порядок:

а) В соответствии с порядком, установленным в п. 8.14 договора, Управляющая организация направляет Собственникам помещений ежегодный отчет о выполнении Договора управления многоквартирным домом.

б) Решение об утверждении ежегодного отчета Управляющей организации о выполнении Договора управления многоквартирным домом принимается Общим собранием Собственников помещений многоквартирного дома.

в) В случае отсутствия в течение 30 дней с даты направления отчета мотивированных претензий и возражений со стороны Собственников, оформленных Общим собранием Собственников помещений, отчет считается утвержденным, а договор управления многоквартирным домом – выполненным в объемах и сумме, указанной в отчете.

8.12. Приемка работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома осуществляется в соответствии с Положением (приложение № 9) на основании Акта приемки выполненных работ (оказанных услуг). Объем и стоимость выполненных работ (услуг) по управлению многоквартирным домом в Акте не указывается и Собственниками не утверждается.

8.13. Работы (услуги) считаются оказанными надлежащим образом и в полном объеме, если в течение отчетного периода Собственниками не составлялись акты нарушения качества или периодичности оказания услуг в порядке, утвержденным Правительством РФ.

8.14. В целях информационного взаимодействия Управляющей организацией с Собственниками помещений многоквартирного дома при исполнении условий Договора Стороны соблюдают следующий порядок:

а) Уведомления, предложения, проекты решений, сметная, отчетная и другая документация, связанные с выполнением работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, а также касающиеся исполнения настоящего Договора, направляются Управляющей организацией в соответствии с п. 10.1 Договора Председателю Совета многоквартирного дома (либо одному из членов Совета многоквартирного дома), именуемому представителем Собственников.

б) В случае отсутствия в многоквартирном доме Совета многоквартирного дома, избранного в установленном порядке, либо прекращением его полномочий, либо его отсутствия по иным причинам его функции в части информационного взаимодействия с Управляющей организацией исполняет любой из Собственников помещений многоквартирного дома, именуемый представителем Собственников, по выбору Управляющей организации.

в) Представитель Собственников многоквартирного дома принимает решение в рамках своих полномочий, либо уведомляет Управляющую организацию о проведении дополнительных мероприятий, требующихся для принятия решения с указанием сроков их завершения (в том числе о проведении Общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома).

9. Порядок организации выполнения работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

9.1. Настоящий порядок устанавливает регламент организации выполнения работ по текущему ремонту, а также формирования и расходования средств резервного фонда на текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома на период действия Договора.

9.2. Источники финансирования работ по текущему ремонту общего имущества:

- резервный фонд на текущий ремонт в составе платы за содержание жилого помещения;
- целевые взносы на текущий ремонт в составе платы за содержание жилого помещения;
- дополнительные целевые взносы на текущий ремонт, утвержденные общим собранием собственников.

9.3. Цели формирования резервного фонда на текущий ремонт:

- обеспечение финансирования выполнения плановых работ по текущему ремонту общего имущества, в том числе путем накопления денежных средств до начала выполнения таких работ.
- обеспечение финансирования выполнения внеочередных непредвиденных работ по текущему ремонту общего имущества.

9.4. Средства, предназначенные на формирование резервного фонда на текущий ремонт, включаются в состав платы за содержание жилого помещения. Размер платы за содержание жилого помещения в части средств плательщиков, предназначенных для формирования резервного фонда на текущий ремонт, утверждается Общим собранием Собственников помещений многоквартирного дома.

9.5. Права и обязанности Собственников:

9.5.1. Собственники обязаны ежегодно (либо по мере необходимости) на общем собрании собственников помещений принимать решение о проведении текущего ремонта общего имущества, включая:

- утверждение перечня работ (услуг) по текущему ремонту;
- определение предельной стоимости работ;
- выбор источника финансирования работ.

9.5.2. Собственники обязаны полностью и своевременно финансировать расходы на текущий ремонт общего имущества за счёт:

- платы за содержание жилого помещения;
- дополнительных целевых взносов, если утверждённого размера платы недостаточно для выполнения необходимого объёма работ.

9.5.3. В целях проведения работ по текущему ремонту общего имущества Собственники помещений многоквартирного дома в любое время действия Договора имеют право направить предложение Управляющей организации по проведению таких работ за счет средств резервного фонда на текущий ремонт. При согласовании Сторонами условий выполнения работ по текущему ремонту Собственники принимают решение о расходовании средств резервного фонда на текущий ремонт в порядке, установленном действующим законодательством и настоящим Договором.

9.5.4. Решение о проведении текущего ремонта, видах работ по текущему ремонту общего имущества принимается Общим собранием Собственников помещений многоквартирного дома либо Советом многоквартирного дома, если Собственники приняли решение о наделении Совета многоквартирного дома полномочиями на принятие решений о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме.

9.5.5. На основании представленного Управляющей компанией предложения (Приложение № 8) Собственники в течение 30 дней с момента направления принимают решение о проведении текущего ремонта общего имущества и источниках финансирования работ. Решение принимается Общим собранием Собственников помещений многоквартирного дома либо Советом многоквартирного дома, если Собственники приняли решение о наделении Совета многоквартирного дома полномочиями на принятие решений о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме.

9.5.6. В случае отсутствия в течение 30 дней с даты направления Управляющей организацией предложения письменных мотивированных возражений со стороны Собственников (или Совета многоквартирного дома) работы по текущему ремонту общего имущества считаются согласованными.

9.6. Права и обязанности Управляющей организации:

9.6.1. Управляющая организация имеет право в любое время действия Договора принимать решение о проведении текущего ремонта на основании состояния многоквартирного дома, результатов проведенных осмотров общего имущества, предписаний контролирурующих органов, количества средств, имеющихся на лицевом счете дома и других критериев, и направлять предложения Собственникам помещений многоквартирного дома по проведению таких работ.

9.6.2. В соответствии с порядком, установленным в п. 8.14 договора, Управляющая организация направляет Собственникам помещений для согласования предложение о проведении текущего ремонта (Приложение № 8) и другие необходимые документы в части выполнения работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

9.6.3. В целях проведения работ по текущему ремонту общего имущества Управляющая организация в любое время действия Договора имеет право выполнить такие работы за счет средств резервного фонда на текущий ремонт в пределах 100 000 рублей без решения Собственников с последующим информированием Собственников о выполненных работах. В этом случае предварительное направление предложения (в соответствии с п. 9.6.2) не является обязательным.

9.6.4. В случае угрозы безопасности проживания граждан в многоквартирном доме, нарушения качества предоставления коммунальных услуг, порчи или утраты общего имущества, предписаний контролирующих органов, Управляющая организация имеет право выполнить работы по текущему ремонту без решения Собственников с последующим информированием Собственников о выполненных работах, профинансированных из средств резервного фонда на текущий ремонт. При отсутствии фактически оплаченных средств в резервном фонде на текущий ремонт финансирование работ осуществляется в соответствии с п. 9.6.5.

9.6.5. В случае, если Собственники в установленный срок не приняли решение о выполнении и/или финансировании текущего ремонта либо работы выполнены в соответствии с п. 9.6.4, Управляющая организация вправе:

- выполнить необходимые аварийно-восстановительные работы, относящиеся к текущему ремонту, с последующим отнесением расходов на собственников пропорционально их доле в праве общей собственности;
- обратиться в суд с требованием о понуждении собственников к принятию решения и/или взыскании фактически понесённых расходов.

9.7. Стоимость работ по текущему ремонту определяется на основании сметной стоимости фактически выполненных работ, предварительно согласованной стоимости работ или цены договора.

9.8. Фактически оплаченные и неизрасходованные средства на текущий ремонт подлежат возврату Собственникам помещений (нанимателям жилых помещений государственного и муниципального жилищного фонда), внесшим соответствующие средства Управляющей организации, только в случае прекращения действия Договора по любым основаниям и в порядке, установленном настоящим Договором.

10. Порядок доставки уведомлений.

10.1. Порядок доставки Управляющей организацией уведомлений Собственникам (потребителям).

10.1.1. Если иное прямо не предусмотрено настоящим Договором и/или законодательством, все уведомления, сообщения, предписания, предложения, другая информация, необходимые для исполнения условий настоящего Договора и/или предусмотренные Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов (утв. постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»), для которых Правилами предоставления коммунальных услуг не предусмотрен порядок направления, доставляются Управляющей организацией одним или несколькими нижеуказанными способами по выбору Управляющей организацией:

- а) направление Собственнику(ам) помещений (потребителям) заказного и/или ценного письма с уведомлением и/или описью вложения по почтовому адресу нахождения их помещений в данном многоквартирном доме;
- б) направление по адресу электронной почты (при наличии такой информации) без последующего направления уведомления на бумажном носителе;
- в) по контактному телефону Собственника(ов) помещений (потребителей) (при наличии такой информации) с использованием записи телефонного разговора;
- г) с помощью SMS оповещений по контактному телефону Собственника(ов) помещений (потребителей) (при наличии такой информации)
- д) вручение уведомления Собственнику(ам) помещений (потребителям) под расписку;
- е) размещение соответствующей информации на платежных документах;
- ж) размещение соответствующей информации на бумажном носителе в абонентском почтовом шкафу, расположенном в подъезде многоквартирного дома и предназначенном для получения Собственником почтовых отправлений
- з) размещение соответствующей информации на досках объявлений, расположенных на входных группах подъездов многоквартирного дома;
- и) размещения соответствующей информации на сайте Управляющей организации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»
- к) размещение соответствующей информации в мессенджерах: в официальных информационных каналах Управляющей организации и/или домовых чатах;
- л) размещение соответствующей информации в личном кабинете потребителя в ГИС ЖКХ;
- м) направление через личный кабинет Собственника в информационной системе в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (при наличии).

10.1.2. Собственник(и) (потребитель(и)) считается(ются) надлежащим образом уведомленным по истечении 24 часов с момента отправки (размещения) соответствующего уведомления.

10.2. Порядок обращения Собственников (потребителей) в Управляющую организацию.

10.2.1. Если иное прямо не предусмотрено настоящим Договором и/или законодательством, все обращения, заявления, жалобы, претензии, другая информация, необходимые для исполнения условий настоящего Договора и/или предусмотренные Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов (утв. постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. № 354), для которых Правилами предоставления коммунальных услуг не предусмотрен порядок направления, доставляются Собственниками (потребителями) одним или несколькими нижеуказанными способами:

- а) лично по адресу Управляющей организации: Некоузский район, п. Борок, д. 115 (2 этаж);
- б) по телефону аварийно-диспетчерского-обслуживания: 8 (4855) 20-45-44;
- в) по электронной почте: uk.borok@gmail.com, uk.borok@yandex.ru;
- г) направление Управляющей организации сообщения в системе ГИС ЖКХ;
- д) направление через личный кабинет Собственника в информационной системе в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (при наличии).

10.3. Каждая Сторона гарантирует возможность 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).

10.4. В случае изменения реквизитов (паспортных данных, наименования, контактных реквизитов, адресов) одной из Сторон, эта Сторона обязана в течение 5 (Пяти) календарных дней письменно уведомить другую Сторону о таком изменении, сообщить новые реквизиты, а также предоставить документы, подтверждающие такое изменение. Все действия, совершенные Сторонами по старым адресам и счетам до поступления уведомлений об их изменении, составленных и отправленных в соответствии с настоящим Договором, считаются совершенными надлежащим образом и засчитываются в счет исполнения обязательств.

11. Ответственность сторон.

11.1. Ответственность Собственников (данное положение настоящего Договора распространяется также на членов семьи Собственника, пользователей жилых помещений, нанимателей жилых помещений по договорам найма, о чем Собственник обязан их уведомить).

11.1.1. При нарушении Собственниками требований п. 5.1.1 – 5.1.5 Договора или систематическом (2 и более раз) нарушении ими прав и интересов соседей по дому Управляющая организация через 7 дней после предупреждения Собственника вправе обратиться в органы местного самоуправления для применения мер, предусмотренных статьёй 293 ГК РФ.

11.1.2. В случае несвоевременного и/или неполного внесения платы за содержание жилого помещения Собственник обязан уплатить Управляющей организации штрафные санкции - пени, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации.

11.1.3. В случае неисполнения Собственниками обязательств, предусмотренных Договором, они несут предусмотренную законодательством ответственность, в том числе по возмещению имущественного вреда перед Управляющей организацией, а также имущественного и морального вреда третьими лицами за все возникшие в результате этого последствия.

11.1.4. Собственники несут ответственность за ненадлежащее содержание и ремонт мест общего пользования в случаях:

- неприятия решений по предложениям, предписаниям, уведомлениям Управляющей организации;
- неисполнения предписаний контролирующих органов;
- отказа от финансирования необходимых работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

11.1.5. Собственник, передавший Помещение по договорам социального найма, несет субсидиарную ответственность в случае невыполнения нанимателем условий данного договора о своевременном внесении платы за содержание жилого помещения.

Право Управляющей организации на привлечение Собственника к субсидиарной ответственности возникает с момента вынесения постановления об окончании исполнительного производства и о возвращении взыскателю исполнительного документа по следующим основаниям:

- если невозможно установить местонахождение нанимателя-должника, его имущества либо получить сведения о наличии принадлежащих ему денежных средств и иных ценностей, находящихся на счетах, во вкладах или на хранении в банках или иных кредитных организациях;
- если у нанимателя-должника отсутствует имущество, на которое может быть обращено взыскание, и все принятые судебным приставом-исполнителем допустимые законом меры по отысканию его имущества оказались безрезультатными.

11.1.6. Собственники не отвечают по обязательствам Управляющей организации, которые возникли не по их поручению.

11.2. Ответственность Управляющей организации:

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

- нарушения качества предоставления Собственникам коммунальных услуг;
- ненадлежащего содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме;
- непредоставления Собственникам полной и достоверной информации о предоставляемых жилищных и коммунальных услугах;

11.2.2. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим договором, Управляющая организация несет ответственность, в том числе по возмещению убытков, в порядке, установленном действующим законодательством. Управляющая организация освобождается от ответственности, если докажет, что надлежащее исполнение условий договора оказалось невозможным вследствие вины Собственников, несвоевременного выполнения ими своих обязанностей, в том числе невнесения платы (неполного внесения платы) за содержание жилого помещения, а также вследствие действия непреодолимой силы.

Управляющая организация оказывает услуги, производит работы и несет ответственность за выполнение своих обязательств, только в пределах фактически собранных денежных средств с Собственников и нанимателей.

11.2.3. Управляющая организация несет ответственность за разглашение сведений, полученных о Собственниках в соответствии с действующим законодательством.

11.2.4. Штрафные санкции, а также иные убытки, наложенные на Управляющую организацию за неисполнение, неполное или ненадлежащее исполнение услуг, предусмотренных данным договором, или возникшие из отношений с третьими лицами не являются основанием для взыскания их с Собственников.

11.2.5. В случае, если, проведение текущего либо капитального ремонта дома объективно необходимо для предотвращения причинения вреда жизни и здоровья проживающих, обеспечения их безопасности, а также в случаях выдачи Управляющей организации со стороны контролирующих органов обязательных для исполнения предписаний по проведению текущего либо капитального ремонта дома, и при отказе Собственников от его проведения и финансирования, Управляющая организация не несет ответственности за последствия, возникшие в результате непроведения указанных работ.

11.2.6. Управляющая организация не несет ответственности за ненадлежащее качество оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, вызванное нарушением Собственниками, нанимателями или проживающими в многоквартирном доме лицами требований законодательства РФ к содержанию общего имущества, жилых и нежилых помещений.

11.2.7. Управляющая организация не несет ответственности за качество коммунальной услуги по горячему водоснабжению в части соблюдения установленных температурных показателей в случае, если временное снижение температуры горячей воды при водоразборе связано с отсутствием в многоквартирном доме системы циркуляции горячей воды водоснабжения (тупиковая система), обусловленном технологической схемой горячего водоснабжения многоквартирного дома, проектирование, монтаж и наладка системы циркуляции требует проведения капитального ремонта либо реконструкции системы горячего водоснабжения многоквартирного дома, а Собственники не приняли решение о проведении таких работ и/или об источниках их финансирования.

Управляющая организация не несет ответственности за качество коммунальной услуги по горячему водоснабжению и отоплению (в части соблюдения установленных температурных показателей) в помещениях, оборудованных индивидуальными источниками отопления и/или горячего водоснабжения.

11.2.8. Управляющая организация не несет ответственность за повреждение имущества Собственников, находящегося в помещениях общего пользования или установленного на конструктивных элементах многоквартирного дома с нарушением норм и правил, установленных законодательством РФ, или условий Договора.

11.2.9. Управляющая организация не несет ответственность в случаях:

- противоправных действий (бездействий) Собственников и лиц, проживающих в помещениях Собственников;
- использования Собственниками общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;
- не обеспечения Собственниками своих обязательств, установленных настоящим договором;
- аварий, произошедших не по вине Управляющей организации и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.);
- за ненадлежащее содержание Общего имущества, если Собственники помещений не профинансировали его содержание и ремонт.

11.3. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если:

- в период действия настоящего договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;
- невыполнение обязательств явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера, под которыми понимаются: стихийные бедствия, гражданские волнения, военные действия, эпидемии и т.п.

Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему договору, обязана немедленно известить другую сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств.

Надлежащим подтверждением наличия вышеуказанных обстоятельств и их продолжительности будут служить официально заверенные справки соответствующих государственных органов.

12. Особые условия.

12.1. В случае прекращения права собственности на помещение в многоквартирном жилом доме, Собственник утрачивает статус Стороны договора (за исключением прав и обязанностей, возникших до прекращения права).

12.2. Лицо, приобретшее право собственности на помещение в многоквартирном жилом доме, приобретает права и обязанности Стороны настоящего Договора с момента возникновения права собственности.

12.3. Затраты, связанные с выполнением Управляющей организацией не оговоренных Договором работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, оплачиваются Собственниками дополнительно.

12.4. В случае возникновения необходимости проведения Управляющей организацией не установленных настоящим Договором работ и услуг, в том числе, связанных с ликвидацией аварий, наступивших по вине Собственника, либо в связи с нарушением Собственником условий настоящего Договора, в том числе п. 4.3.1 – 4.3.15, 5.1.1 – 5.1.5, 5.1.10, 5.1.11, указанные работы проводятся за счет Собственника.

12.5. В случае возникновения необходимости проведения работ по содержанию и/или текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, связанных с неисправностью элементов общего имущества или нарушениями в работе оборудования, возникших в результате неправомерных действий Собственников и/или третьих лиц, и отсутствия установленного виновного лица, работы по ремонту или устранению неисправности оплачиваются Собственниками дополнительно.

12.6. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть из настоящего договора, решаются путем переговоров или заключения дополнительных соглашений. Не урегулированные таким образом споры и разногласия подлежат разрешению в судебном порядке.

12.7. Претензии (жалобы) на несоблюдение условий настоящего Договора предъявляются Собственниками в письменной форме и подлежат обязательной регистрации Управляющей организацией. Ответ по существу претензии (жалобы) Собственнику должен быть дан в сроки, установленные действующим законодательством.

12.8. По всем вопросам, связанным с исполнением условий настоящего договора обращаться в Управляющую организацию, расположенную по адресу: Некоузский район, п. Борок, д. 115 (2 этаж).

13. Срок действия Договора.

13.1. Настоящий Договор вступает в силу с даты внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации в связи с заключением договора управления многоквартирным домом.

13.2. Настоящий Договор действует в период с «01» сентября 2026 года до «31» октября 2027 года.

13.3. По истечении срока договор считается продленным на 12 календарных месяцев, если до окончания срока его действия отсутствует заявление одной из Сторон о его прекращении. В случае продления договор продолжает действие на условиях, определенных таким договором на момент продления, в том числе с изменениями, предусмотренными разделом 6 настоящего Договора.

14. Особенности подписания и действия настоящего Договора.

14.1. Собственники помещений, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов всех Собственников помещений, выступают в качестве Стороны Договора. Утверждение Собственниками условий настоящего Договора на общем собрании при голосовании по вопросам повестки дня является его подписанием.

14.2. Настоящий договор подписывается Управляющей организацией и Председателем Совета многоквартирного дома после утверждения его условий Общим собранием Собственников помещений многоквартирного дома. Оригинал или заверенная в установленном законом порядке копия протокола такого собрания подлежит представлению Управляющей организации.

14.3. В случае отсутствия на момент заключения договора утвержденных в установленном порядке в соответствии с п. 6.6 Общим собранием Собственников помещений многоквартирного дома перечня работ и услуг, а также платы за содержание жилого помещения, Договор считается недействительным.

14.4. Существенные условия Договора, установленные п. 5.1.22, 6.13, 6.23 утверждаются Общим собранием Собственников помещений многоквартирного дома. В случае отсутствия на момент заключения договора положительного решения Общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома хотя бы по одному из указанных пунктов Договор считается недействительным.

14.5. Договор составляется в двух экземплярах. Один экземпляр хранится в Управляющей организации, а второй экземпляр, составленный для Собственников помещений, подлежит передаче Председателю Совета многоквартирного дома, для хранения по его почтовому адресу.

14.6. Каждый экземпляр Договора, составленный как для Собственников помещений, так и для Управляющей организации, включает в себя текст самого Договора и всех приложений к нему, и подписан руководителем Управляющей организации и Председателем Совета многоквартирного дома.

14.7. Указанные экземпляры Договора являются идентичными на дату заключения Договора. При этом экземпляр Договора, составленный для Управляющей организации, может быть изменен только путем внесения информации в Реестр Собственников помещений, приведенном в Приложении № 1.

14.8. Подписанием настоящего Договора Собственники выражают свое согласие на передачу и обработку персональных данных в соответствии с разделом 2 настоящего Договора. Данное согласие действует в течение всего срока действия настоящего Договора.

14.9. Стороны пришли к соглашению, что утверждение общим собранием собственников условий настоящего Договора, является принятием по каждому пункту Договора решения в понимании статьи 45 – 48 Жилищного кодекса Российской Федерации.

14.10. Любой Собственник помещения вправе ознакомиться с содержанием Договора и Приложений к нему, в месте хранения экземпляра Договора. По просьбе любого Собственника помещения Управляющая организация предоставляет ему копию экземпляра Договора в электронном виде. По просьбе любого Собственника помещения Управляющая организация изготавливает бумажную копию экземпляра Договора, заверенную Управляющей организацией (кроме Приложения № 1), за счет средств соответствующего Собственника.

15. Порядок изменения, прекращения и расторжения настоящего Договора.

15.1. Изменение, прекращение и расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном условиями договора и действующим законодательством, при этом обязательства, неисполненные на момент расторжения настоящего Договора (в том числе и по оплате услуг) подлежат обязательному исполнению.

15.2. В случае расторжения настоящего Договора в связи с принятием Собственниками решения об изменении способа управления многоквартирным домом или о заключении договора управления с другой Управляющей организацией, Собственники обязаны:

- компенсировать расходы и убытки Управляющей организации по фактическим затратам, в том числе средства, направленные Управляющей организацией на инвестирование в общее имущество дома;
- погасить Управляющей организации дебиторскую задолженность по оплате за содержание жилого помещения всех Собственников и нанимателей жилых / нежилых помещений многоквартирного дома;
- уплатить Управляющей организации сумму, равную размеру платы за содержание жилого помещения, за период 2 (два) месяца.

15.3. В случае расторжения настоящего Договора в соответствии с законодательством РФ не по инициативе Собственников, Управляющая организация обязана исполнить условия договора в части выполнения работ и оказания услуг в пределах денежных средств, уплаченных Собственниками, но не использованных Управляющей организацией на управление, содержание и текущий ремонт дома на дату расторжения договора.

15.4. Стороны вправе расторгнуть договор по взаимному согласию.

15.5. Управляющая организация вправе направить Собственникам помещений предложение о расторжении договора управления по соглашению сторон в следующих случаях:

а) 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 у ресурсоснабжающих организаций. Под неполным внесением Собственниками помещений платы по Договору понимается наличие суммарной задолженности Собственников помещений по внесению платы по Договору свыше совокупного двухмесячного размера платы за содержание жилого помещения всех Собственников / нанимателей по многоквартирному дому за 2 (два) месяца.

б) когда общим собранием Собственников помещений в течение 1 (одного) месяца с момента направления Управляющей организацией в адрес Собственников предложения об изменении размера платы за содержание жилого помещения не принято соответствующее решение (в том числе по причине отсутствия кворума общего собрания собственников).

В этом случае Управляющая организация направляет уведомление о расторжении договора Собственникам помещений многоквартирного дома в письменном виде в соответствии с п. 8.14 Договора, а также в общем (сокращенном) виде размещает на оборотной стороне платежных документов на оплату.

В течение 30 дней каждый Собственник вправе направить в Управляющую организацию письменные предложения об урегулировании условий расторжения Договора управления.

Если большинством Собственников помещений от общего числа Собственников в многоквартирном доме возражения на предложение Управляющей организации о расторжении договора не направлены, и в случае неустранения причин расторжения договора, указанных в уведомлении Управляющей организации, Договор считается расторгнутым по соглашению Сторон на предложенных Управляющей организацией условиях.

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

15.6. Управляющая организация вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора в случае признания многоквартирного дома аварийным в установленном законом порядке. Датой расторжения настоящего Договора в этом случае признается первое число месяца, следующего за месяцем, в котором многоквартирный дом признан аварийным.

15.7. Собственники не имеют право досрочно расторгнуть договор в одностороннем порядке в случае наличия задолженности хотя бы одного Собственника или нанимателя по оплате услуг перед Управляющей организацией.

15.8. Любая из Сторон вправе заявить о прекращении договора в связи с окончанием срока его действия. Надлежащим заявлением о прекращении договора управления со стороны Собственников является протокол Общего собрания Собственников помещений о принятии решения о прекращении договора управления, направленный в адрес Управляющей организации не менее чем за 60 календарных дней до окончания срока действия договора.

Управляющая организация направляет уведомление о прекращении договора Собственникам помещений многоквартирного дома в письменном виде в соответствии с п. 8.14 Договора, а также в общем (сокращенном) виде размещает на оборотной стороне платежных документов на оплату, не менее чем за 60 календарных дней до окончания срока действия договора. Заявление Управляющей организации о прекращении настоящего Договора по окончании срока его действия также направляется:

- в орган местного самоуправления (для назначения временной управляющей организации);

- в орган ГЖН (для внесения изменений в реестр лицензий в связи с прекращением договора управления).

15.9. По окончании действия настоящего договора, в том числе в связи с его досрочным расторжением, размер обязательств каждого из Собственников, Наймодателей и нанимателей определяется в размере разницы между стоимостью фактически выполненных за период действия договора работ (оказанных услуг), в доле, приходящейся на помещения, принадлежащие указанным лицам, и суммой внесенной платы каждым из плательщиков.

15.10. По окончании действия настоящего договора, в том числе в связи с его досрочным расторжением, в случае, если сумма платы, внесенной каким-либо плательщиком, превышает стоимость фактически выполненных работ, оказанных услуг, в доле, приходящейся на помещения, принадлежащие указанным лицам, Управляющая организация обязана вернуть указанные суммы плательщикам. Возврат производится в течение двух месяцев с даты подписания акта о прекращении (расторжении) договора.

15.11. В случае наличия задолженности любого из Собственников, Наймодателей и нанимателей по оплате цены договора перед Управляющей организацией, полный возврат сумм, указанных в п. 15.10 Договора осуществляется только по мере взыскания задолженности в соответствии с законодательством Российской Федерации.

В этом случае задолженность недобросовестных плательщиков, взыскание которой находится на исполнении службы судебных приставов, по мере поступления подлежит возврату индивидуально каждому добросовестному плательщику в размере доли, приходящейся на принадлежащие ему помещения.

16. Форс-мажор

16.1. При возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным выполнение Договора одной из Сторон, сроки выполнения обязательств продлеваются на то время, в течение которого действуют эти обстоятельства.

16.2. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся пожары, стихийные бедствия, эпидемии, военные действия всех видов, изменения действующего законодательства и другие возможные обстоятельства непреодолимой силы, не зависящие от воли и действий Сторон.

К обстоятельствам непреодолимой силы также относятся существенные изменения экономических показателей (высокий уровень инфляции, увеличение минимального размера оплаты труда, увеличение ставок налогообложения, изменение режимов налогообложения, введение новых налогов и т.д.), приводящих к резкому (в течение двух месяцев) росту совокупных расходов Управляющей организации более чем на 5%.

16.3. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе предложить другой Стороне внести изменения в условия Договора в соответствии с действующими обстоятельствами либо отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

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

17. Заключительные положения

17.1. Любые приложения, изменения и дополнения к Договору действительны при условии, если они оформлены в письменной форме и подписаны надлежащим образом уполномоченными на то представителями Сторон. Никакие устные договоренности Сторон не имеют силы.

17.2. По всем вопросам, не отраженным в Договоре, стороны руководствуются положениями действующего Законодательства Российской Федерации.

17.3. Настоящий Договор составлен в двух подлинных экземплярах по одному для каждой из Сторон, оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу.

17.4. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если Стороны не могут достигнуть взаимного соглашения споры и разногласия разрешаются в соответствии с законодательством Российской Федерации в суде по месту нахождения многоквартирного дома.

17.5. Местом исполнения договора для целей определения территориальной подсудности передаваемого на рассмотрение суда спора является адрес многоквартирного дома: Ярославская область, Некоузский район, дом № 64.

18. К настоящему договору прилагаются:

1. **Приложение № 1** – Реестр Собственников жилых помещений.
2. **Приложение № 2** – Состав общего имущества многоквартирного дома.
3. **Приложение № 3** – Схема разграничения ответственности за состояние инженерного оборудования в многоквартирном доме между Собственником и Управляющей организацией.
4. **Приложение № 4** – Виды коммунальных услуг и их качество.
5. **Приложение № 5** – Правила пользования системой водоотведения (канализацией).
6. **Приложение № 6** – Требования к установке приборов учета.
7. **Приложение № 7** – Перечень услуг (работ) по управлению.
8. **Приложение № 8** – Предложение о проведении текущего ремонта общего имущества многоквартирного дома
9. **Приложение № 9** – Положение о приемке работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома
10. **Приложение № 10 (10.1, 10.2, 10.3)** – Перечни работ и услуг по содержанию, аварийно-диспетчерскому обслуживанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.»

Пункт 2:

- 2.1. Изложить приложение № 8 Договора управления в редакции приложения № 1 к настоящему Соглашению.
- 2.2. Изложить приложение № 9 Договора управления в редакции приложения № 2 к настоящему Соглашению.
- 2.3. Изложить приложение № 10 Договора управления в редакции приложения № 3 к настоящему Соглашению.

Пункт 3:

Особенности подписания и действия настоящего Соглашения.

- 1) Настоящее Соглашение вступает в силу с «01» сентября 2026 года
- 2) Условия настоящего Соглашения являются одинаковыми для всех Собственников помещений в многоквартирном доме, и его действие распространяется на всех Собственников.
- 3) Настоящее Соглашение заключено на основании решения Общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома, оформленного Протоколом № 20260700115599 от «___» _____ 2026 года.

- 4) Собственники помещений, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов всех Собственников помещений, выступают в качестве Стороны Соглашения. Утверждение Собственниками условий настоящего Соглашения на общем собрании при голосовании по вопросам повестки дня является его подписанием.
- 5) Настоящее Соглашение подписывается Управляющей организацией и Председателем Совета многоквартирного дома или уполномоченным Представителем собственников помещений многоквартирного дома после утверждения его условий Общим собранием Собственников помещений многоквартирного дома. Оригинал или заверенная в установленном законом порядке копия протокола такого собрания подлежит представлению Управляющей организации.
- 6) Соглашение составляется в двух экземплярах. Один экземпляр хранится в Управляющей организации, а второй экземпляр, составленный для Собственников помещений, подлежит передаче Председателю Совета многоквартирного дома, для хранения по его почтовому адресу.
- 7) Каждый экземпляр Соглашения, составленный как для Собственников помещений, так и для Управляющей организации, включает в себя текст самого Соглашения и всех приложений к нему, и подписан руководителем Управляющей организации и Председателем Совета многоквартирного дома (уполномоченным Представителем собственников помещений многоквартирного дома).
- 8) Указанные экземпляры Соглашения являются идентичными на дату заключения Соглашения.
- 9) Стороны пришли к соглашению, что утверждение общим собранием собственников условий настоящего Соглашения, является принятием по каждому пункту Соглашения решения в понимании статьи 45 – 48 Жилищного кодекса Российской Федерации.
- 10) Любой Собственник помещения вправе ознакомиться с содержанием Соглашения и Приложений к нему, в месте хранения экземпляра Соглашения. По просьбе Собственника помещения Управляющая организация изготавливает копии приложений к Соглашению за счет средств соответствующего Собственника.

Пункт 4:

К настоящему Соглашению прилагаются:

Приложение № 1 – Приложение № 8 к Договору управления «Предложение о проведении текущего ремонта общего имущества многоквартирного дома».

Приложение № 2 – Приложение № 9 к Договору управления «Положение о приемке работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома».

Приложение № 3 – Приложение № 10 (10.1, 10.2, 10.3) к Договору управления «Перечни работ и услуг по содержанию, аварийно-диспетчерскому обслуживанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома».

Пункт 5.

Адреса и реквизиты сторон:

Управляющая организация

Общество с ограниченной ответственностью
Управляющая компания «Борок» (ООО УК «Борок»)
Юр. адрес: 152742, Ярославская область, Некоузский район, д. Б. Дьяконово, ул. Центральная, д. 10
Факт. адрес: 152742, Ярославская область, Некоузский район, п. Борок, д. 115
uk.borok@gmail.com, тел. (48547) 24-777
ИНН / КПП 7620005940 / 762001001
ОГРН 1157612000149
р/с 40702810477030099341
в Калужском отделении № 8608 ПАО Сбербанк
к/с 30101810100000000612
БИК 042908612

Директор

_____/Е.В. Мулюкин/

М.П.

«____» _____ 20__ г.

Председатель Совета многоквартирного дома (уполномоченное лицо)

(ФИО)

Адрес: Некоузский район, п. Борок,
дом № _____, квартира № _____

_____/_____/

«____» _____ 20__ г.

Приложение № 8

к Договору управления от 23.07.2024г. № 64/2024

Предложение о проведении текущего ремонта общего имущества многоквартирного дома.

Управляющая организация в лице _____ направляет в адрес Совета многоквартирного дома (члена Совета многоквартирного дома) настоящее предложение и необходимости проведение текущего ремонта общего имущества многоквартирного дома

№ п/п	Наименование работы	Единица измерения	Объем необходимых работ	Предельная стоимость единицы работ	Общая предельная стоимость работ	Источник финансирования работ
Итого:						

Представитель управляющей организации:

(ФИО)

(Подпись)

Работы **согласованы** / **не согласованы** советом дома *(нужное подчеркнуть)*:

(ФИО)

(Подпись)

(ФИО)

(Подпись)

(ФИО)

(Подпись)

Дата «_____» _____ 20____ года.

Возражение совета дома в части предлагаемых к выполнению работ *(оформляется на отдельном листе)*

Предложение составлено в 2 (двух) подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу – один для Совета многоквартирного дома, второй – для Управляющей организации.

Приложение № 9
к Договору управления от 23.07.2024г. № 64/2024

Положение о приемке работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома

1.1. По работам (услугам), связанным с содержанием и текущим ремонтом общего имущества Многоквартирного дома отчетным периодом в настоящем Положении признается год.

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

1.3. Управляющая организация имеет право направить Представителю собственников помещений в Многоквартирном доме промежуточные акты выполненных работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в течение отчетного периода.

1.4. Объем и стоимость выполненных работ (услуг) по управлению Многоквартирным домом в Акте не указывается и Представителем собственников не утверждается.

1.5. Предоставление Акта Представителю собственников помещений Многоквартирного дома в сроки, указанные в п.1.2, 1.3 настоящего Положения осуществляется по выбору Управляющей организации:

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

- путем направления Управляющей организацией Акта Представителю собственников ценным письмом с описью вложения по адресу нахождения помещения Представителя собственников в данном Многоквартирном доме. Дата предоставления акта при направлении его экземпляра ценным письмом считается датой отправки заказного письма.

- путем направления Управляющей организацией Акта Представителю собственников через ГИС ЖКХ.

1.6. Представитель собственников помещений в Многоквартирном доме в течение 30 (тридцати) дней с момента предоставления Акта, указанного в п.1.5 настоящего Положения, должен подписать предоставленный ему Акт или предоставить обоснованные возражения по качеству, объемам, срокам, и/или периодичности работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома в письменном виде. Предоставление Представителем собственников письменных возражений по Акту производится путем их передачи по адресу нахождения офиса Управляющей организации.

1.7. В случае, если в срок, указанный в п.1.5. настоящего Положения Представителем собственников не предоставлен подписанный Акт или не предоставлены письменные обоснованные возражения к акту, услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома считаются выполненными качественно, в срок, в объемах и сумме, указанных в предоставленном Представителю собственников Акте. В экземпляре Акта, остающемся в распоряжении Управляющей организации, делается пометка об отказе его подписания со стороны Представителя собственников, и такой Акт считается подписанным в одностороннем порядке в соответствии со ст. 753 Гражданского кодекса РФ.

1.8. В случае, если в Многоквартирном доме не выбран Представитель собственников помещений в Многоквартирном доме либо окончен срок полномочий Представителя собственников помещений в Многоквартирном доме, составленный по установленной законодательством форме Акт приемки выполненных работ (оказанных услуг) подписывается любым Собственником.

1.9. Стоимость работ по текущему ремонту, выполненных в течение отчетного периода в соответствии с утвержденным Перечнем работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома или Порядком организации выполнения работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, отражается в Акте в одном из размеров:

- сметная стоимость фактически выполненных работ, указанная в Сметном отчете, который подписывается Представителем собственников помещений в многоквартирном доме;

- предварительно согласованная стоимость работ, указанная в Предложении о проведении текущего ремонта общего имущества многоквартирного дома, подписанном Представителем собственников помещений в многоквартирном доме;

- цена договора, заключенного Управляющей организацией с подрядной организацией.

1.10. При отсутствии претензий у Представителя собственников помещений в Многоквартирном доме к качеству (объемам, срокам, периодичности) выполненных работ (услуг), работы считаются выполненными надлежащим образом.

1.11. Стоимость работ по текущему ремонту, необходимость в которых возникла в течение отчетного периода и выполненных по заявке Собственника, поступившей в адрес Управляющей организации, отражается в Акте по сметной стоимости работ, указанной в Сметном отчете о выполненных работах, подписанном данным Собственником. При отсутствии претензий у данного Собственника к качеству (объемам, срокам, периодичности) работ (услуг), выполненных по заявке, работы считаются выполненными надлежащим образом. В этом случае согласование стоимости работ по текущему ремонту Представителем собственников помещений в Многоквартирном доме не требуется.

1.12. При отсутствии у Собственников помещений, Представителя собственников помещений в Многоквартирном доме претензий к качеству (объему, срокам, периодичности) работ (услуг) по содержанию и аварийно-диспетчерскому обслуживанию общего имущества Многоквартирного дома, оформленных актами нарушения качества или периодичности оказания услуг в порядке, утвержденном Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность (утв. Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 491), работы (услуги) по содержанию и аварийно-диспетчерскому обслуживанию общего имущества Многоквартирного дома за отчетный период считаются выполненными (оказанными) надлежащим образом, в полном объеме и в срок.

1.13. В случае непредоставления Собственниками в течение отчетного периода доступа в жилые/нежилые помещения и/или к инженерным системам и конструктивным элементам общего имущества для выполнения работ (услуг) по содержанию и аварийно-диспетчерскому обслуживанию общего имущества Многоквартирного дома, такие работы (услуги) по содержанию и аварийно-диспетчерскому обслуживанию общего имущества Многоквартирного дома за отчетный период считаются выполненными (оказанными) надлежащим образом, в полном объеме и в срок.