

**ДОГОВОР**  
**управления многоквартирным домом №\_33А\_**

г. Нижний Новгород

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

**Общество с ограниченной ответственностью «На Союзном-3»**, в лице управляющего Ждан Юрия Владимировича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **Управляющая организация**, или **Общество**, или **Сторона-2**,

**Собственники помещений в многоквартирном доме**, расположенном по адресу: Нижегородская область, город Нижний Новгород, **Московское шоссе, дом 33А** (именуемый в дальнейшем - «Дом. МКД»), обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в Доме, а также лица, принявшие от застройщика (лица, обеспечивающего строительство МКД) после выдачи ему разрешения на ввод МКД в эксплуатацию помещения в данном МКД по передаточному акту или иному документу о передаче, действующие от своего имени или через уполномоченное лицо, именуемые в дальнейшем совместно - **Собственники помещений или Собственники или Сторона-1**, совместно именуемые - «Стороны», а каждый участник Стороны-1 индивидуально (в т.ч. в случаях, предусмотренных п. 1.11 Договора) - **Собственник, Потребитель**, заключили настоящий договор (далее - **Договор**) о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ И ЦЕДИ ДОГОВОРА, ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

1.1. Договор заключен сторонами на основании и на условиях, утвержденных решением общего собрания Собственников помещений в МКД о выборе способа управления, управляющей организации и иных согласно повестке (протокол №\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г., вопросы повестки №№\_\_)

1.2. Объектом Договора является общее имущество Собственников помещений в МКД в понимании действующего законодательства и с учетом положений пунктов \_\_ 1.10, 1.10.11 \_ Договора (далее - «Общее имущество»).

1.2.1. Объекты, площади, и помещения (в т.ч. квартиры, иные объекты, за которыми признается или которым на определенных основаниях придается статус помещения и/или объекта недвижимости) в составе МКД или на относящемся к МКД земельном участке, но которые имеют (в т.ч. ранее имели) индивидуально определенного Собственника (в т.ч. коллективного, в т.ч. не из числа Собственников МКД) не признаются Общим имуществом и упоминаются в Договоре как «Помещения».

1.2.2. Объекты и площади (в т.ч. подпомещения и их части, иные объекты, за которыми признается или которым на определенных основаниях придается статус помещения и/или объекта недвижимости, равно как и являющиеся отдельными архитектурными элементами без статуса помещения или объекта недвижимости) в составе МКД или на относящейся к МКД территории, или находящиеся в зоне ответственности или интересов Сторон Договора, но которые имеют (в т.ч. ранее имели) индивидуально определенного владельца (в т.ч. коллективного, выступающего солидарно, в т.ч. не из числа Собственников МКД) и находятся в пользовании таких лиц независимо от факта регистрации таких прав, не признаются Общим имуществом и упоминаются в Договоре как «Территории».

1.3. Договор является многосторонним, возмездным, непубличным договором смешанного типа (в соответствии ст.ст. 421, 779, 702 ГК РФ). Условия Договора устанавливаются одинаковыми для всех Собственников помещений в МКД. Договор также создает рамочные условия для индивидуальных соглашений между Управляющей организацией и Потребителем, действующим индивидуально и в отношении имущества, не являющегося Общим имуществом.

1.4. Информация об Управляющей организации, в том числе о ее службах, контактных телефонах, режиме работы и другая, включая информацию о территориальных органах исполнительной власти, уполномоченных осуществлять контроль за соблюдением жилищного законодательства, приведена в Приложении № 4 \_\_к Договору.

1.5. Целями заключения Договора являются:

1.5.1. сохранение многоквартирного дома в существующем состоянии;

1.5.2. обеспечение нормативных условий проживания в многоквартирном доме граждан.

1.6. Предметом Договора является возмездное оказание (выполнение) Управляющей организацией в течение согласованного срока и в соответствии с заданием Собственников помещений в МКД и исходя из технического состояния МКД, в порядке и на условиях Договора, в отношении, в границах и в объеме Общего имущества МКД комплекса услуг и/или работ:

1.6.1. по управлению МКД. в порядке, установленном разделом 3 Договора.

1.6.2. по надлежащему содержанию Общего имущества в МКД в границах эксплуатационной ответственности, в порядке, установленном разделом 3 Договора,

1.6.3. по надлежащему текущему ремонту Общего имущества в МКД в границах эксплуатационной ответственности и по выполнению работ аварийного характера, в порядке, установленном разделом 3 Договора.

1.6.4. предоставлению Коммунальных услуг (если не принято решение или иным способом не определен иной исполнитель коммунальных услуг в МКД) Собственникам, в порядке, установленном разделом 3 Договора.

1.6.5. осуществление иной, направленной на достижение целей управления МКД деятельности или, по согласованию Сторон, для повышения комфортности и безопасности проживания в МКД. в том числе оказание дополнительных услуг, в порядке, установленном разделом 3 Договора.

1.7. Услуги Управляющей организации, указанные в п. 1.6.5. Договора, а также не предусмотренные Договором, могут быть оказаны Обществом за отдельную плату по взаимному соглашению с Потребителем или Собственниками по установленным или договорным ценам.

1.8. Привлечение Управляющей организацией для целей исполнения своих обязательств по Договору иных лиц (специализированных, подрядных организаций, индивидуальных предпринимателей, штатных и внештатных сотрудников, а также специализированных подрядчиков, действующих при непосредственном взаимодействии с Потребителями от своего имени), именуемых далее - «Представитель Управляющей организации», осуществляется Управляющей организацией самостоятельно.

1.8.1. Привлечение Потребителями или Собственниками специализированных подрядчиков, действующих от своего имени при непосредственном взаимодействии с Потребителями, в том числе в целях исполнения Договора или иных, предусматривающее использование Общего имущества (именуемых далее - «Подрядчик Потребителя»), осуществляется Потребителями по согласованию с Обществом и на основании соглашения между Обществом и Подрядчиком Потребителя, если стандартные или типовые порядок или правила взаимодействия с подобными Подрядчиками Потребителя не предустановлены в положениях Договора или не установлены законодательством.

1.8.2. Подрядчик Потребителя считается привлеченным, если Потребитель допустил его в Помещение, Территории или Общее имущество, осуществляет выплаты в пользу Подрядчика Потребителя или осуществлено подключение Потребителя или Подрядчика Потребителя к оборудованию или сетям соответственно Подрядчика Потребителя или самого Потребителя.

1.9. Проведение капитального ремонта общего имущества МКД производится на основании решения общего собрания Собственников и на условиях утвержденной региональной программы силами регионального оператора и за счет средств фонда капитального ремонта.

1.9.1. В случае открытия специального счета МКД или сбора и накопления средств на капитальный ремонт Собственниками в размере, превышающем минимально установленный

законодательством, работы, отнесенные к капитальному ремонту, вправе выполнить Управляющая организация или иной подрядчик, на условиях целевого финансирования, на основании отдельного решения Собственников и по отдельному договору с Собственниками.

1.10. Основные характеристики многоквартирного дома на момент заключения Договора и границы эксплуатационной ответственности Управляющей организации при исполнении Договора приведены в Приложениях №\_6 \_\_\_\_ к Договору соответственно.

1.10.1. В виду невозможности установить детальный состав Общего имущества МКД и его техническое состояние в момент заключения Договора. Стороны принимают их в состоянии, указанном в п. 1.10 Договора и соответствующих приложениях к нему. Стороны в лице своих представителей обязуются, действуя совместно, в течение срока действия Договора осмотреть и конкретизировать состав и состояние Общего имущества МКД и заключить Дополнительное соглашение, которое закрепит Приложение №\_6 в новой редакции после актуализации характеристик Общего имущества и приведения их в соответствие с фактическим состоянием, а также внесения изменений (при необходимости) в Перечень работ и услуг.

1.11. Каждый Собственник помещения в МКД самостоятельно исполняет обязанности по Договору. В соответствии с положениями ЖК РФ положения Договора распространяются не только на Собственников, но и на долевых Собственников Помещений, членов их семей, нанимателей, арендаторов (в т.ч. сотрудников арендаторов) и других лиц, пользователей Помещений, и т.п. В Договоре оговорены случаи, в которых действия необходимо совершить Собственнику лично без посредников.

1.12. Из числа Собственников на основаниях, предусмотренных Договором и ЖК РФ, избирается лицо, представляющее интересы Собственников в отношениях с Управляющей организацией по вопросам управления многоквартирным домом и исполнения Договора, в т.ч. для случаев, указанных в разделе 11. Договора (далее - «уполномоченный Представитель Собственников»).

1.13. Порядок информационного взаимодействия (коммуникации) Сторон приводится в Приложении №\_3\_ к Договору.

## **2. СРОКИ ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА, СРОКИ НАЧАЛА И ОКОНЧАНИЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПО ДОГОВОРУ И ПОРЯДОК ИХ ПРОДЛЕНИЯ**

2.1. Договор считается заключенным с даты его утверждения общим собранием собственников помещений и вступает в силу после подписания протокола общего собрания собственников помещений многоквартирного дома о выборе способа управления МКД Управляющей организации и подписания экземпляра Договора представителями Сторон.

2.2. Договор заключен на период в \_\_\_\_ лет.

2.3. Управляющая организация обязана приступить к исполнению услуг и обязанностей по Договору в отношении Общего имущества МКД, а также к осуществлению иной деятельности, за исключением предоставления коммунальных услуг - с даты начала управления многоквартирным домом, указанной в п.2.9 Договора, или даты внесения изменений в реестр лицензий (включения МКД) в реестр лицензий субъекта Российской Федерации в связи с заключением договора управления в отношении указанного МКД, в зависимости от того, какое событие наступит ранее.

2.4. Дата начала управления МКД не может быть установлена позднее тридцати календарных дней со дня подписания Договора, если отсутствует обязанность внесения изменений в реестр лицензий субъекта РФ.

2.5. Управляющая организация приступает к предоставлению коммунальных услуг (в отношении каждого отдельного коммунального ресурса и/или услуги) - с даты начала поставки каждого вида коммунального ресурса, определяемой в договорах о приобретении/поставке коммунальных ресурсов или аналогичных, заключаемых Управляющей организацией с каждой из соответствующих ресурсоснабжающих организаций, или иным способом, но не ранее даты начала управления многоквартирным домом, в том

случае, если не принято решение или иным способом не определен (ранее или в будущем) иной исполнитель коммунальных услуг в МКД, в т.ч. путем принятия решения о заключении прямых договоров с ресурсоснабжающими организациями.

2.6. Прекращение предоставления Управляющей организацией одной или нескольких из коммунальных услуг, указанных в п.5.1 Договора, без прекращения деятельности по управлению многоквартирным домом в остальной её части, составляющей предмет Договора, допускается в ситуациях, предусмотренных Договором, в том числе, если принято решение или иным способом определен иной исполнитель коммунальных услуг в МКД и/или по основаниям, предусмотренным законодательством, с даты расторжения договора о приобретении/поставке коммунального ресурса (оказании коммунальной услуги, договора теплоснабжения, энергоснабжения и/или аналогичного им), в случае его заключения ранее Управляющей организацией с соответствующей ресурсоснабжающей организацией, в том числе по инициативе ресурсоснабжающей организации в случаях и в порядке, установленных законодательством. Дата окончания предоставления Управляющей организацией коммунальных услуг по Договору не может быть позднее даты расторжения Договора. К положениям настоящего пункта Договора применяется дата, которая наступит ранее других.

2.6.1. В случаях, когда Потребителем или Собственниками независимо от причин и оснований фактически продолжается потребление Коммунального ресурса/услуги после того, как в соответствии с п.2.6. Договора Управляющая организация прекратила его/ее предоставлять, и при этом ресурсоснабжающая организация возлагает обязанность оплаты такого коммунального ресурса/услуги за указанный период на Управляющую организацию. Общество вправе требовать от такого Потребителя, Собственников оплаты за потребленный Коммунальный ресурс/услугу в порядке, существовавшем ранее, и до окончания действия условий, предусмотренных настоящим пунктом Договора.

2.7. Порядок подписания Договора и условия хранения Договора установлены в п. 13.1 Договора.

2.8. Договор заключен с правом пролонгации, если за 60 дней до окончания действия Договора ни одна Сторона не заявит о его расторжении.

2.9. По соглашению Сторон действие Договора распространяется на отношения Сторон, возникшие с \_\_\_\_ \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

2.10. Управляющая организация прекращает деятельность по управлению многоквартирным домом с даты прекращения действия Договора в порядке и в случаях, предусмотренных разделом 10 Договора.

2.10.1. В части расчетов между Сторонами Договор продолжает действовать до полного исполнения Сторонами своих обязательств.

### **3. ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ И УСЛУГ ПО УПРАВЛЕНИЮ, НАДЛЕЖАЩЕМУ СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МКД**

3.1. Перечень работ и услуг, включая услуги по управлению МКД, содержанию и ремонту общего имущества МКД, согласованный Сторонами, указан в Приложении № 5 \_к Договору (далее - «Перечень работ и услуг») и соответствует целям Договора.

3.2. Указанный в п.\_3.1\_ перечень содержит услуги и работы, необходимые для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в МКД, исходя из минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 г. № 290 (далее - Перечень №290).

3.3. Работы и услуги, содержащиеся в Перечень работ и услуг выполняются исключительно в отношении объектов и площадей, входящих в Общее имущество, определенное в соответствии с Договором на дату его подписания.

3.3.1. Для выполнения работ в Помещениях и на Территориях, принадлежащих Собственникам, а также в Помещениях, в том числе указанных в подпунктах п. 1.2 Договора,

Управляющая организация вправе на время работ требовать доступ в такое помещение, размещать в нем необходимо оборудование, инструменты, транспортные средства и т.д. В этих целях Стороны договорились об установлении частного безвозмездного сервитута в пользу Управляющей организации на пространство, отстоящее на расстояние 1м в любой плоскости и направлении от любого объекта, оборудования (коммуникации), входящей в состав Общего имущества.

3.3.2. В виду того, что Перечнем №290 не установлен минимальный состав услуг и работ в отношении автостоянок, парковок, подземных и встроенных паркингов и т.п. объектов (Территорий, Помещений), которые могут находиться в зоне ответственности Управляющей организации, входить или пересекаться в/с Общим имуществом МКД. Управляющая организация не осуществляет работы на таких объектах, так как такие объекты не требуют проведения работ по техническому обслуживанию или текущему ремонту, либо, наоборот, нуждаются в специфических, специализированных работах и услугах, которые радикально отличаются от нужд собственников жилой (квартирной) части МКД (например, могут предполагать принудительный воздухообмен, обогрев приточного воздуха, контроль и отвод вредных газов, устройство разуклоики и дренаж (грунтовых, сточных, поверхностных, дождевых, канализационных, бытовых и иного происхождения вод), гидроизоляцию, работу насосной станции, контроль доступа, обеспечение противопожарным требованиям и т.п.).

3.3.3. Территории и работы, указанные в подпунктах п. 1.2 Договора, не являются частью Объекта Договора и не входят в состав Предмета Договора, если иное не оговорено в отдельном Соглашении Сторон или с Пользователями. Если у таких объектов есть титульный собственник, он вправе выбрать и заключить соглашение на проведение таких работ с подрядной организацией (Подрядчиком Потребителя) в соответствии с п. 1.7. или 1.8.1\_ Договора, или обратиться в Управляющую организацию и согласовать перечень и стоимость работ в своем Помещении, которые либо оплатить сам, либо вынести на решение общего собрания Собственников МКД включение таких расходов в Перечень работ и услуг МКД и их стоимость как разовых или постоянных в составе общих расходов Собственников на содержание МКД и/или с включением таких объектов в состав Общего имущества.

3.4. Определенные виды работ, описанные в отдельных разделах Договора, регулируются соответствующими разделами Договора.

3.5. В виду того, что каждый вид выполняемых работ содержит в себе признаки, по которым может быть отнесен и к содержанию Общего имущества и к текущему ремонту, в настоящем разделе Договора каждый вид работ упоминается здесь единожды и в том подразделе, к которому тяготеет его основной объем и стоимость, в то время как в Перечне работ и услуг он может иметь более дробную распределение между услугами.

3.6. Обязанности Управляющей организации по содержанию и текущему ремонту любого оборудования и/или объектов (помещений) в составе Общего имущества, которые по каким-то причинам на момент заключения Договора отсутствовали, были выведены из эксплуатации, находились в нерабочем или аварийном состоянии, возникают у Управляющей организации только после приобретения таких вещей (восстановления требуемого количества), его монтажа, капитального ремонта и/или приведения в состояние, пригодное для эксплуатации.

3.7. Объекты, оборудование, помещения, подпомещения, площади и Территории в МКД, в т.ч. упомянутые в п.3.6. Договора, равно как осуществление Управляющей организацией работ и услуг на них и в их отношении, не являются объектом Договора, если о них не упоминается в тексте Договора (в т.ч. не выполнен расчет стоимости или указана нулевая цена), в том числе если они фактически наличествуют в МКД.

3.8. Объекты, оборудование, помещения, подпомещения, площади и Территории в МКД, в т.ч. упомянутые в п.3.6. Договора, равно как осуществление Управляющей организацией работ и услуг на них и в их отношении, не являются объектом Договора, если о них упоминается в тексте Договора (в том числе выполнен расчет и определена цена их выполнения), если они фактически отсутствуют в МКД.

3.9. Особенности выполнения некоторых работ и услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту МКД и иных изложены в Приложении №\_8\_ к Договору.

### *3.10. Индивидуальные услуги.*

3.10.1. В соответствии с п. 1.7 Договора, Управляющая организация вправе оказывать индивидуальные услуги Пользователям, в т.ч. прямо не поименованные в Договоре.

3.10.2. Оказание услуг осуществляется по согласованной Сторонами стоимости или прейскуранту, утвержденному исполнителем услуги.

3.10.3. Управляющая организация вправе включить начисление на оплату таких услуг отдельной строкой в общую квитанцию по лицевому счету как в порядке авансирования, так и после исполнения работ по согласованию с Потребителем.

## **4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ПО ДОГОВОРУ**

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

4.1.1. Осуществлять управление многоквартирным домом в соответствии с условиями Договора и законодательством Российской Федерации в интересах Собственников помещений в соответствии с целями, указанными в пункте 1.5. Договора.

4.1.2. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание МКД и устранять аварии, а также выполнять заявки Собственников по содержанию и ремонту общего имущества МКД в сроки, установленные законодательством и Договором, в рамках работ и услуг, указанных Перечене работ и услуг в п.3.1. Договора.

4.1.3. Обеспечить оперативное выполнение работ по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества.

4.1.4. Хранить техническую документацию на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением многоквартирным домом документы, прямо установленные федеральным законодательством и в отношении которых достоверно известно, что они были переданы в Управляющую организацию. Такая документация хранится в состоянии и на тех материальных носителях, на которых она была создана или передана. Перевод в цифровой формат допустим.

4.1.4.1. Управляющая организация вправе актуализировать такую информацию и документацию, вносить в нее изменения, отражающие сведения о выполненных работах и о состоянии дома в соответствии с результатами проводимых осмотров и выполняемых работ, если они отражают изменения, вносимые силами самой Управляющей организации и по причине ее основной деятельности, и не влекут дополнительных затрат и/или привлечения подрядных организаций.

4.1.5. Организовать и вести личный прием Собственников помещений и потребителей по вопросам, касающимся управления многоквартирным домом и исполнения Договора, по графику, определяемом Управляющей организацией.

4.1.6. Производить перерасчет платы за содержание и ремонт жилых помещений и за коммунальные услуги в соответствии с порядком, установленным законодательством и Договором.

4.1.7. По требованию личного Собственников в порядке, предусмотренном гражданским законодательством Российской Федерации, выдавать или организовывать выдачу в течение 3х рабочих дней справок по образцу, установленном законодательно или утвержденному самой Управляющей организацией, и иных предусмотренных законодательством Российской Федерации документов, а также изготовление копий и заверение документов заявителя, в т.ч. для предоставления потребителям мер социальной поддержки. Указанная услуга осуществляется Управляющей организацией только в случае, если оказание такой или подобной услуги не предусмотрено или не возложено на иные государственные, муниципальные службы или организации иной формы собственности или невозможно получить иным путем, в т.ч. путем межведомственного документооборота и взаимодействия. Управляющая организация вправе устанавливать тариф на подобные услуги и оказывать их на возмездной основе, если аналогичные услуги (заверение копии, доверенности) на возмездной

основе могут быть предоставлены иными лицами. Справки о составе семьи выдаются не чаще 1 раза в квартал, и не более 2 экземпляров в отношении одного лицевого счета.

4.1.7.1. При отсутствии в Управляющей организации необходимых сведений для изготовления документа, указанного в п.4.1.7. Управляющая организация вправе запросить такие сведения у Заявителя. Ответственность за содержание таких документов несет лицо, предоставившее данные.

4.1.7.2. Сроки, указанные в п.4.1.7 начинают течь с момента предоставления заявителем сведений. Указанных в п.4.1.7.1. В эти же сроки вносятся корректировки и исправления в ранее выданные документы (справки).

4.1.8. По личному требованию Собственника производить сверку платы по Договору и выдачу справок - выписок из финансового лицевого счета или его копии, подтверждающих порядок начисления платы и состояние расчетов между Сторонами, а также обоснованность начисления установленных Договором неустоек (штрафов, пени).

4.1.9. На основании письменной заявки Собственника и/или при выявлении факта нанесения ущерба общему имуществу МКД направлять в течение не более 4х рабочих дней с момента получения соответствующего извещения своего сотрудника (Представителя Управляющей организации) для осуществления осмотра и составления акта о причинении ущерба общему имуществу МКД и (или) Помещению(ям) Собственника,

4.1.10. Ежегодно в течение второго квартала года после окончания каждого отчетного периода представлять Собственникам отчет о выполнении Договора за прошедший отчетный период способом допустимым законодательством и по форме, определенной законодательно либо установленной Управляющей организацией.

4.1.11. Под отчетным периодом понимается каждый период, равный 12 месяцам подряд, начиная с даты включения многоквартирного дома в реестр лицензий субъекта Российской Федерации в связи с заключением договора управления или даты, указанной в п.8.10.2 Договора.

4.1.12. Информировать Собственника об известных причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении Коммунальных услуг в порядке, согласованном в Договоре, в том числе путём размещения объявления на информационном стенде (стендах) в подъездах (холлах) МКД и (или) размещения информации на официальном сайте Управляющей организации по усмотрению Управляющей организации или иными допустимыми или согласованными способами.

4.1.13. Предоставлять Собственнику платежные документы (квитанции) для внесения Платы за услуги Управляющей организации и оплаты задолженности, не позднее 16-го (шестнадцатого) числа каждого месяца, следующего за истекшим месяцем

4.1.14. Уведомлять Собственника о наступлении обстоятельств, не зависящих от воли Управляющей организации и препятствующих качественному и своевременному исполнению своих обязательств по настоящему Договору, в порядке, согласованном в Договоре, в том числе путём размещения объявления на информационном стенде (стендах) в подъездах (холлах) МКД и (или) размещения информации на официальном сайте Управляющей организации по усмотрению Управляющей организации

4.1.15. Уничтожать и утилизировать бесхозное имущество, оставленное в местах общего пользования, за счет средств текущего ремонта в случае нарушения Потребителями п.4.3.7.11 Договора.

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

4.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по Договору, в т.ч. с привлечением подрядных организацией по выбору Управляющей организации, не нарушая другие условия Договора.

4.2.2. Требовать от Собственников, плательщиков, внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами.

4.2.3. Требовать в случаях нарушения срока внесения платы по Договору уплаты неустоек (штрафов, пени) в случаях, установленных законодательством и Договором.

4.2.4. Ограничить или приостановить предоставление любых коммунальных услуг Потребителю в случае неполной оплаты (возникновении общей задолженности по платежному документу в сумме, превышающей 2 месяца) потребленных в Помещении коммунальных услуг после письменного предупреждения (уведомления) потребителя-должника за 20 дней

4.2.5. Требовать допуска в принадлежащее Собственнику помещение в заранее согласованное с Собственником помещения время. Представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг в порядке и в сроки, установленные законодательством и Договором.

4.2.6. Требовать от Собственника помещения и/или находящихся в его Помещении лиц. полного возмещения убытков (реального ущерба и иных), возникших по их вине, в т.ч. в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое им жилое или нежилое помещение Представителей Управляющей организации, в том числе работников аварийных служб, в случаях, когда такой допуск требуется нормами жилищного законодательства или договора, в целях устранения ущерба, причиненного их виновными действиями (бездействием). Требование оформляется в виде претензии с перечислением восстановленных элементов общего имущества Многоквартирного дома и сроками исполнения претензии. В случае невыполнения претензии в установленные сроки Управляющая организация вправе выставить Собственнику штрафную неустойку в размере 3.5% от определенной стоимости ущерба или цены его возмещения за каждый месяц просрочки. Управляющая организация вправе включить начисление на оплату таких услуг отдельной строкой в общую квитанцию по лицевому счету.

4.2.7. Осуществлять в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации в пользу ресурсоснабжающей организации, а также иных лиц. уступку прав требования к потребителям, имеющим задолженность по оплате соответствующей коммунальной или жилищных услуг, если иное не урегулировано законодательством.

4.2.8. Осуществлять функции заказчика при проведении Управляющей организацией Текущего, Аварийного (в т.ч. Капитального при согласии Управляющей организации) ремонтов, а также работ по техническому обслуживанию и содержанию Общего имущества МКД. Оплата указанных функций и работ производится из платежей Собственников, перечисляемых в соответствии с действующим законодательством и условиями настоящего Договора.

4.2.9. Оказывать Собственнику на возмездной основе дополнительные услуги в соответствии с заявкой Собственника и положениями Договора при условии их предварительной оплаты Собственником. Стоимость таких работ (услуг) может быть предъявлена к оплате в платежном документе, выставляемом Управляющей организацией Собственнику, отдельной строкой.

4.2.10. Изменить очередность и (или) график/сроки выполнения отдельных работ и оказания отдельных услуг при необходимости предотвращения аварийных ситуаций, а также исходя из климатических условий, сезонности производства отдельных видов работ, технического состояния и конструктивных особенностей МКД, технических и финансовых возможностей Управляющей организации.

4.2.11. Требовать от Собственников:

4.2.11.1. компенсацию расходов на выполнение неотложных работ и услуг (текущего и капитального характера), необходимость которых вызвана обстоятельствами, которые управляющая компания 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 и за возникновение которых она не отвечает;

4.2.11.2. компенсацию расходов 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.

4.2.11.3. компенсацию расходов за выполненный объем работ и услуг по содержанию общего имущества в период с момента прекращения договора управления до дня:

4.2.11.3.1. возникновения в соответствии с ст. 162 ЖК РФ обязательств по управлению таким домом у управляющей организации, выбранной общим собранием Собственников помещений в многоквартирном доме или отобранной по результатам проведенного органом местного самоуправления открытого конкурса;

4.2.11.3.2. возникновения обязательств по договору управления многоквартирным домом, заключенному управляющей организацией с товариществом собственников жилья/недвижимости, жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;

4.2.11.3.3. возникновения обязательств по договорам, указанным в ст. 164 ЖК РФ;

4.2.11.3.4. государственной регистрации товарищества собственников жилья/недвижимости, жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива и начала выполнения им непосредственных обязанностей и оказания услуг.

4.2.12. Выдавать Собственникам предписания об осуществлении ими надлежащих действий (например, освобождении мест общего пользования от имущества, приведении элементов Общего имущества с проектное состояние, прекращении действий и поведения, которые вызывают опасность или ограничивают Управляющую организацию или иных Собственников в осуществлении им своей работы или поддержании стандартов проживания). Собственник, получивший предписание, вправе обжаловать его в Совете МКД. В случае неисполнения предписания в установленный срок, Управляющая организация вправе провести работы самостоятельно и включить расходы на оплату таких работ в начисления отдельной строкой в общую квитанцию по лицевому счету.

### **4.3. Собственники помещений и иные Потребители обязаны:**

4.3.1. Своевременно и полностью вносить плату по Договору.

4.3.2. Предоставлять Управляющей организации сведения, необходимые для расчета платы за коммунальные услуги и осуществления учета, в порядке установленные Договором и Правилами предоставления коммунальных услуг в течение 5 рабочих дней с даты наступления любого из нижеуказанных событий:

4.3.2.1. а) заключение договоров найма (аренды) Помещения;

4.3.2.2. б) смена нанимателя или арендатора Помещения,

4.3.2.3. в) отчуждение Помещения (с предоставлением копии официальных документов о регистрации права на нового Собственника, а также установочных данных такого Собственника);

4.3.2.4. г) регистрация постоянно (временно) в Помещении лиц;

4.3.2.5. д) смена адреса фактической регистрации Собственника;

4.3.2.6. е) смена контактных данных лица, позволяющих сотрудникам Управляющей организации связаться с Собственником

4.3.3. Обеспечивать доступ Представителей Управляющей организации в принадлежащее ему (используемое им) Помещение в случаях и в порядке, предусмотренном Договором.

4.3.4. При обнаружении неисправностей инженерных сетей и оборудования, общедомовых, индивидуальных (квартирных, комнатных), приборов учета, несущих конструкций и иных элементов помещения Собственника, а также Общего имущества Многоквартирного дома немедленно сообщить о них письменно по электронной почте или устно по телефону в Управляющую организацию и (или) аварийно-диспетчерскую службу, при наличии возможности принять все доступные меры по их устранению.

4.3.5. При выявлении факта нанесения ущерба Общему имуществу Многоквартирного дома или Помещению Собственника немедленно известить Управляющую организацию о таком факте или событии.

4.3.6. При неиспользовании помещения в течение 3 дней подряд сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адрес почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, обеспечивающих доступ к соответствующему помещению при отсутствии Потребителя.

4.3.7. Соблюдать требования, обеспечивающие исполнение Договора, установленные в Приложениях к Договору, в т.ч.:

4.3.7.1. а) не производить переустройство и (или) перепланировку Помещения в нарушение установленного законом порядка;

4.3.7.2. б) не производить без согласования Управляющей организации перенос внутридомовых инженерных сетей и оборудования, установленного в Помещении;

4.3.7.3. в) не ограничивать доступ к инженерным коммуникациям в Помещении, в том числе не уменьшать размеры установленных в Помещении сантехнических люков и проёмов, не закрывать инженерные коммуникации и запорную арматуру конструкциями и (или) элементами отделки, по требованию Управляющей организации за свой счёт осуществить демонтаж таких конструкций и элементов отделки;

4.3.7.4. г) использовать пассажирские лифты в соответствии с правилами их эксплуатации;

4.3.7.5. д) не осуществлять демонтаж индивидуальных (квартирных, комнатных) приборов учета потребления коммунальных услуг без предварительного уведомления Управляющей организации;

4.3.7.6. е) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и оборудование мощностью, превышающей технические характеристики внутридомовых инженерных систем;

4.3.7.7. ж) не допускать без соответствующего согласования переустройство системы отопления, изменяющее проектную теплоотдачу в Помещении, в том числе (но не ограничиваясь указанным) увеличение площади приборов отопления, изменение числа отопительных приборов, изменение диаметра стояков системы отопления, изменение материалов стояков и (или) отопительных приборов системы отопления);

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

4.3.7.9. и) не допускать выполнение в Помещении ремонтных работ, способных повлечь причинение ущерба Помещениям иных Собственников либо Общему имуществу Многоквартирного дома;

4.3.7.10. к) за свой счет привести в прежнее состояние самовольно переустроенное (перепланированное) Помещение;

4.3.7.11. л) не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами пути эвакуации и помещения Общего имущества Многоквартирного дома;

4.3.7.12. м) не создавать повышенного шума в Помещениях и местах общего пользования;

4.3.7.13. н) без согласования с контролирующими органами и управляющей организацией не производить смену цвета оконных блоков, замену остекления Помещений и балконов, а также установку на фасадах домов кондиционеров, сплит-систем и прочего оборудования, способного изменить архитектурный облик Многоквартирного дома.

4.3.8. Производить оплату управляющей организации или подрядной организации по указанию Управляющей организации за выполнение непредвиденных работ (услуг), которые Управляющая организация не могла разумно предвидеть при заключении Договора, а необходимость выполнения которых возникла в период действия Договора. Такая оплата производится только после подписания акта выполненных работ (услуг) Сторонами, одной стороной в котором обязательно выступает председатель Совета многоквартирного дома (Представитель Собственников), а в случае его отсутствия, - один из Собственников.

4.3.9. Убрать личное транспортное средство с придомовой территории в случае размещения Управляющей организацией объявления о необходимости уборки придомовой территории на период, указанный в таком объявлении.

#### **4.4. Собственники помещений и иные потребители имеют право:**

4.4.1. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие виновного невыполнения либо ненадлежащего выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по Договору.

4.4.2. Получать от Управляющей организации сведения о правильности исчисления предъявленного плательщику к уплате размера платы по Договору, наличии (отсутствии) задолженности или переплаты, наличии оснований и правильности начисления Управляющей организацией плательщику (штрафов, пени).

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

4.4.4. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги в случаях и в порядке, которые установлены действующим законодательством и Договором, при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, за исключением случаев действия непреодолимой силы, аварий и прочих непредвиденных или независящих от воли Управляющей организации ситуаций.

4.4.5. Требовать от работников Управляющей организации или её Представителей предъявления документов, подтверждающих их личность и наличие у них полномочий на доступ в жилое или нежилое Помещение для осуществления деятельности, связанной с управлением многоквартирным домом (доверенность или служебное удостоверение с фотографией и печатью направившей организации).

4.4.6. По всем спорным вопросам, возникающим у потребителей в отношениях с Представителями Управляющей организации, обращаться в Управляющую организацию.

4.4.7. В порядке, установленном действующим законодательством и Договором осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией её обязательств по Договору в порядке, определенном Договором, не вмешиваясь в хозяйственную деятельность Управляющей организации и не блокируя исполнение ей своих функций.

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

4.4.9. Направлять в Управляющую организацию заявления, жалобы и обращения, предложения в случае ненадлежащего выполнения Управляющей организацией обязательств, предусмотренных настоящим Договором

## **5. УСЛОВИЯ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ**

5.1. Перечень Коммунальных услуг и ресурсов, которые обязуется предоставлять и поставлять Управляющая организация указаны в Приложении №\_11 \_ к Договору.

5.2. Перечень предоставляемых Управляющей организацией Коммунальных услуг может быть изменен одновременно в отношении всех помещений в МКД или помещений, отвечающих определенным требованиям (если это предусмотрено действующим законодательством) и в ситуациях и порядке, указанных Договоре, а также если принято решение или иным способом определен иной исполнитель коммунальных услуг в МКД и/или по основаниям, предусмотренным законодательством, как самими Собственниками, так и Управляющей организацией и/или лицами, которым такие права предоставлены законодательством, в т.ч. путем заключения Собственниками соответствующих договоров с соответствующими ресурсоснабжающей организацией напрямую от своего имени и за свой счет, в т.ч. в одностороннем порядке.

5.2.1. При этом Управляющая организация продолжает выполнять обязанности из Перечня взаимодействия с ресурсоснабжающими организациями, указанный в Приложении №\_12\_ к Договору, исполнитель которых не определен или прямо не следует из ситуации.

5.2.2. Поэтапное исключение одной и той же Коммунальной услуги из Договора невозможно, если иное не предусмотрено действующим законодательством. В случаях, если Собственники, на которых возложена обязанность по заключению прямых договоров на поставку коммунальных ресурсов в принадлежащие им Помещения не выполняют ее, и при этом Ресурсоснабжающая организация продолжает учитывать количество потребленного в таком помещении Коммунального ресурса в Договоре с Управляющей организацией. Управляющая организация вправе применить один из двух стимулирующих инструментов: прекратить транзит коммунального ресурса в такое Помещение по своим коммуникациям или выставить штрафную санкцию в ежемесячном порядке в квитанции (платежном документе) в размере  $1,5$  к стоимости потребленного Коммунального ресурса.

5.3. Требования к качеству предоставления Коммунальных услуг регулируются действующим законодательством РФ.

5.4. Порядок и условия предоставления коммунальных услуг, указанных в п.5.1 Договора, определяются в соответствии с действующим законодательством.

5.5. Порядок определения объема (количества) потребленного коммунального ресурса, в т.ч. расчетными методами, осуществляется в соответствии с действующим законодательством.

5.6. Объем коммунальной услуги в размере превышения объема коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, определенного исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета, над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, распределяется между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения.

5.6.1. При оборудовании МКД коллективным (общедомовым) прибором учета тепловой энергии и жилых помещений в МКД, общая площадь которых составляет более 50 процентов общей площади всех жилых и нежилых помещений в МКД, распределителями, рассчитанный в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг размер платы за коммунальную услугу по отоплению, предоставленную потребителю в жилом или нежилом помещении, оборудованном распределителями, подлежит один раз в год (в течение первого полугодия года, следующего за расчетным) корректировке исполнителем в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг

5.6.2. Потребитель обязан предоставлять Управляющей организации информацию, необходимую для расчета платы за коммунальные услуги, в порядке и в сроки установленные Договором для предоставления показаний индивидуальных приборов учета.

5.6.3. Стороны пришли к соглашению, что при наличии индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета Собственник (потребитель) ежемесячно снимает его показания и передает полученные показания Управляющей организации или уполномоченному Управляющей организацией лицу не позднее 23го числа расчетного месяца. В случае непредоставления данных о показаниях ИПУ в течение длительного периода, УК вправе отказать в проведении корректировки начислений за период более одного календарного года, а текущие показания ИПУ могут быть приняты УК в качестве начальных на момент их проверки Периодичность и порядок проведения Управляющей организацией проверок наличия или отсутствия индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета, распределителей и их технического состояния, достоверности предоставленных Потребителем сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей осуществляется в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг.

5.6.4. Управляющая организация вправе осуществлять не реже 1 раза в 6 месяцев снятие показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета (распределителей), установленных вне жилых (нежилых) помещений, проверку состояния таких приборов учета, самостоятельно или с привлечением Представителей Управляющей

организации, а при ее наличии с использованием системы автоматизированного дистанционного снятия показаний.

5.6.5. Управляющая организация самостоятельно или с привлечением Представителей вправе снимать показания индивидуальных и общих (квартирных), комнатных приборов учета, заносить полученные показания в журнал учета показаний указанных приборов учета и использовать их при расчете размера платы за коммунальные услуги за тот расчетный период, за который были сняты показания.

5.6.6. Управляющая организация вправе проводить проверки достоверности представленных потребителями сведений о показаниях индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и распределителей путем сверки их с показаниями соответствующего прибора учета на момент проверки (в случаях, когда снятие показаний таких приборов учета и распределителей осуществляют потребители) самостоятельно или с привлечением Представителей, за исключением приборов учета, включенных в систему автоматизированного дистанционного снятия показаний.

5.6.7. Порядок определения объема предоставленной коммунальной услуги по электроснабжению и размера платы за указанную коммунальную услугу осуществляется с применением цен (тарифов) на электрическую энергию (мощность), установленных для населения и приравненных к нему категорий потребителей в пределах и сверх социальной нормы потребления электрической энергии (мощности)

5.6.8. Информация об изменении тарифов и нормативов потребления коммунальных услуг доводится до Собственников (потребителей) соответствующим уполномоченным органом, которым было принято такое решение. Управляющая организация вправе по запросу потребителя предоставить ответ в письменной или электронной (цифровой) форме, содержащий информацию о действующих тарифах и нормативах со ссылкой на устанавливающие их нормативные акты.

5.6.9. Датой начала предоставления Управляющей организацией коммунальных услуг определяется в соответствии с п.2.5 Договора. Управляющая организация обязана уведомить потребителей о дате начала предоставления Управляющей организацией только коммунальных услуг, не поименованных в п.5.1. Договора.

5.6.10. Дата окончания предоставления Управляющей организацией коммунальных услуг (услуги) определяется в соответствии с соответствующими положениями Договора.

5.6.11. Установление факта непредоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, осуществляется в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг. По требованию потребителей Управляющая организация направляет своего Представителя в течение 4х рабочих дней и составляет акт установления факта непредоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества по форме, утвержденной Управляющей организацией или законодательно.

5.6.12. Составление такого акта не производится по событиям, не являющимся нарушениями со стороны Управляющей организации выполнения своих обязательств по Договору, в т.ч. независимыми от Управляющей организации или возникшими вследствие действия непреодолимой силы, а именно:

5.6.12.1. вызванным аварийным отключением (приостановлением предоставления коммунального ресурса), или

5.6.12.2. с целью проведения работ по заявкам Собственника, или

5.6.12.3. для устранения причин аварии, производимых Управляющей организацией или ресурсоснабжающей организацией, их подрядчиков и/или аффилированных лиц, а также

5.6.12.4. для устранения угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу

5.6.12.5. в следствие временного ухудшения качества коммунального ресурса (например, снижение параметров теплоносителя, подаваемого в сеть, отключение

электроэнергии на трансформаторной подстанции электросетями, подпор вод в городском коллекторе и т.п.), а также

5.6.12.6. вмешательством (в т.ч. внесением изменений в проектное решение и установку дополнительного не согласованного оборудования или установку с нарушением требований производителя такого оборудования и/или указаний Управляющей организации) со стороны Собственника в работу системы инженерно-технического оборудования МКД (например, теплоснабжения (замена радиаторов, подключение без обязательного бай-паса ошибочное подключение выбор схемы подключения или заужение. грязь в радиаторе, вздутие полиэтиленовых труб) или водоснабжения (установка оборудования, без установки обратного клапана и не перекрытие контрольных кранов, способствующего переливу ХВС в ГВС и наоборот, заужение диаметра или удлинение трассы трубопровода влияние на циркуляцию, ошибочное подключение полотенцесушителя, в т.ч. с характеристиками, не предназначенными для использования в системах конкретного МКД)) для поставки и распределения по МКД соответствующей коммунальной услуги, для исправления которого у Управляющей организации нет полномочий или доступа,

5.6.12.7. непредоставлением Управляющей организации доступа для работ.

5.6.13. В случае обнаружения аварийной ситуации (а также при выполнении заявки Собственника или выявлении нарушения настоящего Договора или требований к эксплуатации), для устранения которой Управляющей организации необходимо доступ в Помещение или Территорию. Управляющая организация обеспечивает информирование, как виновника о необходимых действиях с его стороны (включая, но не ограничиваясь предоставлением доступа для осмотра), так и Собственников, интересы которых могут пострадать от действий/бездействия такого Собственника. В случае длительного бездействия такого Собственника Управляющая организация вправе обратиться с заявлением в соответствующие органы контроля, надзора, правопорядка или суд.

5.6.14. Управляющая организация не производит по настоящему Договору прочистку систем водоотведения (канализации) и абонентского оборудования в помещениях, у которых есть собственник. В случаях, если засор общего стояка водоотведения препятствует его нормальному функционированию и использованию по прямому назначению другими квартирами и причина может быть локализована в отдельно взятом Помещении, Управляющая организация вправе произвести прочистку таких систем (в т.ч. с демонтажом пользовательского оборудования) с возложением стоимости таких работ на Собственника Помещения.

5.6.15. Для осуществления работ с коммуникациями расположенными вне МКД, на земельном участке МКД. Управляющей организации требуется доступ к подземным камерам и колодцам. В случае обнаружения транспортных средств Собственников на люках таких камер и колодцев. Управляющая организация при наличии возможности информировать Собственника ТС, после чего вправе по истечении 30 минут эвакуировать ТС с возложением расходов, связанных с эвакуацией, на его владельца.

5.6.16. Приостановка и ограничение предоставления коммунальных услуг осуществляется в порядке и по основаниям, указанным в Правилах предоставления коммунальных услуг и/или Договоре.

5.6.17. Изменения, вносимые в законодательство, касающиеся порядка учета, установления количества или начислений за коммунальные ресурсы в МКД, в т.ч. в «Правила» подлежат применению Управляющей организацией в течение 2 месяцев со дня, когда такие изменения станут ей известны, и отражаются в квитанциях за месяц, следующий за истечением указанного срока.

5.6.18. В течение месяца после вступления в силу Договора Собственники нежилых помещений представляют Управляющей организации следующую информацию:

5.6.18.1. о принятом ими порядке покупки коммунальных ресурсов и (или) коммунальных услуг, с заключением договора ресурсоснабжения с ресурсоснабжающими организациями напрямую или без заключения такого договора.

5.6.18.2. местах установки расчетных приборов учета и их начальных и текущих показаниях

5.6.18.3. адресе электронной почты для направления платежных документов (квитанций)

5.6.19. При непредставлении информации, указанной в п. 5.6.18 \_\_\_\_ Договора, в указанный срок и по запросу Управляющей организации. Управляющая организация применяет в отношении по предоставлению коммунальных услуг такому Собственнику положения, указанные в п.5.6.20 Договора.

5.6.20. В случае обнаружения Управляющей организацией в помещениях не приспособленных для принятия какого-либо вида коммунального ресурса (отсутствует в целом и/или не предусмотрено проектом (например, водоразборное оборудование), или произведено отключение/приостановление подачи) признаков вмешательства в общедомовые инженерно-технические системы с целью потребления коммунальных ресурсов в т.ч. безучетного, Управляющая организация вправе зафиксировать указанный факт и начислить на лицевой счет того Помещения/Территории внутри или рядом с которым было замечено такое нарушение штрафные санкции в размере стоимости такого коммунального ресурса, полученной расчетным путем с учетом подающей способности и типа носителя за период, не превышающий одного года до момента выявления, увеличенной на коэффициент 1,5. Если установить одного нарушителя не представляется возможным, т.к. доступ к коммунальному ресурсу могли получить несколько лиц. Управляющая организация устанавливает минимально допустимое количество по территориальному принципу (лестничная клетка, подъезд, крыло, ячейка).

## **6. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ ПЕРЕЧНЯ РАБОТ И УСЛУГ**

6.1. Определенный в Договоре Перечень работ и услуг может быть изменен в период действия Договора по соглашению Сторон, а также в случаях и в порядке, предусмотренном действующим законодательством и Договором.

6.2. Перечень определен Сторонами и установлен на дату подписания Договора. В соответствии с п. 1.10.1. Договора в состав Общего имущества могут быть внесены изменения, а его состав должен быть уточнен, что может являться основанием для корректировки Перечня.

6.3. Изменением Перечня работ и услуг признаются любые изменения состава (количества видов, наименования) работ и услуг и содержания (графика и порядка их выполнения и оказания), кроме включения и исключения части или отдельных работ и услуг.

6.4. Не подлежат пересмотру услуги и работы, определенные исходя из минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 г. № 290.

6.4.1. В случае внесения изменений в такой минимальный перечень. Управляющая организация руководствуется положениями пункта 6.14. Договора.

6.5. Изменения в Перечень работ и услуг осуществляются по инициативе Собственников или Управляющей организации, в том числе в порядке согласования с уполномоченным лицом и приведении Перечня в соответствие требованиям законодательства, в порядке, предусмотренном настоящим разделом Договора и Приложением №9 к Договору.

6.6. Если иное не установлено настоящим разделом Договора, к положениям и процедурам настоящего раздела применяются положения раздела \_10\_ Договора.

### **6.7. Изменение Перечня работ и услуг по инициативе Собственников.**

6.7.1. **Любой Собственник или уполномоченное лицо** Собственников (в т.ч. Совет МКД) или иное заинтересованное лицо (Заявители) вправе направить в письменном виде в адрес Управляющей организации обращение в порядке, установленном в Приложении №3 Договора,

в т.ч. подразумевающее внесение изменений в положения Договора, включая Перечень работ и услуг.

6.8. Дальнейший алгоритм взаимодействия Сторон изложен в Приложении №13 к Договору..

6.9. Принятие решения Общим собранием Собственников о проведении **энергоэффективных** мероприятий, направленных на сбережение и (или) повышение эффективности потребления коммунальных ресурсов, путем заключения энергосервисного договора на общедомовые нужды, не приводит к изменению Перечня работ и услуг. Такой договор заключается Собственниками по согласованию с Управляющей организацией одним из двух способов:

6.9.1. с Управляющей организацией, выступающей в соответствующем договоре энергосервисной компанией (в указанном случае энергосервисный договор на общедомовые нужды заключается как самостоятельный документ, отдельно от настоящего Договора);

6.9.2. с организацией, оказывающей энергосервисные услуги, при условии наделения Управляющей организации полномочиями по заключению ею такого договора в интересах Собственников от имени Собственников.

6.10. Энергосервисный договор на общедомовые нужды заключается по правилам, установленным Правительством РФ.

6.11. Информация об указанных изменениях Перечня работ и услуг доводится Управляющей организацией до сведения Собственников в порядке, установленном Договором.

6.12. Для работ по капитальному ремонту законодательством предусмотрена специальная процедура по внесению изменений в состав и сроки его работ.

6.13. Изменение состава Общего имущества МКД осуществляется в порядке, определенном в разделе №\_10\_ Договора (в порядке внесения изменений в Договор). Определение и изменение статуса «Территорий», указанных в п.\_1.2 \_\_ Договора, производится в порядке, указанном в настоящем разделе Договора.

6.14. Включение в состав объекта Договора работ и услуг, указанных в п.п.6.4.1, 3.7. производится в упрощенном порядке путем согласования с уполномоченным лицом. Рассчитанная стоимость работ и услуг, указанных в п.3.8, относится к услугам по Управлению.

## **7. ЦЕНА ДОГОВОРА РАЗМЕР ПЛАТЫ ПО ДОГОВОРУ,**

7.1. Стоимость работ и услуг, входящих в Предмет Договора, а также товарно-материальных ценностей, потребленных в процессе выполнения и оказания таких работ и услуг, является ценой Договора.

7.2. Цена Договора определяется как сумма платы за жилое помещение, коммунальные услуги (совместно именуемые далее - ЖКУ. жилищно-коммунальные услуги) и дополнительные услуги (работы, товары), которые Собственник помещения обязан оплатить Управляющей организации и которые были оказаны Собственнику, в т.ч. в период действия Договора.

7.2.1. Так как Договор является многосторонним, в отношениях с отдельными Пользователями цена Договора формируется с учетом положений п. 1.7 Договора.

7.3. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги (ЖКУ). в соответствии со ст. 154 ЖК РФ, для Собственника включает в себя:

7.3.1. Плата за Содержание жилого помещения, в т.ч.:

7.3.1.1. Плату за услуги, работы по управлению МКД. определяемую в соответствии с 7.5 Договора

7.3.1.2. Плату за услуги, работы по содержанию общего имущества в МКД. определяемую в соответствии с 7.5 \_\_ Договора

7.3.1.3. Плату за услуги, работы по текущему ремонту общего имущества МКД. определяемую в соответствии с \_7.6 \_ Договора.

7.3.1.3.1.1. Непредвиденные расходы и потребленные товарно-материальные ценности, указанные в п. 8.8 Договора, учитываются в составе работ по текущему ремонту общего имущества МКД.

7.3.1.4. Плату за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в МКД (далее - КР СОИ), определяемую в соответствии с 7.7, 8.6.7 Договора

7.3.2. Взнос на капитальный ремонт, в случае если Управляющая организация является владельцем специального счета или с владельцем специального счета и/или региональным оператором заключено соответствующее соглашение, определяемую в соответствии с 7.8 Договора

7.3.3. Плату за коммунальные услуги, потребленные в помещении Собственника, если Управляющая организация выступает в их отношении исполнителем коммунальных услуг, определяемую в соответствии с 7.9 и разделом 5 Договора

7.4. В цену Договора не включаются целевые средства, получаемые Управляющей организацией от Собственников и Потребителей в составе платы за содержание и ремонт жилого помещения, предназначенные для создания резервов на ремонт общего имущества, при принятии общим собранием Собственников решения о накоплении денежных средств на проведение ремонтных работ. Порядок формирования и расходования средств таких резервов устанавливается в Приложении № 16 к Договору

7.5. Стоимость работ и услуг по Содержанию жилого помещения в части управления и содержания общего имущества МКД определена Сторонами согласно Перечню и периодичности выполнения работ и оказания услуг по содержанию Общего имущества МКД (Приложение № 5 к Договору). В процессе выполнения работ по Договору Управляющая организация вправе изменять пропорцию между строками отдельных работ и услуг, указанных в Приложении №5.

7.6. Стоимость работ и услуг по Содержанию жилого помещения в части текущего ремонта общего имущества МКД определена в соответствии с п. 8.7 Договора.

7.7. Стоимость работ и услуг по Содержанию жилого помещения в части КР СОИ определяется в соответствии с Постановлением Правительства РФ №1498 от 26.12.2016г. и утверждаемыми органами власти Нижегородской области соответствующими нормативами и тарифами или решением Общего собрания собственников.

7.8. Величина ежемесячных взносов на капитальный ремонт общего имущества в МКД устанавливается на 1 (один) кв.м. общей площади принадлежащего Собственнику помещения нормативно правовым-актом субъекта Российской Федерации (Нижегородской области), а также на основании решения общего собрания Собственников помещений в МКД в части превышения над величиной, установленной таким актом.

7.9. Размер платы за коммунальные услуги, в отношении которых Управляющая организация признается исполнителем коммунальных услуг, определяется ежемесячно в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. N 354 с учетом установленных такими Правилами и Договором условий её перерасчета и изменения. При расчете платы за коммунальные услуги применяются тарифы, соответствующие характеристикам МКД и утвержденные Региональной службой по тарифам Нижегородской области на соответствующий расчетный период.

7.10. Уменьшение стоимости работ, услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в связи с экономией Управляющей организации не производится, за исключением случаев некачественного выполнения таких работ, услуг. Под экономией Управляющей организации понимается разница между ценой Договора и суммой фактических затрат на выполнение таких работ, оказание услуг.

7.11. Управляющая организация вправе в ходе хозяйственной деятельности перераспределять и перенаправлять средства между услугами, указанными в п.7.3.1. Договора, и строками Перечня работ и услуг (Приложение №5 к Договору).

7.12. В процессе расчетов между Сторонами Управляющая организация несет расходы, возникающие по факту осуществления самих расчетов без непосредственного оказания, выполнения работ и/или услуг (далее - «Транзакционные издержки»), к которым можно отнести комиссию банков за прием платежей и перечисление на расчетный счет, стоимость работ по начислению, изготовлению и распространению платежных документов, прямые налоги (исчисляемые по факту поступления денежных средств на расчетный счет)

7.12.1. При определении Цены договора транзакционные издержки были учтены либо в составе каждой из составляющих работ, услуг, либо в составе услуги по Управлению.

7.12.2. Для работ и услуг, не вошедших в Цену договора, либо определяемых в порядке изменения Перечня работ и услуг, либо по иным основаниям. Управляющая организация вправе учесть в расчетах стоимости (добавить) таких работ и услуг Транзакционные издержки.

7.12.3. Величина издержек определяется Управляющей организацией самостоятельно, но в случае, если она превышает 5% Управляющая организация должна раскрыть состав таких издержек и подтвердить их величину.

## **ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА ЖКУ**

*8.1. Порядок определения размера платы за содержание жилого помещения*

8.2. Размер платы за ЖКУ устанавливаются в соответствии с долей в праве общей собственности на общее имущество, пропорциональной величине общей площади принадлежащего Собственнику жилого/нежилого помещения, в соответствии со ст.ст. 249, 289 Гражданского кодекса РФ и ст.ст. 37, 39 Жилищного кодекса РФ. по решению общего собрания Собственников помещений в МКД на срок не менее чем один год с учетом предложений Управляющей организации.

8.3. Размер платы за предоставление услуг по Содержанию жилого помещения определяется путем умножения тарифов/цены, установленных в рублях РФ без НДС на один квадратный метр в месяц, на общую площадь помещений, принадлежащих Собственнику.

8.3.1. Доходы, полученные в денежной форме, от использования общего имущества, поступающие в Управляющую организацию в соответствии с договорами о передаче в пользование общего имущества, направляются на погашение расходов, указанных в п.7.3.1.3. Договора.

8.4. Размер платы за содержание жилого помещения установлен решением Общего собрания Собственников, на котором был утвержден и заключен Договор, и указан в Перечне работ и услуг, (Приложение № 5 ).

8.4.1. Размер платы по Содержанию жилого помещения в части управления и содержания общего имущества МКД определен Сторонами согласно Перечню (Приложение № 5 \_)

8.4.2. Плата за содержание жилого помещения для каждого Собственника определяется ежемесячно исходя из размера платы, определенного в порядке, указанном в п.7.5. Договора.

8.5. Изменение размера платы за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в МКД ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную Договором продолжительность, осуществляется Управляющей организацией по основаниям и в порядке, определенном Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, и порядком, утвержденными Правительством РФ, с учетом положений п.5.6.12. Договора.

*8.6. Порядок определения размера платы за коммунальные услуги*

8.6.1. Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за каждую из коммунальных услуг, указанных в пункте 5.1. Договора, которые предоставляет Управляющая организация потребителям в многоквартирном доме

8.6.2. Плата за коммунальные услуги определяется за каждый календарный месяц (далее - расчетный месяц), если иной порядок определения такой платы за несколько календарных месяцев (иной расчетный период) не допускается Правилами предоставления коммунальных услуг.

8.6.3. Плата за коммунальные услуги определяется как произведение цены за единицу коммунальной услуги на количество, потребленное по данным приборов учета или расчетно-нормативным способом в Помещении Собственника.

8.6.4. В случае выполнения перерасчета со стороны ресурсоснабжающей организации, изменении тарифов, выявления ошибок в начислении услуг на лицевые счета. Управляющая организация вправе отразить верные, исправленные данные в платежных документах за период, не превышающий 24 календарных месяцев.

8.6.5. Основанием для изменения (уменьшения) размера платы за коммунальные услуги являются случаи непредоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества, которые фиксируются Собственником, Потребителями или уполномоченным на такие действия лицом и Управляющей организацией путем оформления соответствующего акта, с учетом положений п.5.6.12. Договора.

8.6.6. По жилому помещению, не оборудованному индивидуальным прибором учета или в случае выхода прибора учета из строя, принадлежащему Собственнику - Гражданину. в котором отсутствуют зарегистрированные граждане, размер платы за коммунальные услуги, которые в обычных условиях определяются в зависимости от количества проживающих, рассчитывается соответственно количеству Собственников такого помещения (на каждого Собственника).

8.6.7. Расход коммунального ресурса на общедомовые нужды (КР СОИ) определяется как разница между расходом, определенным по коллективным общедомовым приборам учета коммунального ресурса, и суммой расходов, определенных по индивидуальным квартирным приборам учета того же коммунального ресурса, минус объем коммунального ресурса, начисленный по нормативу для оговоренных категорий помещений.

8.6.8. В плату по Договору за коммунальные услуги не включается плата за коммунальные ресурсы, вносимая Собственниками (арендаторами) Помещений по заключенным ими договорам непосредственно с ресурсоснабжающими организациями. Размер такой ежемесячной платы сообщается такими Собственниками (арендаторами) в Управляющую организацию в срок, установленный Договором для снятия показаний индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов.

8.6.9. Определение размера платы за коммунальные ресурсы (услуги) осуществляется на основании Правил №354 и Договора.

#### *8.7. Порядок определения платы за текущий ремонт*

8.7.1. Текущий ремонт элементов Общего имущества МКД выполняется по результатам осмотров, проводимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также по заявкам в диспетчерскую. Услуги и работы в составе текущего ремонта согласовываются по составу и стоимости на следующий календарный год Управляющей организацией в случае выявления недостатков, подлежащих устранению, без проведения общего собрания.

8.7.2. Стоимость таких работ, выявленных по результатам осмотров, складывается из стоимости:

8.7.2.1. привлечения экспертов, необходимость привлечения которых возникает для определения порядка устранения выявленных нарушений и дефектов, подлежащих устранению,

8.7.2.2. работ по получению проектного решения (либо методологических указаний к устранению),

8.7.2.3. формированию технического задания (в т.ч. сметы),

8.7.2.4. проведения тендера.

8.7.2.5. материалов и услуг подрядной организации,

8.7.2.6. Транзакционных издержек.

8.7.3. В случае, если такие работы могут быть выполнены силами Управляющей организации, стоимость складывается из цены приобретенного материала и стоимости часа работы специалиста, определенной на 2017-2018\_гг. в размере 700 руб.

8.7.4. Стороны определили порядок оплаты таких работ следующим образом. Стоимость выполнения таких работ определяется только по окончании их выполнения. Далее, она, приведенная из расчета на 1 кв.м. общей площади помещений в многоквартирном доме, выставляется в платежных документах Собственникам в месяце, следующем за завершением выполнения таких работ или в последующих периодах.

8.7.4.1. По соглашению Сторон ежемесячное увеличение размера платы не может быть более 30%. В случае, если стоимость работ при полном начислении в одном месяце превысит установленный лимит, ее остаток распределяется в начислениях в последующих месяцах до полного возмещения понесенных затрат.

8.7.4.2. Если ранее совершенные расходы не были предъявлены к оплате ранее, то могут быть начислены в соответствии с настоящим пунктом в течение 5 лет.

8.7.5. Возмещение затрат, указанных в настоящем пункте, также допускается из средств Резервных фондов и иных фондов в порядке, установленном для расходования средств таких фондов.

8.7.6. При наличии необходимости проведения значительных работ по текущему ремонту, финансирование которых не было предусмотрено ранее, или при исполнении раздела 6 Договора. Управляющая организация готовит предложения Собственникам по изменению стоимости работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества и выступает инициатором созыва Общего собрания Собственников с включением соответствующего вопроса в повестку дня собрания.

8.7.7. Работы по модернизации, улучшению или приращению Общего имущества, не относящиеся к капитальному ремонту, относятся Сторонами к текущему ремонту. Улучшения (например, приобретение оборудования, которое может быть использовано неограниченным кругом лиц, либо также собственниками домов на соседних земельных участках), приобретенные за счет средств Собственников МКД являются их общедолевой собственностью, если иное не оговорено соглашением с собственниками рядом расположенных домов.

8.7.7.1. Включение в состав Общего имущества МКД таких улучшений и определение обязательств Управляющей организации в отношении него устанавливаются Сторонами в дополнительном соглашении к Договору.

#### 8.8. *Порядок определения стоимости непредвиденных работ.*

8.8.1. Размер платы за содержание жилого помещения включает финансирование непредвиденных неотложных работ в составе объема финансирования текущего ремонта.

8.8.2. Расходы Управляющей организации по выполнению непредвиденных неотложных работ, принятых Представителем Собственников или Собственником в порядке, определенном Договором, в размере стоимости работ, не учтенной при установлении размера платы за содержание жилого помещения (в части превышения размера созданного резерва/установленного размера финансирования на выполнение таких работ), подлежат возмещению Управляющей организации Собственниками помещений .

8.8.3. Расходы возмещаются путем оплаты каждым Собственником помещений стоимости выполненных непредвиденных неотложных работ соразмерно его доле (в рамках лицевого счета) в общем имуществе МКД в сроки и в порядке, определенном для оплаты работ по текущему ремонту в п. 8.7.4.1. Договора до наступления или достижения:

8.8.3.1. полного погашения суммы, приходящейся на каждого Собственника или

8.8.3.2. принятия иного решения на общем собрании Собственников, либо

8.8.3.3. соглашения об изменении Перечня работ и услуг в порядке, установленном Договором.

8.8.4. Пункт 8.7.3. также применим при определении стоимости непредвиденных работ.

#### 8.9. *Порядок определения платы и иные работы, услуги*

8.9.1. Стоимость иных работ, услуг, не включенных в предмет Договора, определяется соответственно видам и объемам таких выполняемых работ, услуг по прейскуранту цен,

устанавливаемому Управляющей организацией. Управляющая организация самостоятельно определяет срок действия цен на такие работы, услуги.

8.9.2. Плата для Собственников помещений, определяемая в порядке, установленном в п.п. 7.2.1. и 8.9.1. Договора, не включается в плату за содержание жилого помещения.

#### *8.10. Порядок индексации Цены Договора.*

8.10.1. До принятия общим собранием Собственников решения об ином порядке определения размера платы, в т.ч. в соответствии с п.8.7.6. Договора, и включения соответствующих изменений в Договор, размер платы определяется в порядке, установленном в настоящем разделе.

8.10.2. Размер платы на каждый последующий год действия Договора, начиная со второго года (началом второго года признается 1 апреля) определяется:

8.10.2.1. в части управления и содержания, за исключением текущего ремонта и стоимости КР СОИ, увеличивается на величину ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действовавшей на 01 декабря предшествующего года при этом Управляющая организация самостоятельно определяет изменение стоимости по каждой работе и услуге в перечне работ и услуг по управлению и содержанию общего имущества многоквартирного дома таким образом, чтобы увеличение размера платы в расчёте на один месяц и один квадратный метр общей площади принадлежащего Собственнику помещения не превысило установленное ЦБ РФ значение;

8.10.2.2. в части текущего ремонта в порядке п.8.7.6. Договора;

8.10.2.3. если указанное в п. 8.10.2.2. Договора общее собрание Собственников не состоится, или не будет принято предложение Управляющей организации об изменении стоимости работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, то размер платы по Договору в целом устанавливается в соответствии с ч.4 ст. 158 ЖК РФ.

8.10.3. Особенности применения п.8.10.2.:

8.10.3.1. Индексации на величину, указанную в п.8.10.2.1. Договора также подлежит стоимость часа работ, указанная в п.8.7.3.

8.10.3.2. П.п. 8.10.2.1 и 8.10.2.3 Договора не применяются, если за 6 месяцев до наступления нового года действия Договора в отношении услуг, поименованных в них, общим собранием Собственников было принято решение об утверждении тарифа по Договору в целом.

8.10.3.3. Установление размера платы в порядке п.п. 8.10.2.1 и 8.10.2.3 не требует принятия решения общего собрания Собственников и заключения дополнительного соглашения.

8.10.4. Если в году действия Договора Перечень работ, услуг содержит условие о создании в таком году резервов, порядок формирования и использования которых установлен Договором, размер платы за содержание жилого помещения на соответствующий год действия Договора определяется с учетом целевых средств Собственников и иных потребителей на создание таких резервов.

## **9. ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЫ ПО ДОГОВОРУ**

### *9.1. Лицевые счета.*

9.1.1. Начисления Управляющая организация осуществляет в отношении каждого Помещения в отдельности, которому присваивает лицевой счет.

9.1.1.1. Номер лицевого счета определяет Организация. Номер лицевого счета может быть изменен не чаще одного раза календарный год.

9.1.1.2. Титульным (указанным в квитанции) владельцем лицевого счета является один из Собственников по указанию Заявителя или выбору Управляющей организации.

9.1.1.3. По заявлению Собственников одного Помещения каждому из долевых Собственников может быть присвоен отдельный лицевой счет. При принятии такого решения и до подачи соответствующего заявления в Управляющую организацию Собственники должны определить, в каком из вновь образованных лицевых счетов будут учитываться показания ИПУ, т.к. разделить их в учете невозможно, если на определенный коммунальный ресурс в Помещении установлен только один ИПУ.

9.1.2. В особых случаях по решению Управляющей организации лицевой счет может быть присвоен не Помещению, а закреплен за каждым долевым Собственником в Помещении пропорционально доле такого Собственника.

9.1.3. При смене Собственников Помещения может быть принято решение о сохранении номера лицевого счета за новым Собственником.

9.2. *Субъекты внесения платы.*

9.2.1. Собственник обязан ежемесячно своевременно и в полном объеме вносить плату по Договору, если иное не установлено соглашением о погашении задолженности, заключенном между Потребителем и Управляющей организацией.

9.2.2. Неиспользование Собственником или иным Потребителем Помещения не является основанием невнесения платы по Договору.

9.2.3. Плата по Договору за Помещения, в которых отсутствуют зарегистрированные граждане или информация о них, вносится в размерах, определяемых с учетом действующих требований норм законодательства и порядка, указанного в Договоре.

9.2.4. По жилым помещениям государственного или муниципального жилищного фонда плата по Договору вносится в Управляющую организацию в следующем порядке:

9.2.4.1. наниматели жилых помещений по договорам социального найма или найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда (в т.ч. коммерческого использования) в МКД вносят плату за коммунальные услуги и плату за содержание и ремонт жилого помещения в размере, установленном органами местного самоуправления

9.2.4.2. Собственник (наймодатель) вносит плату за содержание и ремонт жилого помещения, а также плату за коммунальные услуги в размере разницы между платой, начисленной нанимателю жилого помещения в соответствии с договором социального найма, и платой, установленной настоящим Договором (при наличии такой разницы)

9.2.5. Собственник жилого помещения коммерческого использования и/или Собственник нежилого помещения вносит плату по Договору в размере, определяемом в Договоре, если иной порядок внесения платы не будет установлен соглашением, заключаемым между таким Собственником и Управляющей организацией, или определен законодательно.

9.2.5.1. Если в соответствии с указанным соглашением обязанности по внесению платы по Договору возлагаются на Пользователя помещения (если Пользователь допущен к участию в расчетах), Управляющая организация временно вправе временно изменить титульного владельца лицевого счета на условиях такого соглашения на лицо, указанное в таком соглашении, платежный документ предъявляется к оплате соответствующему Пользователю помещения.

9.2.6. Несмотря на смену титульного владельца лицевого счета и заключение подобных соглашений, обязанным лицом по внесению платежей по Договору остается Собственник Помещения, несет субсидиарную ответственность.

9.2.7. Собственники жилых помещений и Собственники нежилых помещений, в том числе помещений, находящихся в муниципальной или государственной собственности, обязаны по требованию Управляющей организации внести плату по Договору в части размера платы, не внесенной Пользователями помещений, при условии нарушения такими пользователями срока внесения указанной платы за два и более месяца.

9.3. *Сроки внесения оплаты по Договору.*

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

9.3.2. Срок внесения платы по Договору устанавливается ежемесячно до 25 числа месяца, следующего за истекшим (расчетным) периодом (далее - «Срок оплаты»).

9.3.3. Предоставление отсрочки или рассрочки оплаты по Договору (в том числе погашения задолженности по оплате), за исключением случаев, указанных в пункте 72 Правил предоставления коммунальных услуг, осуществляется на основании соглашения, заключенного между Собственником и Управляющей организацией.

9.4. *Платежный документ и его предоставление.*

9.4.1. Плата по Договору, если иное не установлено условиями Договора, вносится на основании платежных документов (Квитанций), составляемых Управляющей организацией или Представителем Управляющей организации по расчетам с потребителями, и предъявляемых к оплате плательщикам до 16 числа месяца, следующего за истекшим расчетным периодом, за который производится оплата. Порядок предъявления к оплате плательщикам платежных документов для внесения платы по Договору, а также особенности установленного порядка, сроки и форма внесения платежей приведены в Приложении № 10 к Договору

## **10. УСЛОВИЯ, ОСНОВАНИЯ И ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА**

### **10.1 Порядок разрешения и урегулирования споров.**

10.2. Стороны стремятся разрешать все разногласия, рабочие вопросы и **противоречия путем переговоров** уполномоченных лиц. в т.ч. в рамках компетенций Совета МКД. в т.ч. путем обмена письмами. Для этого в Договоре предусмотрены процедуры и алгоритмы действий Сторон, которые обязательны для исполнения Сторонами.

10.2.1. Соблюдение указанных процедур признается **обязательным досудебным** претензионным порядком урегулирования вопросов, связанных

10.2.1.1. с изменением прав и обязанностей Сторон по Договору,

10.2.1.2. трактовок положений Договора или применимого законодательства.

10.2.1.3. внесения изменений в его разделы или приложения, если иной порядок не установлен действующим законодательством или Договором,

10.2.1.4. расторжения Договора, прекращения обязательство по нему,

10.2.1.5. одностороннему отказу от Договора.

10.2.2. Допускается предварительное направление Сторонами претензионных писем иными способами: факсимильной связью, электронной почтой, курьерской почтой. Такие претензионные письма имеют юридическую силу, в случае получения Сторонами их оригиналов Почтой России.

10.2.3. Сроки рассмотрения претензионных письма указанных в п. 10.2 \_\_\_\_\_ Договора составляют 15 рабочих дней со дня получения последнего адресатом или по истечении 7 рабочих дней со дня доставки сообщения в почтовое отделение адресата.

10.2.4. Не требуют соблюдения обязательного досудебного порядка вопросы взыскания задолженности и вопросы, отсрочка в рассмотрении которых может вызвать аварийную ситуацию.

10.2.5. В случае, если Стороны не могут достичь взаимного соглашения относительно условий Договора или его исполнения, споры и разногласия разрешаются в соответствии с законодательством Российской Федерации в федеральном суде по месту исполнения Договора.

10.3. **Порядок решения текущих вопросов и взаимодействия Сторон**, связанные с исполнением положений Договора, их применением и изменением, рассмотрен в соответствующем Приложении № 3 к Договору.

10.4. **Порядок внесения изменений в Договор** приведен в Приложении № 13 к Договору

## **10.5. Расторжение и отказ от Договора. 1 0.6. Основания расторжения**

### *Договора.*

10.6.1. Прекращение обязательств по Договору и расторжение Договора возможны с учетом иных положений Договора по основаниям, предусмотренным Договором и законодательством:

10.6.1.1. по инициативе третьих уполномоченных лиц (решению суда или по решению акта уполномоченного органа государственной власти),

10.6.1.2. по соглашению Сторон (как выраженном в решении общего собрания Собственников помещений в МКД, так и без такового),

10.6.1.3. при одностороннем отказе Стороны от Договора или 10.6.1.4. при истечении срока Договора.

10.6.2. Порядок расторжения Договора и дата, с которой Договор признается расторгнутым в каждом из перечисленных случаев, указан в настоящем разделе Договора.

10.6.3. Особые случаи прекращения обязательств по Договору для Собственников:

10.6.3.1. смерти Собственника со дня его смерти;

10.6.3.2. прекращения у данного Собственника права собственности на помещение в МКД за периоды после даты прекращения права собственности.

*10.6.4. Расторжение и прекращение Договора по инициативе третьих лиц.*

10.6.5. В случае расторжения Договора по инициативе наделенных таким правом третьих лиц (например, судом), дата прекращения его действия определяется в постановлении такого лица.

10.6.6. В случае признания Договора судом недействительным (или ничтожным) по любому основанию, работы и услуги по Договору считаются фактически исполненными и выполненными надлежащим образом на бездоговорных основаниях по день вступления в силу такого постановления суда.

*10.6.7. Расторжение Договора по соглашению Сторон.*

10.6.8. Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон, составленному в письменной форме и подписанному представителями Сторон.

10.6.9. Представителем со Стороны Собственников, уполномоченным на подписание соглашения о расторжении Договора признается Председатель СМД (в этом случае соглашение вступает в силу без проведения общего собрания) или иной Собственник (в этом случае указанное соглашение должно быть утверждено решением общего собрания Собственников, инициатором которого может выступить Управляющая организация).

10.6.10. Для целей расторжения Договора по соглашению Сторон общим собранием Собственников принимается решение о утверждении соглашения о его расторжении. Решение по вопросу повестки должно быть принято числом голосов не менее 50% плюс один голос от общего количества голосов в МКД

10.6.11. При расторжении Договора по обоюдному согласию Сторон дата расторжения определяется условиями такого обоюдного Соглашения.

*10.6.12. Односторонний отказ от Договора.*

10.6.13. Стороны вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора, в случаях, предусмотренных ГК РФ, ЖК РФ и Договором.

*10.6.14. Отказ по инициативе Собственников.*

10.6.15. Собственники помещений в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случаях невыполнения условий Договора Управляющей организацией, под которым понимаются случаи, при которых Управляющая организация:

10.6.15.1. не приступила к управлению многоквартирным домом в срок более 10 дней с даты, указанной в п.2.3 Договора;

10.6.15.2. при наличии необходимых на то условий не приступила к выполнению работ по любому из видов ремонта общего имущества в течение 3 месяцев после сроков начала таких ремонтных работ, предусмотренных в Перечне работ, услуг, в т.ч. согласованным с уполномоченным лицом;

10.6.15.3. введения в отношении Управляющей организации любой из процедур банкротства.

10.6.16. Для целей одностороннего отказа от исполнения Договора в случаях, предусмотренных пунктом 10.6.15. Договора, общим собранием Собственников принимается решение о расторжении (одностороннем отказе от) Договора. Решение по вопросу повестки о расторжении должно быть принято числом голосов не менее 50% плюс один голос от общего количества голосов в МКД.

10.6.16.1. Уполномоченное таким общим собранием Собственников лицо письменно уведомляет Управляющую организацию о принятом общим собранием Собственников решении о досрочном расторжении Договора с предоставлением подтверждающих документов.

10.6.17. решение о расторжении Договора (одностороннем отказе от исполнения Договора) со стороны Собственников должно быть принято с уведомлением Управляющей организации о предстоящем общем собрании Собственников с такой повесткой не менее чем за 2 (два) месяца до предполагаемой даты его созыва.

10.6.17.1. Составление двустороннего соглашения о расторжении в этом случае не требуется.

10.6.18. Последний акт выполненных работ по Договору составляется Управляющей организацией на дату расторжения Договора и подлежит подписанию как в общем порядке, или может быть предъявлен инициатору или председателю такого общего собрания.

*10.6.19. Отказ по инициативе Общества.*

10.6.20. Управляющая организация вправе направить Собственникам Помещений предложение о расторжении договора управления по соглашению сторон и/или уведомление об отказе в одностороннем порядке от исполнения Договора в следующих случаях:

10.6.20.1. когда неполное внесение плательщиками платы по Договору приводит к невозможности для Управляющей организации исполнять условия Договора, в т.ч. исполнять обязанности по оплате работ, услуг, выполненных подрядными и специализированными организациями, а также обязанности по оплате коммунальных ресурсов, приобретаемых ею у ресурсоснабжающей организации.

10.6.20.1.1. Под таким неполным внесением плательщиками платы по Договору признается случай, когда суммарный размер задолженности плательщиков по внесению платы по Договору за последние 3(12) календарных месяца превышает определенную в соответствии с Договором цену Договора за один месяц.

10.6.20.1.2. когда общим собранием Собственников помещений не принято решение, указанное в п.8.7.6. Договора, в течение 3 месяцев с даты представления Собственникам соответствующих предложений Управляющей организацией.

10.6.21. При принятии Управляющей организацией решения об одностороннем отказе от исполнения Договора Управляющая организация дважды уведомляет об этом Собственников помещений до расторжения Договора, что она вправе реализовать путем указания на свое решение и предложение в платежных документах за два последующих после принятия такого решения месяца, направляемых Собственникам помещений. При условии, что право, предоставленное Собственнику в п. 10.6.22\_ Договора, наступает после получения им первого уведомления, в котором Управляющая организация первично уведомила Собственников помещений о намерении расторгнуть Договор.

10.6.22. В течение 30 дней после опубликования или получения предложения Управляющей организации об отказе или расторжении Договора каждый Собственник вправе направить в Управляющую организацию письменные предложения об урегулировании условий расторжения или сохранения Договора.

10.6.23. Если большинством Собственников Помещений от общего числа Собственников в многоквартирном доме возражения на предложение Управляющей организации о расторжении договора не направлены. Договор считается расторгнутым по соглашению сторон с даты и на условиях, предложенных Управляющей организацией, не противоречащих действующему законодательству.

*10.6.24. Расторжение Договора по истечении срока Договора.*

10.6.25. В случае прекращения Договора по окончании срока его действия, Управляющая организация направляет заявление о прекращении настоящего Договора не позднее двух месяцев до истечения срока действия:

10.6.25.1. - Собственникам помещения (на основании сведений, содержащихся в реестре Собственников) одним из способов, признаваемых Договором;

10.6.25.2. - в Правление ТСЖ/ЖСК (на юридический адрес) заказным письмом с описью вложений:

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

10.6.26. Одновременно с заявлением о прекращении договора управления Управляющая организация:

10.6.26.1. - направляет в орган государственного жилищного надзора заявление о внесении изменений в реестр лицензий в связи с прекращением договора управления

10.6.26.2. - направляет в орган местного самоуправления техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы, необходимые для назначения временной управляющей организации и (или) для проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом.

*10.7. Действия Сторон после расторжения Договора.*

10.8. Отказ от исполнения Собственником Договора не снимает с него обязанность по оплате Управляющей организации выполненных работ (оказанных услуг).

10.8.1. Управляющая организация вправе до окончания срока действия договора управления инициировать внеочередное общее собрание Собственников помещений для принятия решения о выборе иной управляющей организации и заключения с ней договора управления.

10.9. При расторжении Договора по любым основаниям, а также по окончании срока его действия Управляющая организация производит сверку расчетов по Договору. Сумма превышения платежей, полученных Управляющей организацией от плательщиков в счет вносимой ими платы по Договору, над стоимостью выполненных работ и оказанных услуг до даты расторжения Договора, возвращается непосредственно плательщикам, внесшим соответствующую плату, безналичным способом либо на счет организации, в управление которой переходит дом, для учета в расчетах по новым лицевым счетам Собственников.

10.9.1. Задолженность плательщиков перед Управляющей организацией, имеющаяся на дату расторжения Договора, подлежит оплате Управляющей организации на основании платежных документов, ежемесячно предоставляемых должникам Управляющей организацией до полного погашения задолженности.

10.10. В случае досрочного расторжения Договора в соответствии с главой 29 ГК РФ Управляющая организация вправе потребовать от Собственников возмещения расходов, понесенных Управляющей организацией в связи с исполнением обязательств по Договору понесенных до момента расторжения Договора. Обязанность доказать размер понесенных расходов лежит на Управляющей организации. При этом обязательства Собственников по Договору считаются исполненными с момента возмещения Собственниками указанных расходов.

*10.10.1. Дата расторжения Договора.*

10.10.2. В случаях принятия решения о расторжении Договора на Общем собрании Собственников (как по соглашению Стороны, так и по иным основаниям) дата расторжения Договора должна соответствовать требованиям п.7.4.1. Договора. Несоблюдение настоящего пункта делает такие документы недействительными.

10.10.3. В случаях расторжения Договора в одностороннем порядке (как с проведением Общего собрания Собственников, так и без него) дата расторжения Договора определяется в уведомлении соответствующей Стороны, но при этом должна начинаться с первого числа календарного месяца и не наступать ранее 60 календарных дней с даты получения Стороной подлинника такого уведомления.

10.10.4. Для иных случаев Договором могут быть предусмотрены отдельные порядок определения даты расторжения Договора.

## **11. ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КОНТРОЛЯ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ ДОГОВОРА, ПОРЯДОК ПРИЕМКИ РАБОТ**

11.1. Контроль за выполнением Управляющей организации ее обязательств по Договору может осуществляться в рабочие (приемные) часы Управляющей организации:

11.1.1. Собственниками помещений непосредственно,

11.1.2. их уполномоченными представителями - членами Совета МКД.

11.2. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется лицами, указанными в п. 11.1.2. в соответствии с их полномочиями путем:

11.2.1. получения от Управляющей организации не позднее 20 (двадцати) дней с даты обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;

11.2.2. получения от Управляющей организации информации о состоянии расчетов за работы и услуги по Договору (лицевому счету) в порядке, предусмотренном федеральным законодательством.

11.2.3. подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов выполненных работ с проверкой полноты и своевременности их устранения

11.2.4. ознакомления с информацией о деятельности Управляющей организации в соответствии со Стандартом раскрытия информации

11.2.5. проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);

11.2.6. инициирования созыва и проведения общих собраний Собственников помещений в МКД, в том числе и внеочередных, для рассмотрения вопросов, связанных с исполнением Договора, для принятия решений по фактам выявленных нарушений и/или отсутствия реагирования Управляющей организации на обращения Собственника с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации,

11.2.6.1. С учетом соответствующих решений таких собраний направлять предложения по предмету Договора Управляющей организации обращения в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, осуществляющие государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, с целью проверки соответствия содержания общего имущества многоквартирного дома установленным действующим законодательством требованиям для принятия мер административного воздействия.

11.2.7. обращения в органы местного самоуправления в целях осуществления ими контроля за исполнением Управляющей организацией условий Договора;

11.3. обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству

11.4. привлечения за свой счет для контроля качества выполняемых по Договору Управляющей организацией работ и услуг сторонних организаций, специалистов, экспертов.

Привлекаемая для контроля организация, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение Собственника, оформленное в письменном виде;

11.5. В случае признания Управляющей организацией или Собственником своей вины в возникновении нарушения акт о выявлении нарушения условий Договора может не составляться. В этом случае при наличии вреда имуществу Стороны подписывают дефектную ведомость, в которой указываются сроки и порядок устранения ущерба

11.6. Акт о выявлении нарушения условий Договора составляется в присутствии Собственника, права которого нарушены. При отсутствии Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя) либо Представителя Управляющей организации акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии не менее двух независимых лиц (соседей). Акт проверки составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр акта вручается Собственнику (члену семьи Собственника), другой — Представителю Управляющей организации под расписку.

11.7. Акт о предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества осуществляется в порядке, предусмотренном действующими Правилами предоставления коммунальных услуг, с учётом иных положений Договора.

11.8. Если в качестве уполномоченного лица выступает председатель совета многоквартирного дома, то полномочия он осуществляет на основании доверенности, выданной Собственниками помещений.

11.9. В рамках осуществления контроля за деятельностью Управляющей организации у Управляющей организации отсутствует обязанность по предоставлению (раскрытию) информации о внутривозвращенной деятельности Управляющей организации, к которой относится информация о затратах Управляющей организации, в том числе: информация о видах и суммах произведенных расходов, относящихся к организации финансово-хозяйственной деятельности Управляющей организации (в т.ч. о заработной плате работников, административно-управленческих расходах, расходах по видам затрат и т.п.) или к условиям выполнения отдельных видов работ, оказания отдельных видов услуг (договоры с поставщиками и подрядчиками, документы на закупку товарно-материальных ценностей и т.п.).

#### **11.10. Приемка работ.**

11.11. Не позднее 20 рабочих дней по окончании отчетного периода (или выполнения работ в оговоренных случаях) Управляющая организация обязана предоставить Представителю собственников помещений в Многоквартирном доме составленный по установленной форме Акт приемки выполненных работ (оказанных услуг) (далее по тексту - Акт приемки работ) по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома.

11.12. По работам (услугам), связанным с содержанием и текущим ремонтом общего имущества Многоквартирного дома отчетным периодом в Договоре признается квартал, отчет которого идет с месяца заключения Договора, с учетом положений п.11.14 Договора.

11.13. На отдельные работы и услуги (например, в виду их срочности, важности или высокой стоимости, или требований подрядчика, или надзорных органов и т.п.) могут быть составлены отдельные Акты приемки работ по Договору вне зависимости от даты их выполнения и завершения отчетного периода, подлежащие подписанию в порядке настоящего раздела Договора. Работы, выполнение которых было закреплено отдельным Актом приемки работ, не включаются в Акт приемки работ по Договору по итогам отчетного периода, но отражаются в отчете по итогам отчетного периода.

11.14. Договор допускает оформление и подписание Акт приемки работ по Договору за год (календарный или фактического действия договора) целиком единым документом.

11.15. Стоимость работ (услуг) по текущему ремонту, выполненному по заявке Собственника, поступившей в адрес Управляющей организации, отражается в отдельном Акт приемки работ (который может иметь форму наряд-заказа), подписанном данным Собственником. При отсутствии претензий у данного Собственника к качеству (объемам, срокам, периодичности) работ (услуг) выполненных по заявке, работы считаются выполненными надлежащим

образом. Подписание указанного акта Представителем Собственников в Многоквартирном доме не требуется. Такие работы и услуги, выполненные в течение отчетного периода Управляющей организацией, по результатам которых оформлены акты, подписанные Управляющей организацией и Собственником помещения и/или подписанные Управляющей организацией в одностороннем порядке (необоснованно неподписанные со стороны Собственника) являются надлежащим способом подтверждения расходов Управляющей организации в целях Договора и могут быть включены в Акт приемки работ по Договору за отчетный период для подписания Представителем Собственников в МКД по итогам отчетного периода и отражаются в отчете по итогам отчетного периода.

11.16. Объем выполненных работ (услуг) по услуге управления Многоквартирным домом в Акт приемки работ не указывается и Представителем Собственников не утверждается.

11.17. Предоставление Акта приемки работ Представителю Собственников в сроки, указанные в п. 11.11 настоящего Договора осуществляется:

11.17.1. путем передачи лично Представителю Собственников. При передаче Управляющей организацией Представителю Собственников Акт приемки работ на экземпляре Акта приемки работ, остающемся на хранении в Управляющей организации. Представителем Собственников собственноручно делается запись «Получено», указывается дата передачи ему экземпляра Акта приемки работ, а также ставится подпись Представителя Собственников с расшифровкой.

11.17.2. путем направления Управляющей организацией Акта приемки работ 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.

11.18. Представитель Собственников помещений в Многоквартирном доме в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента предоставления Акта приемки работ, должен подписать предоставленный ему Акт приемки работ или представить обоснованные письменные возражения по качеству (объемам, срокам и периодичности) работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома в письменном виде. Предоставление Представителем Собственников письменных возражений по Акту приемки работ производится путем их передачи в офис Управляющей организации. Представитель собственников вправе предварительно уведомить о наличии таких возражений по телефону или посредством электронной почты.

11.19. В случае, если в срок, указанный в п. 11.18. настоящего Договора Представителем собственников не представлен подписанный Акт приемки работ или не представлены письменные обоснованные возражения к акту, экземпляр Акта приемки работ, остающийся в распоряжении Управляющей организации, считается подписанным в одностороннем порядке в соответствии со ст. 753 Гражданского кодекса РФ.

11.20. В случае, если в Многоквартирном доме не выбран Представитель собственников помещений в МКД либо окончен срок полномочий Представителя собственников помещений в МКД, при отсутствии Представителя собственников по иным объективным причинам, составленный по установленной законодательством форме Акт приемки работ (оказанных услуг) подписывается любым Собственником. Требования п. 11.11. и п. 11.18. настоящего Договора в указанном случае не применяются.

11.21. При отсутствии у Собственников помещений или Представителя собственников помещений в Многоквартирном доме претензий к качеству (объему, срокам, периодичности) работ (услуг) по содержанию общего имущества Многоквартирного дома, оформленным в соответствии с положениями Договора 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, утвержденных Постановлением Правительства РФ, работы (услуги) по содержанию общего имущества Многоквартирного дома считаются выполненными (оказанными) надлежащим образом.

## 12. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН ПО ДОГОВОРУ

12.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных Договором, Управляющая организация, Собственники помещений и иные потребители несут ответственность, в том числе, по возмещению убытков, в порядке, установленном действующим законодательством и Договором.

12.2. Неустойка по Договору выплачивается только на основании обоснованного письменного требования Стороны.

12.2.1. Выплата неустойки не освобождает Стороны от выполнения обязанностей, предусмотренных Договором

12.2.2. Стороны несут ответственность за свои действия (бездействие) в границах эксплуатационной ответственности, указанных в Приложении № 6 \_ к Договору.

### 12.3. Ответственность Управляющей организации

12.3.1. Управляющая организация несет ответственность за прямой действительный ущерб, причиненный недвижимому имуществу Собственника, общему имуществу МКД, возникший в результате виновных действий (бездействия), в порядке, установленном законодательством и Договором

12.3.2. Управляющая организация не несет ответственности и не возмещает убытки за причиненный ущерб Собственнику и/или Пользователю, а также общему имуществу МКД, если он возник в результате:

12.3.2.1. противоправных действий (бездействий) Собственников и иных лиц, пользующихся помещениями в МКД;

12.3.2.2. использования Собственниками и иными лицами, пользующимися помещениями в МКД. общего имущества МКД не по назначению и с нарушением действующего законодательства:

12.3.2.3. неисполнением Собственниками и иными лицами, пользующимися помещениями в МКД, своих обязательств, установленных Договором;

12.3.2.4. аварий, произошедших не по вине Управляющей организации и при невозможности Управляющей организации предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.)

12.3.2.5. ущерба, который возник по причине действий или бездействия Собственников (в том числе по причине неуведомления Управляющей организации или непредоставления доступа в Помещение), или такие действия, бездействие привели к ухудшению состояния.

12.3.3. Управляющая организация не несет ответственность за техническое состояние общего имущества МКД, которое существовало до момента заключения Договора

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

12.3.5. Управляющая организация не несет ответственность за невыполнение отдельных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома по настоящему договору в случае несвоевременной или неполной оплаты по договору Собственниками.

12.3.6. Управляющая организация не несет ответственности за повреждение наружных блоков кондиционеров, козырьков, вывесок, рекламных и иных конструкций, размещенных на общедомовых конструктивных элементах многоквартирного дома.

12.3.7. Управляющая организация не несет ответственности за повреждение транспортных средств в случае допущенной любым лицом остановки/стоянки личного транспортного средства в местах, не предназначенных для этой цели на придомовой территории, а также на расстоянии меньшем, чем 5 метров от стены дома.

12.3.8. Управляющая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных, непредвиденных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств.

12.3.9. За действия Подрядчика Потребителя Управляющая организация ответственности не несет, оплату его работ не производит.

#### **12.4. Ответственность Собственников помещений и иных потребителей:**

12.4.1. В случае несвоевременного и (или) не полного внесения платы по Договору плательщики обязаны уплатить Управляющей организации пени в размере, установленном действующим законодательством, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно, в размере и в порядке, установленных ЖК РФ.

12.4.2. Управляющая организация вправе возложить на плательщика расходы, произведенные для взыскания причитающихся к оплате сумм, в полном объеме (государственные пошлины, секретарские, почтовые и копировальные услуги, услуги экспертов и судебных представителей, услуги специализированных организаций при ограничении поставки коммунального ресурса) отдельной строкой в общей квитанции (платежном документе) после фактического совершения расходов.

12.4.3. В случае выявления Управляющей организацией несанкционированного подключения Собственника к Общему имуществу Многоквартирного дома, её устройствам, сетям и оборудованию, предназначенным для предоставления Коммунальных услуг, за надлежащее техническое состояние и безопасность которых отвечает Управляющая организация. Управляющая организация вправе произвести перерасчет размера платы за потребленные Собственником без надлежащего учета Коммунальные услуги за период с даты несанкционированного подключения. При этом Собственник обязан также возместить Управляющей организации стоимость произведенных работ.

12.4.4. Собственник обязан уплатить Управляющей организации штраф в размере 20 (двадцати) процентов от размера платы за соответствующую коммунальную услугу, определенную исходя из норматива потребления коммунальной услуги, и тарифа, действующего на день выявления нарушения, в случаях:

12.4.4.1. Потребления коммунальных услуг, с нарушением, установленного Договором порядка учета коммунальных ресурсов со стороны Заказчика или пользующихся его помещением(ями) в Многоквартирном доме лиц, выразившемся во вмешательстве в работу соответствующего общего (квартирного) или индивидуального прибора учета, а также распределителей.

12.4.4.2. Несоблюдения установленных сроков извещения об утрате (неисправности) указанных приборов учета или распределителя, за который отвечает Заказчик.

12.4.4.3. При иных действиях Заказчика или пользующихся его помещением(ями) в Многоквартирном доме лиц, в результате которых искажаются показания указанных приборов учета и распределителей.

12.4.4.4. Оплаты коммунальных услуг без использования показаний приборов учета и (или) в случае сообщения Управляющей организации искаженных показаний общих (квартирных) и индивидуальных приборов учета и распределителей, отличающихся от истинных показаний более чем на 2 ежемесячных размера платы, определенного исходя из соответствующих нормативов потребления коммунальных услуг и тарифов, действующих на день выявления нарушения.

12.4.4.5. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в жилых помещениях Заказчика лиц, не указанных в качестве зарегистрированных лиц, и невнесения за них платы за коммунальные услуги Управляющая организация вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Заказчика убытков и иском о взыскании с Собственника реального ущерба.

12.4.5. Управляющая компания вправе передать сведения об обнаружении факта проживания незарегистрированных лиц в органы Федеральной миграционной службы для проведения проверки.

12.4.6. Собственник, передавший Помещение по договорам социального найма, несет солидарную ответственность в случае невыполнения нанимателем условий данного договора о своевременном внесении платы за содержание жилого помещения и коммунальные услуги.

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

12.4.7.1. 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;

12.4.7.2. 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

12.4.8. Собственник несет ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за:

12.4.8.1. Все последствия возникшие по вине Собственника аварийных и иных ситуаций в Помещении Собственника.

12.4.8.2. Загрязнение Общего имущества Многоквартирного дома, включая территорию земельного участка, неаккуратное помещение мусора в контейнеры, размещение мусора в неположенных местах, повреждение газонов, порчу деревьев, кустарников, клумб, иных элементов благоустройства, парковку автотранспорта на газонах;

12.4.8.3. Производство несанкционированных перепланировок, самовольную установку кондиционеров и прочего оборудования, требующего получения соответствующих разрешений и согласований, в размере стоимости по приведению Помещения в прежнее состояние, если такие работы выполнялись Управляющей организацией.

12.4.8.4. Действия пользователей Помещением, нанятых им ремонтных рабочих, а также рабочих, осуществляющих поставку строительных материалов и оборудования, мебели и т.п. для Собственника.

12.4.8.5. В случае осуществления Собственником перепланировки, переустройства или загромождения, следствием которых явилось:

12.4.8.5.1. невозможность свободного доступа к инженерным коммуникациям и оборудованию при производстве планового осмотра и/или работ по устранению аварий и/или их предотвращению,

12.4.8.5.2. увеличение срока ликвидации аварии или ее локализации.

12.4.8.6. Управляющая организация не несет ответственности за причиненный в результате указанных обстоятельств ущерб Собственникам и третьим лицам

### **13. ФОРС-МАЖОР**

13.1. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение обязательств по Договору в случае, если неисполнение обязательств явилось следствием действий непреодолимой силы, а именно: пожара, наводнения, землетрясения, забастовки, войны, террористического акта, действий органов государственной власти или других независящих от Сторон обстоятельств.

13.2. Сторона, которая не может выполнить обязательства по Договору, должна своевременно, но не позднее 15 календарных дней после наступления обстоятельств непреодолимой силы, письменно известить другую Сторону, с предоставлением обосновывающих документов.

13.3. Стороны признают, что не является форс-мажорным обстоятельством: неплатежеспособность Сторон, нарушение обязанностей со стороны контрагентов одной из Сторон, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у Управляющей организации необходимых денежных средств (за исключением целевых сборов и денежных средств).

## 14. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

14.1. Подписание и хранение Договора осуществляется в следующем порядке:

14.1.1. 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 адресу.

14.1.2. Два подлинных экземпляра Договора на русском языке, оформленные на бумажном носителе в письменном виде для Собственников помещений и для Управляющей организации, включают в себя текст самого Договора и всех приложений к нему составлен на \_\_\_ листах, прошит, скреплен печатью Управляющей организации и подписями представителя Управляющей организации и председателя Совета многоквартирного дома или (при его отсутствии) лица, председательствующего на общем собрании Собственников помещений или инициатора собрания, на котором было принято решение об утверждении условий Договора, если Сторонами не оговорено иное.

14.1.3. Указанные экземпляры Договора являются идентичными на дату заключения Договора.

14.1.4. Местом исполнения Договора является - адрес МКД.

14.1.5. Актуализация указанной информации (фиксация сведений о новых Собственниках помещений, о смене Собственников, о прекращении права собственности на помещения, о вселении или выселении граждан, в т. ч. Нанимателей и т.д.) осуществляется Управляющей организацией путем ведения соответствующего реестра на основании сведений, поступивших от Собственников, включающего в себя необходимую справочную информацию, но не являющегося неотъемлемой частью Договора.

14.2. В соответствии со ст.428 ГК РФ и ЖК РФ условия Договора являются едиными, одинаковыми и недифференцированными для всех Собственников помещений в МКД и позволяет любому Собственнику МКД (в том числе приобретшему право собственности на помещение в МКД во время действия Договора) присоединиться к Договору путем заполнения в 2х экземплярах и передачи в Управляющую организацию Заявления о присоединении в соответствии с бланком, являющемся частью Договора и приведенного в Приложении №1

к Договору. Управляющая организация проверяет полномочия лиц, подписавших Заявление, и возвращает один подписанных уполномоченным представителем Управляющей организации экземпляр Заявителю в течение 10 \_\_\_ дней.

14.3. По просьбе любого из Собственников помещений, присоединившемуся к Договору путем подписания Приложения №\_14\_ к Договору, Управляющая организация выдает ему копию экземпляра Договора на условиях п. 14.3.1. Договора, заверенную Управляющей организацией и включающую в себя только текст самого Договора на \_\_\_\_\_ страницах (при двусторонней печати, число листов может отличаться от указанного здесь). При этом Собственник помещения вправе ознакомиться с содержанием приложений к Договору в месте хранения экземпляра Договора, составленного для Собственников помещений, а также в открытых источниках, на которых в обязательном порядке Управляющая организация размещает все Приложения к Договору.

14.3.1. По личному заявлению Собственника помещения Управляющая организация изготавливает копии Договора и приложений к нему за счет средств соответствующего Собственника по утвержденному прейскуранту.

14.4. Все Приложения к Договору, а также дополнительные соглашения и документы, предусмотренные и оформленные в порядке, установленном Договором, являются неотъемлемой частью Договора и действуют на период, указанный в них или установленный Договором.

14.5. Стороны признают, что, если какое-либо из положений Договора становится недействительным в течение срока его действия вследствие изменения законодательства или по иным основаниям, остальные положения Договора обязательны для Сторон в течение срока действия Договора и до полной оплаты Цены Договора.

14.6. Стороны пришли к соглашению, что утверждение общим собранием Собственников при голосовании по вопросам повестки дня текста и условий настоящего Договора является его акцептом и принятием по каждому пункту Договора решения в понимании статей Жилищного кодекса РФ и Правил предоставления коммунальных услуг, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации № 354 от 06.05.2011 г. (везде по тексту - «Правила №354»),

14.7. Стороны не имеют никаких сопутствующих устных договоренностей. Содержание текста Договора полностью соответствует действительному волеизъявлению Сторон.

14.8. Вся переписка по предмету Договора, предшествующая его заключению, теряет юридическую силу со дня заключения Договора.

14.9. Договор является новацией к заключенному в 2016г. Договору управления. Положения Договора 2016г., которые не были изменены настоящим Договором сохраняют свое действие.

14.10. Любые изменения и дополнения к Договору действительны при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны надлежащим образом уполномоченными на это представителями Сторон.

14.9.1. Дата вступления в силу соглашений к Договору должна начинаться с первого числа календарного месяца и не наступать ранее 30 календарных дней от даты подписания протокола Общего собрания собственников (если его проведение необходимо по условиям Договора), которым такое соглашение было утверждено, и не ранее 25 календарных дней с даты получения Управляющей организацией подлинника такого протокола.

14.9.2. По обоюдному согласию Стороны текст заключаемого дополнительного соглашения может иметь обратную силу и распространяться на отношения Сторон, возникшие до его подписания.

14.11. Аварией (аварийной ситуацией) в целях Договора признается такое нарушение трубопроводов, работающих под давлением, которое способно в кратчайшие сроки (менее часа) привести к затоплению Помещения или разрушению Общего имущества.

14.12. Наименование платы в п.7.3. и 7.3.1. Договора соответствует терминологии ЖК РФ, одновременно подразумевая плату за выполнение работ и услуг, входящих в Предмет Договора.

14.13. Управляющая организация уведомляет Собственника об обстоятельствах, касающихся исполнения настоящего Договора (в том числе о реорганизации (ликвидации) Управляющей организации, изменении применяемых тарифов, перерывах в оказании услуг по Договору и т.д.), путем размещения соответствующей информации на информационных стендах Многоквартирного дома, на интернет сайте Управляющей организации, а также любым из способов, предусмотренным Договором.

14.14. Договор вступает в силу с момента его акцепта Сторонами. Стороны вправе распространить действие Договора на иной период взаимоотношения Сторон.

14.15. Настоящий договор размещается Управляющей организацией в информационной системе в порядке, установленном федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере информационных технологий, совместно с

федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

14.16. Подписанием настоящего Договора Собственник выражают свое согласие на передачу и обработку персональных данных (Ф.И.О., адрес, учетно-регистрационные данные, сведения о составе семьи, иные данные, необходимые для начисления платы за жилое помещение и коммунальные услуги, размер задолженности) Управляющей организацией.

**Адреса и реквизиты сторон:**

**Управляющая организация:**

**Уполномоченное собственниками лицо:**

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

М.п.

(Ф.И.О.)

(подпись)

**ПРИЛОЖЕНИЯ**