

## ДОГОВОР № 1245 / 2021

на управление, оказание услуг, выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома по адресу: г. Ухта, пр. Ленина, д.24 «Б»

г.Ухта. Республика Коми

« 3 » 11 2021 г.

Общество с ограниченной ответственностью «УХТИНСКАЯ УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ», действующее на основании лицензии № 11 от 20 апреля 2015 г. в лице директора, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Исполнитель», с одной стороны, и Собственники жилых помещения многоквартирного дома № 24 «Б» по пр. Ленина (далее по тексту МКД) в целях осуществления деятельности по управлению указанным многоквартирным домом на условиях, утвержденных решением внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (в соответствии с Протоколом общего собрания собственников МКД № 3/2021 от 3.11. 2021 г.) , именуемые в дальнейшем «Собственник» с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

### 1. Общие положения

1.1 Настоящий договор заключен по инициативе собственников помещений на условиях, согласованных с Исполнителем, с целью Управления Многоквартирным домом, обеспечения прав Собственников по владению, пользованию и в установленных законодательством Российской Федерации пределах, распоряжению Общим имуществом.

1.2 При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, принятыми в соответствии с Жилищным кодексом федеральными законами, а также изданными в соответствии с ними указами Президента Российской Федерации, постановлениями Правительства Российской Федерации, нормативными правовыми актами федеральных органов исполнительной власти, принятыми законами и иными нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

### 2. Предмет Договора

2.1 Цель настоящего Договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных услуг (холодное водоснабжение, отопление, отвод сточных вод, электроэнергия, газоснабжение) собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.2 Предметом настоящего Договора является оказание Исполнителем по заданию Заказчика собственников помещений в многоквартирном доме, в течение согласованного срока за плату услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставление коммунальных услуг собственникам помещений в многоквартирном доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществление иной направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности.

2.3 Состав общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, определяется из состава общего имущества, утвержденного собственниками помещений на общем собрании, и включает в себя только имущество в части которого выполняются работы и оказываются услуги (состав общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого Исполнитель осуществляет управление, определяется в соответствии с планом работ по

санитарному содержанию дома и придомовой территории, техническому содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома утвержденному собственниками помещений многоквартирного дома на срок, определенный собранием, но не менее чем на год). Его характеристики указаны в Приложении 1 к настоящему Договору.

2.4 Исполнитель оказывает услуги и выполняет работы по надлежащему содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в границах эксплуатационной ответственности и в соответствии с перечнем работ и услуг приведенным в приложениях к настоящему договору )

2.5 Контроль исполнения договорных обязательств Исполнителем, подписание актов выполненных работ и оказанных услуг, а также иных актов осуществляет уполномоченное собственниками лицо в соответствии с Протоколом № 31/2021 от « 3 » ноября 2021г. или представителя Совета МКД.

Приемка выполненных работ и оказанных услуг по управлению МКД, содержанию и ремонту общего имущества с составлением двухстороннего акта выполненных работ и оказанных услуг. Акт выполненных работ и оказанных услуг составляется и направляется уполномоченному лицу в течении двадцати пяти календарных дней следующим за отчетным периодом, в котором были произведены работы с приложением первичной документации подтверждающей выполнение работ. Уполномоченное лицо в течении десяти календарных дней со дня получения акта выполненных работ подписывает его и направляет Исполнителю. В случае несогласия с качеством выполненных работ уполномоченное лицо в присутствии представителя Исполнителя, а в случае отказа направить своего представителя - в его отсутствие, составляется акт, в котором фиксируются все установленные недостатки с участие представителей собственников не менее двух человек. Недостатки указанные в акте по их устранению рассматриваются Исполнителем в течении трех календарных дней с момента получения акта. После устранения недостатков со стороны Исполнителя акт повторно направляется уполномоченному лицу. Если уполномоченное лицо после получения повторного акта выполненных работ не подписало его в течении пяти дней, то выполненные работы и услуги считаются принятыми собственниками в полном объеме.

2.6 Заказчик поручает, а Исполнитель принимает на себя следующие обязательства:

2.6.1 Осуществлять выбор подрядных и прочих организаций, а также заключение с ними договоров от собственного имени, но за счет Заказчика.

2.6.2 В пределах финансирования, осуществляемого Заказчиком, выполнять работы по капитальному и текущему ремонту самостоятельно в полном объеме или частично либо путём заключения от собственного имени, но за счет Заказчика договоров с подрядными организациями на отдельные виды работ по текущему и\ или капитальному ремонту.

2.6.3 Осуществлять контроль и требовать исполнения договорных обязательств подрядными и прочими организациями.

2.6.4 Осуществлять совместно с советом дома приёмку работ и услуг, выполненных и оказанных по заключенным договорам.

2.6.5 Осуществлять начисление, сбор, расщепление и перерасчёт обязательных и иных платежей Заказчика с правом передачи этих полномочий по договору третьим лицам.

2.6.6 Устанавливать и фиксировать факты неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств, принимать участие в составлении соответствующих актов.

2.6.7 Составлять акты по фактам причинения вреда имуществу Заказчика.

2.6.8 Подготавливать предложения и экономические расчёты по планируемым работам и услугам, касающимся содержания, текущего (капитального) ремонта, приращения и реконструкции общего имущества на очередной год.

2.6.9 Осуществлять расчеты размеров платежей для каждого собственника.

2.6.10 Подготавливать предложения по минимизации затрат на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

- 2.6.11 Осуществлять принятие, ведение и хранение технической, а также исполнительной и иной документации на многоквартирный дом, внесение изменений и дополнений в указанную документацию в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.
- 2.6.12 Осуществлять прием и рассмотрение обоснованных (касающихся взятых Исполнителем обязательств) обращений и жалоб Заказчика.
- 2.6.13 Осуществлять выдачу жилищных справок и иных документов в пределах своих полномочий.
- 2.6.14 Определять перечень мероприятий по ресурсоснабжению и обеспечивать их реализацию.
- 2.6.15 Распоряжаться общим имуществом (сдача в аренду, размещение оборудования, предоставление в пользование, проведение работ и т.д) с последующим использованием полученных от этого денежных средств на содержание, текущий и капитальный ремонт, возмещение убытков по актам вандализма, устранение аварийных ситуаций, а также на иные цели, устанавливаемые Заказчиком.
- 2.6.16 В соответствии с п.2.1 информировать Заказчика, лиц, пользующихся их помещениями, муниципальные и надзорные органы о незаконных перепланировках и переустройстве помещений.
- 2.6.17 Обращаться в суд с заявлением в защиту прав, свобод и законных интересов Заказчика по просьбе Заказчика, по вопросам обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставления коммунальных услуг собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществления иной направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности. При этом представлять интересы заказчика в суде, органах государственной и муниципальной власти без специальных доверенностей, со всеми процессуальными правами и обязанностями, предусмотренными гражданским процессуальным законодательством, иными федеральными законами, указами Президента Российской Федерации, постановлениями Правительства Российской Федерации, нормативно-правовыми актами федеральных органов исполнительной власти, принятыми законами и иными нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации, актами органов местного самоуправления.
- 2.6.18 Совершать другие юридически значимые и иные действия, направленные на управление многоквартирным домом.
- 2.6.19 Производить выявление не зарегистрированных граждан, проживающих в МКД согласно действующего законодательства.

### **3. Права и обязанности Сторон**

#### **3.1 Исполнитель обязан:**

- 3.1.1 Осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством в интересах Заказчика в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, иных правовых актов, решениями, принятыми на общих собраниях собственников помещений в многоквартирном доме, которое проводится в порядке, установленном статьями 44-48 Жилищного кодекса Российской Федерации.
- 3.1.2 Оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с протоколом и Договором в объёме взятых обязательств в соответствии с планом работ по санитарному содержанию дома и придомовой территории, техническому содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома утверждённому собственниками помещений многоквартирного дома на общем собрании. В случае оказания услуг и выполнения работ с ненадлежащим качеством. Исполнитель обязан устранить все выявленные недостатки за свой счёт.
- 3.1.3 Предоставлять коммунальные услуги Заказчику помещений, а также членам семьи Заказчика, нанимателям и членам их семей, арендаторам, иным законным пользователям помещениями

Заказчика в многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, установленного качества и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей (Заказчиков) и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе: холодное водоснабжение; водоотведение; электроснабжение, отопление; газоснабжение.

3.1.4 Для этого от своего имени, но в интересах и за счёт Заказчика заключать договоры на предоставление коммунальных услуг с ресурсоснабжающими организациями. Осуществлять контроль за соблюдением условий договоров, качеством и количеством поставляемых коммунальных услуг, их исполнением, а также вести их учёт.

3.1.5 Принимать от Заказчика плату за содержание и ремонт общего имущества, а также плату за управление многоквартирным домом, коммунальные и другие услуги. Принимать плату за вышеуказанные услуги от всех арендаторов помещений Заказчиков.

3.1.6 Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.1.7 Проинформировать Заказчика о необходимости проведения текущего (капитального) ремонта общего имущества и финансировании таких работ.

3.1.8 Вести и хранить документацию (база данных), полученную от ранее управляющей организации, в соответствии с перечнем, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Заказчика знакомить их с содержанием указанных документов.

3.1.9 Рассматривать предложения, заявления и жалобы Заказчика, вести их учёт, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учёт устранения указанных недостатков. Информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу с направлением ответа о её удовлетворении, либо об отказе в удовлетворении с указанием причин отказа в следующие сроки:

- на жалобы (заявлений, обращения, требования и претензии) Заказчика на качество предоставления коммунальных услуг в сроки установленные законодательством;

- на запросы информации о месячных объёмах (количестве) потребленных коммунальных ресурсов по показаниям коллективных (общедомовых) приборов учета (при их наличии), о суммарном объёме (количестве) соответствующих коммунальных ресурсов, потребленных в жилых и нежилых помещениях в многоквартирном доме, об объёмах коммунальных ресурсов, рассчитанных с применением нормативов потребления коммунальных услуг, об объёмах (количестве) коммунальных ресурсов, предоставленных на общедомовые нужды – в сроки установленные законодательством:

- на запросы информации о перечнях, объёмах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ в сроки установленные законодательством.

3.1.10 Информировать Заказчика о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставлении коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного настоящим Договором в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома за исключением аварийных ситуаций.

3.1.11 В случае невыполнения работ в рамках текущего ремонта, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Заказчика о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома. Если невыполненные работы или неоказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании) произвести перерасчет платы за текущий месяц.

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

3.1.13 Информировать в письменной форме в платежном документе (или иным способом) Заказчика об изменении размера платы за коммунальные услуги не позже даты выставления платежных документов по новым ценам и тарифам. Информировать в письменной форме в платежном документе (или иным способом) Заказчика об изменении размера платы за содержание и текущий ремонт общего имущества пропорционально его доле в общем имуществе многоквартирного дома, установленной на общем собрании собственников в сроки, установленные действующим законодательством.

3.1.14 Согласовать с Заказчиком время доступа в помещение не менее, чем за три дня до начала проведения работ или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения за исключением аварийных ситуаций.

3.1.15 Проинформировать Заказчика об истечении сроков эксплуатации общего имущества.

3.1.16 По требованию Заказчика производить сверку платы за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества и коммунальные услуги, а также обеспечить выдачу документов, подтверждающих правильность начисления платы с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим Договором, а также с учетом правильности начисления установленных федеральным законом или договором неустоек (штрафов, пени).

3.1.17 Предоставлять Заказчику отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора. Отчет предоставляется в письменном виде. Отчет размещается на досках объявлений в подъездах или иных оборудованных местах. В отчете указываются: соответствие фактических перечня, количества и качества услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, перечню и размеру платы, указанным в настоящем Договоре; порядок расходования средств на ремонт общего имущества; количество предложений заявлений и жалоб собственников, нанимателей, арендаторов или иных пользователей помещений в многоквартирном доме и принятых мерах по устранению указанных в них недостатков в установленные сроки.

3.1.18 По требованию Заказчика производить сверку платы за управление многоквартирного дома содержание и ремонт общего имущества и коммунальных услуг а также обеспечить выдачу документов подтверждающих правильность начисления платы с учетом соответствия их качества обязательным требованиям установленным законодательством и настоящим договором а также с учетом правильности начисления федеральным законом или договором неустоек.

3.1.19. На основании заявки Заказчика направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу многоквартирного дома или помещению (ям) Заказчика.

3.1.20 Представлять уполномоченным Заказчиком лицам по их запросам документацию, информацию и сведения, касающиеся управления многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества.

3.1.21 В случае решения общего собрания собственников о передаче в возмездное пользование общего имущества либо его части заключать соответствующие договоры. Средства, поступившие на счет Исполнителя от использования общего имущества собственников должны быть направлены на оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, выполняемых по настоящему Договору.

3.1.22 При прекращении договора управления многоквартирным домом передать техническую документацию на многоквартирный дом вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу в сроки установленные законодательством

### 3.2 Исполнитель вправе

3.2.1 Самостоятельно определить порядок, сроки и способ выполнения работ и оказания услуг, необходимых для выполнения обязательств по настоящему Договору в зависимости от фактического состояния общего имущества, объема поступивших средств Заказчика и ее производственных

возможностей, а также привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, лицензии и другие разрешительные документы, к выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

3.2.2 В случае несоответствия данных, имеющихся у Исполнителя, информации, предоставленной Заказчиком, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому количеству, в соответствии с положениями п 4.4 настоящего Договора.

При выявлении Исполнителем факта проживания в квартире Заказчика лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по Договору, Исполнитель после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения Заказчика, вправе произвести расчет по количеству проживающих.

3.2.3 Взыскивать с должников сумму не платежей и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой, в порядке, установленном действующим законодательством.

3.2.4 При необходимости проведения текущего ( капитального) ремонта Исполнитель выносит предложение о проведении такого ремонта на рассмотрение общего собрания собственников. В предложении должны быть указаны: необходимый объем работ по ремонту; общая стоимость работ сроки проведения работ; порядок финансирования; сроки возмещения расходов Исполнителю и размеры их оплаты Заказчиком; прочие, связанные с проведением ремонта условия.

3.2.5 В случае угрозы безопасности для жизни и здоровья граждан, сохранности имущества в многоквартирном доме, а также обеспечения исполнения нормативных требований к содержанию и эксплуатации многоквартирного дома, при возникновении ситуаций, требующих проведения неотложных работ и услуг ( и текущего, и капитального характера), перераспределять имеющиеся средства и выполнять работы и оказывать услуги, не предусмотренные в составе перечней работ и услуг, утвержденных общим собранием собственников помещений.

Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества от Заказчика.

3.2.6 Проводить проверки состояния установленных и введенных в эксплуатацию индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и распределителей, факта их наличия или отсутствия, 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).

Проверка, указанная в пункте 3.2.7 Договора, если для её проведения требуется доступ в жилое или нежилое помещение потребителя, осуществляется исполнителем в следующем порядке: если потребитель не ответил на повторное уведомление исполнителя, либо 2 и более раза не допустил исполнителя в занимаемое им жилое или нежилое помещение в согласованные с потребителем дату и время и при этом в отношении потребителя, проживающего в жилом помещении, у исполнителя отсутствует информация о его временном отсутствии в занимаемом жилом помещении, исполнитель составляет акт об отказе в допуске к прибору учета. Акт об отказе в допуске исполнителя к приборам учета, расположенным в жилом или в нежилом помещении потребителя, подписывается исполнителем и потребителем, а в случае отказа потребителя от подписания акта – исполнителем и 2 незаинтересованными лицами. В акте указываются дата и время прибытия исполнителя для проведения проверки, причины отказа потребителя в допуске исполнителя к приборам учета (если потребитель заявил исполнителю о таких причинах), иные сведения, свидетельствующие о действиях (бездействии) потребителя, препятствующих исполнителю в проведении проверки. Исполнитель обязан передать 1 экземпляр акта потребителю.

3.2.7 Требовать доступа в жилое или нежилое помещение Заказчика в заранее согласованные с ним сроки для проведения работ, осмотра инженерного оборудования и конструктивных элементов помещения, а также для ликвидации аварий (в любое время суток).

3.2.8 Поручать выполнение обязательств по настоящему Договору иным организациям без согласования с Заказчиком.

3.2.10 По решению общего собрания Собственников инвестировать средства в общее имущество с последующим возмещением собственниками.

3.2.11 Подготавливать предложения заказчику по проведению дополнительных работ по содержанию и текущему ремонту и расчет расходов на их проведение, а также предложения Заказчику относительно необходимости проведения капитального ремонта, перечня и сроков проведения работ по капитальному ремонту, расчет расходов на их проведение и размера платы за капитальный ремонт для каждого собственника.

3.2.12 Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг, в случаях и порядке, предусмотренных законами и иными нормативно-правовыми актами Российской Федерации.

-Исполнитель ограничивает или приостанавливает предоставление коммунальных услуг без предварительного уведомления потребителя в случае:

а) возникновения или угрозы возникновения аварийной ситуации в централизованных сетях инженерно-технического обеспечения, по которым осуществляются водо-, тепло-, электро- и – газоснабжение, а также водоотведение с момента возникновения или угрозы возникновения такой аварийной ситуации;

б) возникновения стихийных бедствий и (или) чрезвычайных ситуаций, а также при необходимости их локализации и устранения последствий с момента возникновения таких ситуаций, а также с момента такой необходимости;

в) выявления факта несанкционированного подключения внутриквартирного оборудования потребителя к внутридомовым инженерным системам или централизованным сетям инженерно-технического обеспечения с момента выявления несанкционированного подключения;

г) использования потребителем бытовых машин (приборов, оборудования), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки, рассчитанные исполнителем, исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем и доведенные до сведения потребителей, с момента выявления нарушения;

д) получения исполнителем предписания органа, уполномоченного осуществлять государственный контроль и надзор за соответствием внутридомовых инженерных систем и внутриквартирного оборудования установленным требованиям, о необходимости введения ограничения или приостановления предоставления коммунальной услуги, в том числе предписания органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченного за осуществление государственного контроля за соответствием качества, объема и порядка предоставления коммунальных услуг установленным требованиям, о неудовлетворительном состоянии внутридомовых инженерных систем (за техническое состояние которых отвечает собственник жилого дома) или внутриквартирного оборудования, угрожающем аварией или создающем угрозу жизни и безопасности граждан, со дня указанного в документах соответствующего органа.

- Исполнитель ограничивает или приостанавливает предоставление коммунальной услуги, предварительно уведомив об этом потребителя, в случае:

а) неполной оплаты потребителем коммунальной услуги – через 30 дней после письменного предупреждения (уведомления) потребителя в порядке, указанном в настоящем разделе;

б) проведения планово-профилактического ремонта и работ по обслуживанию централизованных сетей инженерно-технического обеспечения и (или) внутридомовых систем, относящихся к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, через 10 рабочих дней после письменного предупреждения (уведомления) потребителя.

3.2.13 Если иное не установлено федеральными законами, указами Президента Российской Федерации, постановлениями Правительства Российской Федерации, исполнитель в случае неполной оплаты потребителем коммунальной услуги вправе после письменного предупреждения

(уведомления) потребителя-должника ограничить или приостановить предоставление такой коммунальной услуги в следующем порядке:

- а) исполнитель в письменной форме направляет потребителю- должнику предупреждение (уведомление) о том, что в случае непогашения задолженности по оплате коммунальной услуги в течение 30 дней со дня передачи потребителю указанного предупреждения (уведомления) предоставление ему такой коммунальной услуги может быть сначала ограничено, а затем приостановлено. Предупреждение (уведомление) доводится до сведения потребителя путем вручения ему под расписку или направления по почте заказным письмом (с описью вложения);
- б) при непогашении потребителем-должником задолженности в течение установленного в предупреждении (уведомлении) срока исполнитель при наличии технической возможности вводит ограничение предоставления указанной в предупреждении (уведомлении) коммунальной услуги с предварительным (за 3 суток) письменным извещением потребителя – должника путем вручения ему извещения под расписку;

3.2.14 Предоставление коммунальных услуг возобновляется в течение 2 календарных дней со дня устранения причин, указанных в п.3.2.12 Договора, в том числе со дня полного погашения задолженности или заключения соглашения о порядке погашения задолженности, если исполнитель не принял решение возобновить предоставление коммунальных услуг с более раннего момента.

3.3 Заказчик обязан:

3.3.1 Обеспечивать надлежащее содержание общего имущества путем заключения настоящего Договора в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и решением общего собрания.

3.3.2 В случае временного отсутствия, предоставлять Исполнителю информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в его помещения на случай устранения аварийных ситуаций.

3.3.3 Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми, другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств.

3.3.4 Соблюдать правила содержания домашних животных, содержать в чистоте и порядке места общего пользования, не допуская их захламления и загрязнения. Не загромождать посторонними предметами входы и выходы на лестничные клетки и на чердаки, запасные выходы, коридоры, проходы, лестничные марши. Не хранить в принадлежащем помещении и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух, взрыво- и пожароопасные вещества и предметы. Не допускать нанесение различных надписей и рисунков на стены в местах общего пользования.

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

3.3.7 При обнаружении неисправностей, пожара и аварий во внутриквартирном оборудовании, внутридомовых инженерных системах, а также при обнаружении иных нарушений качества предоставления коммунальных услуг немедленно сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу исполнителя или в иную службу, указанную исполнителем, а при наличии возможности принимать все меры по устранению таких неисправностей, пожара и аварий;

3.3.8 При обнаружении неисправностей, повреждений коллективного (общедомового), индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета или распределителей, нарушения целостности их пломб немедленно сообщать об этом в аварийно-диспетчерскую службу исполнителя или в иную службу, указанную исполнителем;

3.3.9 Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услугами, а также иные платежи. Установленные по решению общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, принятые в соответствии с действующим законодательством. Своевременно предоставлять Исполнителю документы, подтверждающие права на льготы .



3.3.10 При не использовании помещения (й) в многоквартирном доме, сообщать Исполнителю свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Заказчика при его отсутствии в городе более 24 часов.

3.3.11 Соблюдать следующие требования:

- а) не производить перенос инженерных сетей и коммуникаций;
- б) не устанавливать, не подключать, и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;
- в) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);
- г) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;
- д) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;
- е) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества многоквартирного дома;
- ж) не создавать повышенного шума в жилых помещениях, и местах общего пользования;

3.3.12 Не производить складирование строительного мусора в местах общего пользования, на площадках оборудованных для сбора твердых бытовых отходов и на придомовой территории.

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

3.3.13 Предоставлять Исполнителю в течение пяти рабочих дней со дня произошедших изменений сведения:

- об увеличении или уменьшении числа граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом им жилом помещении, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета;

3.3.14 Допускать представителей исполнителя (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора в занимаемое жилое или нежилое помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования в заранее согласованное с исполнителем время, для проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг и выполнения необходимых ремонтных работ – по мере необходимости, а для ликвидации аварий – в любое время;

3.3.15 Допускать исполнителя в занимаемое жилое или нежилое помещение для снятия показаний индивидуальных общих (квартирных), комнатных приборов учета и распределителей, проверки их состояния, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных потребителем исполнителю сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей в заранее согласованное время.

3.3.16 Обеспечивать проведение проверок установленных за счет потребителя коллективных (общедомовых), индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета в сроки, установленные технической документацией на прибор учета за исключением случаев, когда в договоре, содержащем положения о предоставлении коммунальных услуг, предусмотрена обязанность исполнителя осуществлять техническое обслуживание таких приборов учета, а также направлять исполнителю копию свидетельства о проверке или иного документа, удостоверяющего результаты проверки прибора учета, осуществленной в соответствии с положениями законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений;

3.3.17 При наличии индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета ежемесячно снимать его показания и передавать полученные показания исполнителю или уполномоченному лицу не позднее 25 числа текущего месяца.

3.3.18. Сообщать Исполнителю о выявленных неисправностях общего имущества в Многоквартирном доме.

3.3.19. Избрать на общем собрании собственников помещений совет многоквартирного дома из числа собственников многоквартирного дома для представления интересов всех собственников помещений перед Исполнителем.

3.3.20. Нести иные обязанности, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации, в том числе Правилами и Договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг.

3.4 Заказчик имеет право:

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

3.4.2 Требовать изменения размера платы в случае неоказания части услуг и/или невыполнения части работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с п.4.12 настоящего Договора.

3.4.4 Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденном Правительством Российской Федерации.

3.4.5 Требовать от Исполнителя ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора.

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

3.4.7 Если до расторжения настоящего договора в данном доме был выполнен текущий (капитальный) ремонт стоимостью, превышающей платежи Заказчика на текущий (капитальный) ремонт, накопленные за прошлый период, Заказчик обязан вернуть Исполнителю разницу между выплаченными им средствами на текущий (капитальный) ремонт и стоимостью фактически выполненного ремонта в части, пропорциональной доле Заказчика в праве общей собственности на общее имущество, равномерными ежемесячными платежами по дополнительному соглашению.

3.4.8 Контролировать через Совет дома и председателя Совета дома качество предоставляемых Исполнителем услуг по содержанию и ремонту общей собственности многоквартирного дома и коммунальных услуг.

3.4.9 При наличии технических возможностей установить за свой счет индивидуальные приборы учета коммунальных ресурсов и проводить их проверку.

3.4.10 Реализовать иные права предусмотренные действующим законодательством.

По согласованию с Исполнителем Заказчики могут погасить имеющуюся задолженность по внесению платы, работами по благоустройству территории, прилегающей к многоквартирному дому, а также другими работами.

#### **4. Цена Договора и порядок расчетов**

4.1 Размер платы за работы и услуги по санитарному содержанию дома и придомовой территории, техническому содержанию и текущему ремонту общего имущества, вывоз твердых бытовых отходов, затрат по управлению многоквартирным домом, а также перечни таких работ и услуг утверждаются на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома в соответствии с предлагаемым Исполнителем и утвержденным собственниками помещений в многоквартирном доме планом работ, на срок, указанный в решении собственников.

Цена Договора и размер платы за работы и услуги по санитарному содержанию дома и придомовой территории, техническому содержанию и текущему ремонту общего имущества, затрат по управлению многоквартирным домом устанавливается в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество, пропорциональной занимаемому Заказчиком помещению.

При отсутствии соответствующего решения Собственников размер указанной платы рассчитывается по тарифам, установленным органами местного самоуправления.

4.2 Изменение размера оплаты за работы и услуги по санитарному содержанию дома и придомовой территории, техническому содержанию и текущему ремонту общего имущества осуществляется по решению общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, если иное не установлено договором.

4.3 Цена настоящего Договора на момент его подписания определяется:

-стоимостью услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, в которую входят стоимость работ и услуг по санитарному содержанию дома и придомовой территории, техническому содержанию и текущему ремонту общего имущества, затрат по управлению многоквартирным домом, определенной общим собранием Собственников с учетом предложений Исполнителя.

4.3.1 Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных квартирными приборами учета, либо при отсутствии квартирных и (или) общедомовых приборов учета – рассчитывается в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с постановлениями Правительства Российской Федерации.

4.3.2 Плата за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, соразмерно доле занимаемого помещения, и за коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.3.3 Плата за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома и коммунальные услуги вносится в установленные настоящим Договором сроки на основании платежных документов. В случае предоставления платежных документов позднее даты, определенной в настоящем пункте, плата за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома и коммунальные услуги может быть внесена с задержкой на срок задержки получения платежного документа.

4.3.4 В выставленном Исполнителем платежном документе указываются: расчетный счет, на который вносится плата, площадь помещения; количество проживающих граждан; объем (количество) потребленных коммунальных услуг; установленные тарифы на коммунальные услуги; размер платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, с учетом исполнения условий настоящего Договора; сумма перерасчета, задолженности Заказчика по оплате общего имущества многоквартирного дома и коммунальных услуг за предыдущие периоды. В платежном документе также указывается дата создания платежного документа.

4.3.5 Собственники и наниматели помещений вносят плату за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома Исполнителю в соответствии с реквизитами, указываемыми в едином платежном (информационном) документе.

4.3.6 Не использование помещений Заказчиком не является основанием невнесения платы за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт многоквартирного дома, а также за отдельные виды коммунальных услуг.

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

4.3.8 В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, т.е. неоказания части услуг и/или невыполнения части работ в

многоквартирном доме, стоимость этих работ уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения, от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации. В случае исправления выявленных недостатков, не связанных с регулярно производимыми работами, в соответствии с установленными периодами производства работ (услуг), стоимость таких работ может быть включена в плату за содержание и ремонт общего имущества в следующих месяцах при уведомлении Заказчика.

4.3.9. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Исполнитель применяет новые тарифы со дня вступления в силу нормативных правовых актов, принятых в соответствии с действующим законодательством.

4.4 Порядок внесения платы за содержание и ремонт помещений и платы за коммунальные услуги

4.4.1 Плата за жилье и коммунальные услуги, вносится Исполнителю Заказчиками на ее расчетный счет на основании единого платежного документа, выставляемых Исполнителем в адрес соответствующих плательщиков. Оплата производится в банках и иных организациях, указанных Исполнителем в платежных документах.

4.4.2 Срок внесения ежемесячных платежей за жилое помещение и коммунальные услуги по настоящему договору установлен до 10-го числа месяца, следующего за истекшим на основании платежных документов представляемых И

сполнителем до 01-го числа месяца следующего за истекшим расчетным периодом, за который производится оплата. Размер определенных законом неустоек (штрафов, пеней) за нарушение потребителем условий договора, указывается исполнителем в отдельном документе, направляемом потребителю.

4.4.3 Платежные документы по Договору направляются Заказчику курьером и доставляются в почтовый ящик Заказчика.

4.4.4. Услуги Исполнителя, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению Сторон.

## **5. Ответственность сторон**

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

5.1.1 Собственники несут ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5.1.2 Исполнитель несёт ответственность по настоящему Договору в объеме взятых обязательств (в границах эксплуатационной ответственности) с момента вступления Договора в силу.

### **5.2 Условия освобождения от ответственности**

5.2.1 Исполнитель несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу собственников в многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействий, в порядке, установленном законодательством.

5.2.2 Заказчики не отвечают по обязательствам Исполнителя, которые возникли не по их поручению.

- за противоправные действия (бездействия) собственников и лиц, проживающих в помещениях собственников;

-использованием собственниками общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;

-не обеспечением собственниками своих обязательств, установленных настоящим Договором;

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

Исполнитель не несет ответственности за техническое состояние общего имущества, которое существовало до момента заключения настоящего договора.

Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если:

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

#### **6. Контроль за исполнением настоящего договора, отчет Исполнителя о выполненных работах**

6.1 Исполнитель представляет Заказчику отчет о выполнении договора управления за предыдущий год в течение первого квартала текущего года.

6.2 Исполнитель отвечает перед Собственниками за нарушение своих обязательств, принятых по настоящему договору, в соответствии с действующим законодательством России и настоящим договором.

6.3 Собственники помещений несут ответственность за надлежащую эксплуатацию общего имущества многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством России.

6.4 Претензии (жалобы) могут быть предъявлены Собственником или иным Пользователем в течение двух недель от даты, когда он узнал или должен был узнать о нарушении его прав. Претензии (жалобы), предъявленные по истечении данного срока Исполнитель не рассматривает.

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

7.1 Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством. Настоящий Договор может быть расторгнут:

7.1.1 В одностороннем порядке:

а) по инициативе Заказчика в случае:

-принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Исполнитель должен быть предупрежден не позже чем за три месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

-если Исполнитель не выполняет условий настоящего Договора. Решение принимается на общем собрании собственников помещений большинством голосов, не менее 2/3;

б) по инициативе Исполнителя, о чем Собственник помещения должен быть предупрежден не позже, чем за три месяца до прекращения настоящего Договора.

7.1.2 По соглашению сторон

7.1.3 В судебном порядке

7.1.4 В случае ликвидации Управляющей организации.

7.1.5 В связи с окончанием срока действия Договора и уведомления одной из Сторон другой Стороны о нежелании его продлевать.

7.1.6 По обстоятельствам непреодолимой силы

7.2 Расторжение Договора не является для Заказчика основанием для прекращения обязательств по оплате произведенных Исполнителем затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

7.3 Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

#### **8. Особые условия**

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

#### **9. Форс-мажор**

9.1 Любая Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства, в соответствии с настоящим Договором несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств.

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

## **10. Срок действия Договора**

10.1 Настоящий Договор заключается сроком на один год и вступает в силу с момента его подписания и распространяет свои действия на правоотношения возникшие согласно протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме от « \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2021г. и действует до « \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2022 г.

10.2 При отсутствии письменного отказа одной из Сторон от пролонгации настоящего Договора или его пересмотре за один месяц до его окончания настоящий Договор считается продленным на новый срок и на тех же условиях.

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

10.4 От имени Исполнителя настоящий Договор управления и все последующие изменения и дополнения к Договору подписываются руководителем Управляющей организации.

### **Приложение к договору**

**Реестр собственников.**

**Состав общего имущества собственников помещений в МКД**

**Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества**

**Форма отчета**

**Форма акта приемки оказанных услуг и выполненных работ**