

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Наш Дом», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Бокова Михаила Леонидовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Собственники (Пользователи, Наниматели, Лица, принявшие от застройщика жилые помещения по акту приема передачи) помещений, расположенных в многоквартирном доме по адресу: Кировская обл., г. Киров, ул. Калинина, д. 7 (далее - Многоквартирный дом), в лице Корепанова Никиты Владимировича, собственника квартиры № 89, действующего на основании решения общего собрания собственников от «12» февраля 2025 года (Протокол ОСС от «12» февраля 2025 года № К/7/1/2025, п. 6), именуемые в дальнейшем «Собственник (и)»,

в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в указанном Многоквартирном доме, а также предоставления коммунальных и дополнительных услуг собственникам помещений и иным гражданам, проживающим в многоквартирном доме, заключили настоящий Договор управления Многоквартирным домом (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Общие положения.

1.1 Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в Многоквартирном доме.

1.2 Договор управления заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами. При этом собственники (владельцы) жилых помещений, на основании Протокола общего собрания, обладающие более чем 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме, выступают в качестве одной из сторон заключаемого договора, с правом передачи подписи договора уполномоченному ими лицу.

1.3. «Стороны» договорились о том, что при исполнении и толковании настоящего Договора, если иное не вытекает из его контекста, слова или словосочетания будут иметь значения, указанные в п.1.3. настоящего Договора.

Собственник помещения - субъект, обладающий правом владения, пользования, распоряжения принадлежащим ему на праве собственности (не)жилым помещением в многоквартирном доме, несущий бремя ответственности за данное помещение и его содержание, а также за общее имущество Собственников помещений в данном доме в размере доли, пропорциональной общей площади указанного помещения.

Пользователи помещения - иные лица, пользующиеся помещениями на любых законных основаниях: арендаторы помещений по договору аренды, безвозмездного пользования, оперативного управления и т.д.

Наниматели - лица, владеющие и пользующиеся помещениями в данном многоквартирном доме на основании договора социального найма.

1.4. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в Многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, иными положениями гражданского и жилищного законодательства РФ.

2. Предмет договора.

2.1 Предметом настоящего Договора является возмездное оказание (выполнение) Управляющей организацией в течение согласованного срока и в соответствии с заданием Собственников Помещений в Многоквартирном доме комплекса услуг и (или) работ по управлению Многоквартирным домом, услуг и (или) работ по надлежащему содержанию и ремонту Общего имущества в таком доме, предоставлению Коммунальных услуг Собственникам Помещений в таком доме (при отсутствии решения общего собрания собственников о заключении прямых договоров с ресурсоснабжающими организациями) и пользующимися Помещениями в таком доме лицам, осуществление иной направленной на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельности.

2.2 Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту Общего имущества Многоквартирного дома указан в Приложении № 1 к настоящему Договору. Изменение перечня работ и услуг, осуществляемых Управляющей организацией, может производиться по решению Общего собрания Собственников Многоквартирного дома по согласованию с Управляющей организацией, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ и/или настоящим Договором.

3. Права и обязанности Управляющей организации.

3.1 Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление Многоквартирным домом в соответствии с положениями действующего законодательства и условиями настоящего Договора, в том числе:

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

- предоставлять Коммунальные услуги надлежащего качества Собственнику и проживающим вместе с ним лицам. Предоставление Коммунальных услуг осуществляется с даты заключения Управляющей организацией договора с соответствующей ресурсоснабжающей организацией и до момента расторжения договора ресурсоснабжения по основаниям, предусмотренным действующим законодательством РФ;

- оказывать услуги управления Многоквартирным домом в соответствии с перечнем данных услуг, установленных действующим законодательством и настоящим Договором.

3.1.2. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику Помещений по содержанию и ремонту Общего имущества многоквартирного дома, в рамках работ и услуг, указанных в Приложении № 1 к настоящему Договору, в установленные действующим законодательством и настоящим Договором сроки.

3.1.3. Своевременно рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет в журналах учёта заявок (жалоб, предложений), принимать меры по устранению указанных в них недостатков.

3.1.4. Ответ на предложения, заявления и жалобы Собственника Управляющая организация предоставляет в установленные действующим законодательством РФ сроки.

3.1.5. Информировать Собственника об известных причинах и предполагаемой продолжительности перерывов, в предоставлении Коммунальных услуг с использованием, по усмотрению Управляющей организации: размещения объявления на информационном стенде (стендах) в холлах Многоквартирного дома, размещения информации на официальном сайте Управляющей организации.

3.1.6. В случае предоставления Коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, провести перерасчет платы за Коммунальные услуги в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

3.1.7. Предоставлять Собственнику посредством размещения в почтовых ящиках соответствующего Помещения, иным возможным образом, или размещать в электронной форме в государственной информационной системе ЖКХ (далее – «Система»), платежные документы (квитанции) для внесения Платы за услуги Управляющей организации и оплаты задолженности, **не позднее 15-го (пятнадцатого) числа каждого месяца, следующего за истекшим месяцем.**

3.1.8. Управляющая организация обеспечивает размещение информации о размере платы за жилое помещение и коммунальные услуги, задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг в государственной информационной системе ЖКХ по адресу: dom.gosuslugi.ru (далее – «Система»), а также обеспечивает доставку Собственнику платежных документов (квитанций) любым из нижеуказанных способов:

- размещение в абонентском почтовом ящике, расположенном в подъезде многоквартирного дома и предназначенном для получения Собственником почтовых отправлений;
- направление по адресу электронной почты (без направления платежного документа на бумажном носителе);
- через личный кабинет Собственника на официальном сайте Управляющей организации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» по адресу: <http://www.nash-dom43.ru/>.
- иной способ, согласованный сторонами.

Способ доставки платежных документов определяется Собственником на основании соответствующего заявления, направленного в Управляющую организацию. Если способ доставки платежных документов не выбран Собственником, то их доставка осуществляется путем размещения в абонентском почтовом ящике, расположенном в подъезде многоквартирного дома и предназначенном для получения Собственником почтовых отправлений.

Платежные документы, размещенные в абонентском почтовом ящике Собственника, считаются надлежащим образом доставленными на следующий календарный день после их размещения.

Платежные документы, направленные по электронной почте, размещенные в Системе и (или) через личный кабинет Собственника на официальном сайте управляющей организации, считаются надлежащим образом доставленными на следующий календарный день после:

- отправления Управляющей организацией на адрес электронной почты, предоставленный Собственником;
- размещения Управляющей организацией в Системе и (или) личном кабинете Собственника на официальном сайте Управляющей организации в сети Интернет.

3.1.9. По заявке принимать участие в установке (замене), вводе в эксплуатацию индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета Коммунальных услуг, потребляемых Собственником и проживающими вместе с ним лицами, с документальной фиксацией начальных показаний приборов учета.

3.1.10. При поступлении информации в соответствии с пунктом 4.1.10. настоящего Договора в течение 1 (Одного) рабочего дня с момента её получения направлять своего сотрудника для составления Акта нанесения ущерба Общему имуществу Многоквартирного дома или Помещения Собственника.

3.1.11. Предоставлять Собственникам письменный отчет о выполнении настоящего Договора за истекший календарный год не позднее истечения первого квартала следующего за отчетным годом, путем размещения данных в системе ГИС ЖКХ, в объеме и сроки, установленные действующим законодательством. Форма отчета о выполнении обязательств по Договору управления устанавливается уполномоченным государственным органом в виде информации, подлежащей раскрытию управляющей организацией.

3.1.12. Своевременно уведомлять Собственника о наступлении обстоятельств, не зависящих от воли Управляющей организации и препятствующих качественному и своевременному исполнению им своих обязательств по настоящему Договору, в т.ч. путем вывешивания соответствующего объявления на информационном стенде (стендах) в холлах Многоквартирного дома.

3.1.13. В случае принятия решения на общем собрании собственников ежемесячно начислять и выставлять к уплате в платежных документах собственникам помещений в многоквартирном доме взнос на выплату вознаграждения председателю совета многоквартирного дома в размере, установленном решением.

3.1.14. В случае принятия решения на общем собрании собственников о выплате вознаграждения председателю совета многоквартирного дома выплачивать фактически полученные по статье расходов «Вознаграждение председателю совета многоквартирного дома» денежные средства на расчетный счет председателя совета многоквартирного дома. При этом налог на доходы уплачивается в соответствии с действующим законодательством.

3.2 Управляющая организация вправе:

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

3.2.2. В случае добровольного признания вины причинителя вреда либо в случае установления таковой уполномоченными органами требовать в установленном действующим законодательством порядке полного возмещения убытков, понесенных Управляющей организацией по вине Собственника и/или проживающих лиц в его Помещении, а также компенсации расходов, произведенных Управляющей организацией в целях устранения ущерба, причиненного виновными действиями (бездействием) Собственника и/или проживающих лиц в его Помещении Общему имуществу Многоквартирного дома.

3.2.3. Определять порядок и способ выполнения работ по управлению Многоквартирным домом.

3.2.4. Привлекать подрядные и иные организации к выполнению комплекса или отдельных видов работ по настоящему Договору, определяя по своему усмотрению условия таких договоров.

3.2.5. После предварительного уведомления Собственника приостановить, либо ограничить предоставление Собственнику Коммунальных услуг в предусмотренных законодательством случаях и установленные настоящим Договором сроки и порядке, в том числе:

- а) неполной оплаты Собственником коммунальной услуги;

б) проведения планово-профилактического ремонта и работ по обслуживанию централизованных сетей инженерно-технического обеспечения и (или) внутридомовых инженерных систем, относящихся к Общему имуществу Многоквартирного дома.

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

3.2.7. Обеспечить Собственника на возмездной основе дополнительными услугами в соответствии с заявкой Собственника, после их полной оплаты Собственником.

3.2.8. Требовать от Собственника возмещения расходов Управляющей организации по восстановлению и ремонту общего имущества Собственников помещений Многоквартирного дома, несущих конструкций Многоквартирного дома в случае причинения Собственником Помещения какого-либо ущерба Общему имуществу Многоквартирного дома. Требование Управляющей организации к Собственнику оформляется в виде предписания с перечислением в нем подлежащих восстановлению элементов Многоквартирного дома и сроками исполнения предписания. В случае невыполнения предписания в установленные сроки Управляющая организация вправе выставить Собственнику неустойку в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.2.9. В случае невыполнения Собственником условий пункта 3.2.8 настоящего Договора, поручить выполнение работ по приведению помещений в прежнее состояние третьим лицам или выполнить работы своими силами с последующим правом требовать от Собственника возмещения всех расходов Управляющей организации в добровольном порядке, а при неисполнении Собственником требований Управляющей организации добровольно – в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.2.10. Уведомлять Собственника об обстоятельствах, касающихся исполнения настоящего Договора (в том числе об изменении наименования, места нахождения, банковских реквизитов, реорганизации (ликвидации) Управляющей организации, изменении применяемых тарифов, перерывах в оказании услуг по Договору и т.д.), путем размещения соответствующей информации на информационных стендах Многоквартирного дома или на интернет сайте Управляющей организации, а также способами, указанными в п. 10.1. настоящего Договора.

3.2.11. Осуществлять в сроки, установленные законодательством, проверку правильности снятия Собственником показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета (распределителей), проверку состояния таких приборов учета.

3.2.12. Осуществлять контроль за выполнением Собственником и/или проживающих с ним лиц, а также проживающих третьих лиц в его Помещении, требований действующего законодательства в части пользования (эксплуатации) жилых (нежилых) помещений, составлять акты выявленных нарушений Собственника и проживающих с ним лиц, а также проживающих третьих лиц в его Помещении, совместно с лицами, выявившими факт нарушения Собственника и/или проживающих с ним лиц, а также проживающих третьих лиц в его Помещении.

3.2.13. Перераспределять денежные средства, полученные от Собственника на финансирование выполнения работ (услуг) по настоящему Договору.

3.2.14. После письменного предупреждения (уведомления) потребителя-должника ограничить или приостановить предоставление коммунальных услуг в случае неполной оплаты¹ потребленных в Помещении коммунальных услуг. Приостановление (ограничение) предоставления коммунальных услуг производится в следующем порядке:

а) Управляющая организация направляет потребителю-должнику предупреждение (уведомление) о том, что в случае непогашения задолженности по оплате коммунальной услуги в течение 20 дней со дня отправки ему указанного предупреждения (уведомления) предоставление ему такой коммунальной услуги может быть сначала ограничено, а затем приостановлено либо при отсутствии технической возможности введения ограничения приостановлено без предварительного введения ограничения. Предупреждение (уведомление) доставляется потребителю-должнику одним из следующих способов:

- путем включения в платежный документ для внесения платы за коммунальные услуги текста соответствующего предупреждения (уведомления);
- любым из способов, указанных в пп. «а»-«г» п.10.1. настоящего Договора;
- путем передачи предупреждения (уведомления) сообщения по сети подвижной радиотелефонной связи на пользовательское оборудование потребителя (смс-сообщение);
- телефонного звонка с записью разговора;
- сообщения электронной почты;
- иным способом уведомления, подтверждающим факт и дату его получения потребителем-должником.

б) при непогашении Потребителем-должником задолженности в течение установленного в предупреждении (уведомлении) срока Управляющая организация, при наличии технической возможности, вводит ограничение предоставления указанной в предупреждении (уведомлении) коммунальной услуги;

в) при непогашении образовавшейся задолженности в течение установленного в предупреждении (уведомлении) срока и при отсутствии технической возможности введения ограничения в соответствии с подпунктом «б» настоящего пункта либо при непогашении образовавшейся задолженности и по истечении 10 дней со дня введения ограничения предоставления коммунальной услуги Управляющая организация приостанавливает предоставление такой коммунальной услуги.

3.2.15. Управляющая организация вправе изменить очерёдность и (или) график выполнения отдельных работ и услуг при необходимости предотвращения аварийных ситуаций, а также самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, включая очередность и сроки выполнения работ и оказания услуг исходя из климатических условий, сезонности производства отдельных видов работ, технического состояния и конструктивных

¹ Под неполной оплатой Собственником коммунальной услуги понимается наличие у Собственника задолженности по оплате коммунальной услуги в размере, превышающем сумму двух месячных размеров платы за коммунальную услугу, исчисленных исходя из норматива потребления коммунальной услуги независимо от наличия или отсутствия индивидуального или общего (квартирного) прибора учета и тарифа на соответствующий вид коммунального ресурса, действующих на день ограничения предоставления коммунальной услуги.

особенностей МКД, технических и финансовых возможностей Управляющей организации.

3.2.16. Устанавливать количество граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом Собственником жилым помещении, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальными или общими (квартирными) приборами учета холодной воды, горячей воды, электрической энергии и газа, и составлять акт об установлении количества таких граждан.

3.2.17. Реализовать иные права, предусмотренные действующим законодательством РФ.

4. Права и обязанности Собственника.

4.1. Собственник обязан:

4.1.1. Создать Управляющей организации условия, необходимые для надлежащего оказания услуг и работ, установленных настоящим Договором.

4.1.2. Своевременно вносить Плату за Услуги в соответствии с условиями настоящего Договора.

4.1.3. Выполнять при эксплуатации и использовании Помещения следующие требования:

а) производить переустройство и (или) перепланировку Помещения после получения разрешения в установленном законом порядке;

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

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

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

д) не осуществлять демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета потребления коммунальных услуг без предварительного согласования с Управляющей организацией;

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

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

з) не допускать выполнения в Помещении ремонтных работ, способных повлечь причинение ущерба Помещению, Помещениям иных собственников либо Общему имуществу Многоквартирного дома;

и) за свой счет привести в прежнее состояние самовольно переустроенное (перепланированное) Помещение;

к) не загромождать своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами пути эвакуации и помещения Общего имущества Многоквартирного дома;

л) не создавать повышенного шума в Помещениях и местах общего пользования;

м) не производить без решения, утвержденного общим собранием собственников помещений многоквартирного дома, а также согласования с Управляющей организацией и другими согласующими органами в установленном законодательством порядке замену остекления Помещений и балконов, а также установку на фасадах домов кондиционеров, сплит-систем и прочего оборудования, способного изменить архитектурный облик Многоквартирного дома.

4.1.4. При проведении в Помещении ремонтных работ за собственный счет осуществлять вывоз строительного и крупногабаритного мусора.

4.1.5. Не производить переоборудование и перепланировку Общего имущества Собственников помещений Многоквартирного дома.

4.1.6. Содержать в чистоте и порядке Общее имущество Многоквартирного дома. Бережно относиться к Общему имуществу Многоквартирного дома. При обнаружении неисправностей в общем имуществе Многоквартирного дома немедленно сообщать о них в диспетчерскую службу Управляющей организации.

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

а) о заключении договоров найма (аренды) Помещения;

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

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

г) о смене адреса фактической регистрации Собственника Помещения;

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

4.1.8. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях внутридомовых инженерных систем и оборудования, несущих конструкций и иных элементов помещения Собственника, а также Общего имущества Многоквартирного дома.

4.1.9. В срок с 20 по 25 число каждого месяца предоставлять Управляющей организации показания индивидуальных приборов учета за отчетный месяц.

4.1.10. При выявлении факта нанесения ущерба Общему имуществу Многоквартирного дома или Помещению Собственника немедленно извещать Управляющую организацию об указанном факте.

4.1.11. Ежемесячно выплачивать выставленный к уплате в платежных документах собственникам помещений в многоквартирном доме взнос на выплату вознаграждения председателю совета многоквартирного дома в размере, установленном решением, принятым общим собранием собственников помещений многоквартирного дома.

4.1.12. Допускать в занимаемые жилые и нежилые помещения работников Управляющей организации или иных уполномоченных Управляющей организацией лиц для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, а также контроля за их эксплуатацией и предоставлять беспрепятственный доступ к общему имуществу в заранее согласованное время, а в случае аварийных ситуаций - в любое время.

4.1.13. Обеспечить готовность внутриквартирного оборудования к предоставлению/получению коммунальных услуг.

4.1.14. В целях учета потребленных коммунальных ресурсов использовать индивидуальные приборы учета, соответствующие требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений, прошедшие поверку и допущенные в установленном порядке к эксплуатации.

4.1.15. Перекрыть в помещении внутриквартирные инженерные сети холодного водоснабжения, горячего водоснабжения,

газоснабжения (закрыть запорные устройства на вводах инженерных сетей холодного водоснабжения, горячего водоснабжения, газоснабжения в помещение), отключить от сети все бытовые электроприборы, за исключением холодильников и морозильных камер, в случаях, если предполагается отсутствие в помещении более двух суток.

4.1.16. Своевременно сообщать «Управляющей организации» о всех замеченных неисправностях (недостатках) в работе коммуникационных сетей общего пользования, на конструктивных элементах здания и придомовой территории, а также других существенных обстоятельствах, могущих отразиться на качестве исполнения работ по настоящему договору.

4.1.17. Ознакомить всех дееспособных лиц, использующих помещение, принадлежащее Собственнику, с условиями настоящего договора.

4.2. Собственник не вправе:

4.2.1. Производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения Управляющей организации.

4.2.2. Самовольно демонтировать или отключать обогревающие элементы, предусмотренные проектной и технической документацией на МКД, самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, предусмотренных проектной и технической документацией на МКД.

4.2.3. Самовольно нарушать пломбы на приборах учета и в местах их подключения, демонтировать приборы учета и осуществлять несанкционированное вмешательство в работу указанных приборов.

4.2.4. Осуществлять регулирование оборудования, используемого для потребления коммунальной услуги отопления, и совершать иные действия, в результате которых в помещениях МКД будет поддерживаться температура воздуха ниже 12 градусов Цельсия.

4.2.5. Несанкционированно подключать оборудование потребителя к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы.

4.2.6. Допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке.

4.3. Собственник имеет право:

4.3.1. В порядке, установленном действующим законодательством РФ осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией её обязательств по настоящему Договору, не вмешиваясь в хозяйственную деятельность Управляющей организации.

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

4.3.3. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими продолжительность, в порядке, установленном действующим законодательством, кроме случаев действия непреодолимой силы, аварий и прочих форс-мажорных ситуаций.

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

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

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

4.3.7. Собственник имеет право в установленные действующим законодательством сроки получать ежегодный отчет об исполнении Договора Управляющей организацией, форма и структура которого утверждена законодательством о раскрытии сведений об управлении многоквартирным домом. Структура работ (услуг) по управлению Многоквартирным домом Управляющей организацией перед собственниками помещений не раскрывается и объем фактически понесенных затрат на управление Многоквартирным домом не подтверждается.

5. Цена Договора. Размер платы по договору, порядок его определения. Порядок внесения платы по договору.

5.1. Цена Договора устанавливается в размере стоимости работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, определяемой в порядке, указанном в п. 5 настоящего Договора, стоимости коммунального ресурса, потребляемого при содержании общего имущества, стоимости предоставленных коммунальных услуг, определяемой в соответствии с действующим законодательством. Стоимость коммунальных услуг определяется ежемесячно исходя из объема (количества) фактически предоставленных в расчетном месяце коммунальных услуг и тарифов, установленных в соответствии с действующим законодательством РФ для расчетов за коммунальные услуги (далее – регулируемые тарифы) и перерасчетов и изменений платы за коммунальные услуги, проводимых в порядке, установленном нормами действующего законодательства РФ.

5.2. Управляющая организация оказывает Собственнику услуги по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с перечнем, указанным в Приложении № 1 к настоящему Договору.

5.3. Стоимость работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества устанавливается по решению общего собрания собственников на основании предложений Управляющей организации на срок один год с момента принятия такого решения.

5.4. Не позднее, чем за 30 (тридцать) календарных дней до истечения срока принятия предыдущего решения об установлении размера платы, Управляющая организация обязана направить Собственникам предложения об установлении размера платы за содержание и ремонт общего имущества на следующий период и предоставить его экономическое обоснование.

5.5. Собственники с учетом предложений Управляющей организации, обязаны провести общее собрание по вопросу установления размера платы на будущий период.

5.6. В случае непринятия собственниками решения об утверждении размера платы, в том числе вследствие отсутствия кворума, Управляющая организация вправе по своему выбору:

- изменить размер платы путем индексации размера платы на индекс потребительских цен в РФ на содержание и ремонт жилья для граждан-собственников жилья, рассчитываемый Федеральной службой государственной статистики, в процентах к соответствующему периоду предыдущего года, и официально опубликованный согласно требованиям законодательства.

- установить размер платы по настоящему договору равным размеру платы за содержание жилого помещения, утвержденному органом местного самоуправления на соответствующий период времени для данной категории дома (ч. 4 ст. 158 ЖК РФ). Изменение размера платы в обоих случаях не требует принятия решения на общем собрании собственников помещений МКД. За один месяц до изменения размера платы Управляющая организация уведомляет Собственников об изменении размера платы путем размещения соответствующей информации на обратной стороне единого платежного документа.

5.7. В случае возникновения у Управляющей организации в соответствии с изменениями действующего законодательства обязанности по уплате НДС размер платы увеличивается на сумму указанного налога без принятия соответствующего решения на общем собрании Собственников помещений в МКД с 1-го числа месяца, следующего за месяцем возникновения обязанности в силу Закона.

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

5.9. Плата по настоящему Договору вносится Собственником ежемесячно на основании платежного документа, предоставленного Управляющей организацией.

5.10. В случае, если Собственник не получил либо утратил платежный документ на оплату, то Собственник обязан в течение 5 (пяти) дней обратиться в Управляющую организацию для его получения.

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

5.12. Плата вносится Собственником ежемесячно до 25 числа месяца, следующего за отчетным (далее – «Срок оплаты»), в соответствии с платежным документом Управляющей организации. Если Собственник за соответствующий месяц произвел оплату в адрес Управляющей организации в большем объеме, нежели установлено в платежном документе, то образовавшаяся разница засчитывается в счет платежа за последующий период и учитывается при составлении платежного документа на оплату за следующий месяц.

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

5.14. Задолженность по иным работам и услугам, не поименованным в п. 5.1 настоящего Договора и указанным в платежном документе, погашается после полного погашения задолженности по работам и услугам, указанным в п. 5.1 Договора.

5.15. С момента истечения Срока оплаты до момента погашения собственником суммы недоплаты начинает исчисляться срок просрочки оплаты (далее «Срок просрочки оплаты»).

5.16. При поступлении платы по настоящему Договору, данная плата засчитывается в счет погашения задолженности, возникшей у Собственника перед Управляющей организацией в наиболее ранние неоплаченные периоды, предшествующие дате внесения денежных средств на расчетный счет (каассу) Управляющей организации вне зависимости от периода погашения задолженности, указанной Собственником в платежных документах.

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

5.18. В случае, если обязательная форма платежного документа не установлена законодательством, форма и содержание платежного документа для конкретных плательщиков определяются Управляющей организацией. Форма платежного документа устанавливается единой для всех собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме.

5.19. Если до расторжения настоящего договора был выполнен ремонт стоимостью, превышающей платежи Собственника на ремонт, накопленные за прошлый период, Собственник обязан вернуть Управляющей организации разницу между выплаченными им средствами на ремонт и стоимостью фактически выполненного ремонта в части, пропорциональной доле Собственника в праве общей собственности на общее имущество, равномерными ежемесячными платежами по дополнительному соглашению.

6. Контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по договору.

6.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется председателем совета МКД, советом МКД или непосредственно Собственниками в соответствии с их полномочиями путем:

- получения от Управляющей организации не позднее 10 (десяти) рабочих дней с даты обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;
- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);
- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- составления актов о нарушении условий Договора в соответствии с положениями п. п. 6.2.1 - 6.2.4 настоящего Договора.

6.2.1. Акт о нарушении условий Договора по требованию любой из Сторон Договора составляется в случаях:

- выполнения услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме и (или) предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу в Многоквартирном доме;
- неправомерных действий Собственника.

Указанный Акт является основанием для применения к Сторонам мер ответственности, предусмотренных разделом 6 настоящего Договора.

Подготовка бланков Акта осуществляется Управляющей организацией, при отсутствии бланков Акт составляется в произвольной форме.

6.2.2. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации, Собственника, а также при необходимости подрядной организации, других собственников помещений. Если в течение одного часа в дневное время или двух часов в ночное время (с 22.00 до 6.00 по местному времени) с момента сообщения о нарушении представитель Управляющей организации не прибыл для проверки факта нарушения или если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, составление Акта производится без его присутствия. В

этом случае Акт подписывается остальными членами комиссии.

6.2.3. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника, описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества); все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении Акта; подписи членов комиссии и Собственника.

6.2.4. Акт составляется в присутствии Собственника, права которого нарушены. При отсутствии Собственника Акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии других Собственников помещений, о чем в Акте делается соответствующая отметка. Акт составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах, один из которых под подписью вручается Собственнику, а второй - Управляющей организации.

6.3. При отсутствии у Собственников помещений, председателя совета МКД либо совета МКД претензий к качеству (объему, срокам, периодичности) работ (услуг) по содержанию общего имущества Многоквартирного дома, оформленным в соответствии с п. п. 6.2.1 - 6.2.4 настоящего Договора работы (услуги) по содержанию общего имущества Многоквартирного дома считаются выполненными (оказанными) надлежащим образом.

6.4. Приемка работ по содержанию общего имущества и текущему ремонту общего имущества МКД осуществляется в порядке, предусмотренном Приложением № 7, являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора.

7. Предоставление доступа в Помещение.

7.1. Собственник обязан:

- не реже одного раза в год обеспечить доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее Собственнику Помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций и установленного в Помещении оборудования;

- обеспечить доступ представителей Управляющей организации (подрядной организации) для выполнения в Помещении необходимых ремонтных работ и оказания услуг по содержанию и ремонту Общего имущества, находящегося в Помещении Собственника;

- не реже 1 раза в 6 (Шесть) месяцев в согласованное с Управляющей организацией время обеспечить доступ представителей Управляющей организации для проверки показаний приборов учёта Коммунальных услуг;

- незамедлительно обеспечить доступ представителей Управляющей организации (работников аварийных служб) в целях устранения аварийной ситуации на Общем имуществе, расположенном внутри Помещения, принадлежащего Собственнику.

7.2. Доступ в Помещение предоставляется в сроки, указанные в направленном Управляющей организацией уведомлении Собственнику помещения.

7.3. В случае, если Собственник не может обеспечить доступ в Помещение представителям Управляющей организации в указанные в уведомлении сроки, он обязан сообщить об этом Управляющей организации способом, позволяющим подтвердить факт направления сообщения в срок не позднее 10 дней с момента направления ему уведомления.

7.4. Дата, указанная в сообщении собственника, не может превышать 30 дней с момента направления Управляющей организацией уведомления о предоставлении доступа.

7.5. В случае отсутствия доступа в Помещение Собственника у сотрудников Управляющей организации в указанные в уведомлении сроки, составляется акт недопуска в Помещение, который подписывается сотрудниками Управляющей организации и двумя Собственниками других Помещений или двумя незаинтересованными лицами.

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

8. Обработка персональных данных.

8.1. Управляющая организация в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» в целях исполнения настоящего Договора осуществляет обработку персональных данных Собственника и является оператором персональных данных.

8.2. Целями обработки персональных данных является исполнение Управляющей организацией обязательств по Договору, включающих в себя функции, осуществляемые в отношении собственников помещений и связанные с:

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

8.3. В состав персональных данных собственника, подлежащих обработке, включаются:

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

8.4. Собственник помещений дает Управляющей организации право на обработку персональных данных - сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, извлечение, использование, обезличивание, блокирование, уточнение (обновление, изменение), распространение (в том числе передачу), удаление и уничтожение своих персональных данных.

8.5. При обработке персональных данных собственников в целях исполнения настоящего Договора Управляющая

организация обязуется соблюдать конфиденциальность и обеспечивать безопасность персональных данных Собственника.

8.6. Персональные данные обрабатываются Управляющей организацией в целях исполнения договорных и иных гражданско-правовых отношений при осуществлении Управляющей организацией хозяйственной деятельности, повышения оперативности и качества обслуживания Собственников, в том числе при передаче информации в государственные органы Российской Федерации в порядке, предусмотренным действующим законодательством, а также третьим лицам в целях исполнения обязательств по договору управления.

8.7. Хранение персональных данных Собственника осуществляется в течение срока действия Договора управления, а также срока исковой давности с момента расторжения Договора управления.

8.8. Образец Положения об обработке и защите персональных данных собственников и пользователей помещений в многоквартирных домах размещается на официальном сайте Управляющей организации по адресу: <http://www.nash-dom43.ru/>

9. Ответственность Сторон Договора.

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

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

9.2.1. Все последствия возникших по вине Собственника аварийных и иных ситуаций в Помещении Собственника.

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

9.2.3. 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.

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

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

9.4. 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.

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

9.6. В случае неполной оплаты коммунальных услуг Собственником Управляющая организация вправе приостановить или ограничить предоставление Собственнику одной или нескольких коммунальных услуг в порядке, установленном законодательством РФ настоящим Договором.

9.7. В случае выявления Управляющей организацией несанкционированного подключения Собственника к Общему имуществу Многоквартирного дома, её устройствам и сооружениям, предназначенным для предоставления Коммунальных услуг, за надлежащее техническое состояние и безопасность которых отвечает Управляющая организация, Управляющая организация 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 ею работ.

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

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

- если невозможно установить местонахождение нанимателя-должника, его имущества либо получить сведения о наличии принадлежащих ему денежных средств и иных ценностей, находящихся на счетах, во вкладах или на хранении в банках или иных кредитных организациях;

- если у нанимателя-должника отсутствует имущество, на которое может быть обращено взыскание, и все принятые судебным приставом-исполнителем допустимые законом меры по отысканию его имущества оказались безрезультатными.

10. Порядок уведомления Управляющей организацией Собственника.

10.1. Если иное прямо не предусмотрено настоящим Договором и/или законодательством, все уведомления в соответствии с Договором могут быть совершены Управляющей организацией одним или несколькими нижеуказанными способами:

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

б) по адресу электронной почты (по соответствующему заявлению Собственника, без последующего направления уведомления на бумажном носителе);

в) путем направления Собственнику сообщения в системе ГИС ЖКХ;

г) посредством направления телеграммы Собственнику по адресу нахождения его Помещения в данном Многоквартирном доме;

д) путем вручения уведомления потребителю под расписку;

е) путем размещения сообщения на информационном стенде в холле подъезда Многоквартирного дома. Факт размещения такого сообщения подтверждается актом, составленным представителем Управляющей организации и подписанным не менее чем тремя Собственниками помещений в данном Многоквартирном доме;

ж) через личный кабинет Собственника на официальном сайте Управляющей компании.

ж) иной способ, согласованный сторонами.

10.2. Дата, с которой Собственник считается надлежащим образом уведомленным, исчисляется со дня следующего за датой отправки (размещения) соответствующего уведомления.

10.3. Каждая Сторона гарантирует возможности доставки корреспонденции и документов по указанным в Договоре адресам, а также получения и прочтения сообщений по указанным в Договоре адресам электронной почты, и в полной мере несет риски невозможности получения (доставки, ознакомления).

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

11. Порядок изменения и расторжения Договора.

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

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

11.3. Управляющая организация вправе направить Собственникам Помещений в порядке, установленном разделом 10 настоящего Договора, уведомление о предложении расторжения договора управления в следующих случаях:

1) когда неполное внесение Собственниками помещений платы по Договору приводит к невозможности для Управляющей организации исполнять условия Договора, в т.ч. исполнять обязанности по оплате работ, услуг, выполненных подрядными и специализированными организациями, а также обязанности по оплате коммунальных ресурсов, приобретаемых ею у ресурсоснабжающей организации. Под таким неполным внесением Собственниками помещений платы по Договору признается случай, когда суммарный размер задолженности Собственников помещений по внесению платы по Договору за последние 12 (двенадцать) календарных месяцев превышает определенную в соответствии с Договором цену Договора за 5 (пять) месяцев.

2) когда общим собранием Собственников помещений в течение 1 (одного) месяца с момента направления Управляющей организацией в адрес собственников предложения об изменении размера платы по содержанию, текущему ремонту и управлению многоквартирным домом не принято соответствующее решение.

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

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

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

11.4. Если Управляющая организация не выполняет условия настоящего Договора, Собственники помещений МКД на основании решения общего собрания собственников помещений МКД в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления МКД, уведомив о расторжении Управляющую организацию за 90 дней.

11.5. В случае расторжения настоящего договора стороны обязаны завершить финансовые расчеты в течение одного месяца с момента расторжения договора.

11.6. В случае прекращения у Собственника права собственности на помещения в многоквартирном доме данный договор в отношении указанного лица считается расторгнутым. При этом новый Собственник присоединяется к настоящему договору.

11.7. В случае, если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в соответствии с законодательством Российской Федерации в суде по месту нахождения Многоквартирного дома.

12. Обстоятельства непреодолимой силы.

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

12.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от исполнения обязательств по настоящему Договору, при этом ни одна из Сторон не вправе требовать от другой Стороны возмещения возможных убытков.

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

13. Срок действия Договора.

13.1. Настоящий Договор заключен на 1 (один) год. Управляющая организация приступает к исполнению Договора с даты внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации в связи с заключением Договора.

13.2. По окончании установленного п. 13.1. Договора срока его действия, и при отсутствии заявления одной из сторон о прекращении настоящего Договора, договор считается продленным на тот же срок и на определенных настоящим Договором условиях.

14. Заключительные положения.

14.1. Местом исполнения договора (территориальной подсудностью) является: Кировская обл., г. Киров, ул. Калинина, д. 7.

14.2. С момента подписания договора вся предыдущая переписка, документы, соглашения, фиксирующие переговоры между Сторонами по вопросам, являющимися предметом Договора, теряют юридическую силу.

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

14.4. 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, указанных в п. 10.1. настоящего Договора.

14.5. Подписанием настоящего Договора Собственник выражают свое согласие на передачу и обработку персональных данных в соответствии с п. 8.3. настоящего Договора. Данное согласие действует бессрочно.

14.6. Каждая из Сторон имеет полное право и полномочие заключить, в том числе подписать, и исполнить настоящий Договор, и соответствующей Стороной совершены все необходимые корпоративные и иные действия, санкционирующие подписание и исполнение Договора.

14.7. Стороны пришли к соглашению, что утверждение общим собранием собственников условий настоящего Договора, является принятием по каждому пункту Договора решения в понимании статьи 45 – 48 Жилищного кодекса Российской Федерации и пункта 44 «Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и потребителям в многоквартирных домах и жилых домов», утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации № 354 от 06.05.2011г.

14.8. Настоящий Договор составлен в 2 (двух) подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу – один для Собственника, второй – для Управляющей организации.

14.9. К Договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью:

Приложение № 1 – Перечень работ и услуг по содержанию общего имущества в Многоквартирном доме.

Приложение № 2 – Перечень коммунальных услуг.

Приложение № 3 – Границы эксплуатационной ответственности между Собственником помещения и Управляющей организацией.

Приложение № 4 - Размер платы для Собственников и Пользователей помещений.

Приложение № 5 – Состав Общего имущества Многоквартирного дома.

Приложение № 6 – Форма Акта приемки выполненных работ/оказанных услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома.

Приложение № 7 – Положение о приёмке работ (услуг) собственниками помещений Многоквартирного дома.

Приложение № 1.

Перечень работ и услуг по содержанию общего имущества в Многоквартирном доме.

Перечень работ и услуг по содержанию общего имущества в Многоквартирном доме

№	Наименование
Услуги по управлению домом	
	Сбор, ведение и хранение информации (документов) об общем имуществе в Многоквартирном доме
	Сбор, ведение и хранение информации о собственниках помещений, нанимателях, арендаторах помещений и общего имущества в Многоквартирном доме в электронном виде и (или) на бумажных носителях
	Организация выполнения утвержденного ниже перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, обеспечению безопасного и комфортного проживания в Многоквартирном доме, в том числе: • определение способа выполнения (предоставления) отдельных работ (услуг), проведения мероприятий; • заключение договоров на выполнение работ и оказание услуг, необходимых для управления, содержания и ремонта общего имущества в Многоквартирном доме, а также ведение претензионной, исковой работы при выявлении нарушений обязательств по таким договорам; • взаимодействие с органами местного самоуправления, государственными контрольными и надзорными органами по вопросам, связанным с управлением Многоквартирным домом
	Заключение договоров с ресурсоснабжающими организациями на холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление, электроснабжение
	Заключение договора на обращение с твердыми коммунальными отходами с региональным оператором по обращению с ТКО, а также заключение договора на вывоз крупногабаритных отходов
	Осуществление контроля качества предоставления коммунальных услуг, предоставляемых ресурсоснабжающими организациями и региональными операторами
	Ведение журнала учета показаний средств измерений общедомового узла учета потребления коммунальных ресурсов, в том числе их параметров
	Начисление и сбор платы за содержание и ремонт помещений и за коммунальные услуги, взыскание задолженности по оплате, проведение текущей сверки расчетов
	Оформление платежных документов и направление их собственникам помещений в соответствии с требованиями жилищного законодательства
	Прием граждан (собственников помещений в Многоквартирном доме и членов их семей) по вопросам пользования жилыми помещениями и общим имуществом Многоквартирного дома, по иным вопросам
	Выдача справок обратившимся гражданам о стоимости услуг, выписок из финансового лицевого счета и других справок, связанных с использованием гражданами жилыми помещениями
	Принятие, рассмотрение жалоб (заявлений, требований, претензий) о непредоставлении или некачественном предоставлении услуг, работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества МКД и направление заявителю извещения (в том числе по телефону) о результатах их рассмотрения
	Прием и регистрация обращений потребителей (диспетчерское обслуживание) с установлением факта некачественного оказания или непредоставления коммунальных услуг, возникновения аварийной ситуации, порчи общего имущества Многоквартирного дома, др.
	Предоставление информации по порядку расчетов и производству начислений размеров платы за жилое помещение и коммунальные услуги с выдачей подтверждающих документов
Услуги по содержанию общего имущества в Многоквартирном доме	
	Круглосуточное функционирование аварийно-диспетчерской службы: устранение аварий на системах водоснабжения, теплоснабжения, канализации, энергоснабжения
	Техническое обслуживание лифтов, освидетельствование лифтов

	Обслуживание вентканалов и систем дымоудаления
	Техническое обслуживание системы противопожарной безопасности, пожарной сигнализации и средств тушения
	Дератизация и дезинсекция
	Уборка мест общего пользования в Многоквартирном доме
	Уборка придомовой территории Многоквартирного дома
	Уборка контейнерных площадок
	Расчистка снега с придомовой территории спецтехникой
	Содержание и ремонт внутридомовых систем электроснабжения и электрооборудования
	Осмотр общедомовых систем электроснабжения, поэтажных щитков с подтяжкой контактных соединений, прочисткой клемм и соединений и проверкой надежности заземляющих контактов и соединений
	Осмотр электрической сети и оборудования в технических подвалах, этажах
	Технический осмотр состояния осветительной арматуры
	Осмотр электрощитовых, ВРУ вводных
	Замена электролампочек в помещениях МОП
	Укрепление и техническое обслуживания выключателей в помещениях МОП
	Устранение неисправностей системы освещения МОП, ВРУ, автоматов защиты стояков и питающих линий
	Организация проверки заземления оболочки электрокабеля, замеров сопротивления изоляции проводов
	Снятие показаний общедомовых приборов учета
	Обслуживание системы отопления
	Содержание оборудования и систем инженерно-технического обеспечения (отопление, ИТП)
	Промывка системы отопления
	Гидравлические испытания системы отопления
	Проверка состояния трубопроводов системы отопления
	Проверка состояния запорной арматуры системы отопления, проверка состояния пробочных кранов и вентилей
	Проверка состояния отопительных проборов в МОП
	Осмотр и мелкий ремонт изоляции трубопроводов
	Очистка грязевиков
	Ликвидация воздушных пробок в стояках отопления
	Уплотнение сгонов на запорной арматуре
	Снятие показаний общедомовых приборов учета
	Обслуживание систем холодного и горячего водоснабжения
	Содержание оборудования и систем инженерно-технического обеспечения (холодное водоснабжение, горячее водоснабжение)
	Проверка состояния трубопроводов систем ХГВС
	Гидравлические испытания систем ХГВС
	Мелкий ремонт изоляции трубопроводов
	Уплотнение сгонов на запорной арматуре
	Снятие показаний общедомовых приборов учета
	Обслуживание системы канализации
	Содержание оборудования и систем инженерно-технического обеспечения (водоотведение)
	Проверка состояния трубопроводов канализации
	Прочистка канализационного лежака
	Прочистка и промывка канализационных стояков
	Проверка канализационных втяжек, их прочистка при необходимости
	Содержание конструктивных элементов МКД
	Осмотр с составлением дефектной ведомости
	Удаление снега с кровель
	Удаление сосулек и наледи с кровли
	Очистка козырьков подъездов от снега и наледи

Приложение № 2.

Перечень коммунальных услуг:

- а) теплоснабжение;
- б) горячее водоснабжение;
- в) холодное водоснабжение и водоотведение;
- г) электроэнергия;
- д) услуга по обращению с твердыми коммунальными отходами.

Приложение № 3.

Границы эксплуатационной ответственности между Собственником помещения и Управляющей организацией.

№ п/п	Система	Граница
1	Горячее и холодное водоснабжение	Вентиль на отводе трубопровода от стояка. При отсутствии вентиля – сварочный шов на отводе трубопровода от стояка.
2	Водоотведение	Раструб фасонного изделия (тройник, крестовина, отвод) на стояке трубопровода водоотведения.

3	Электроснабжение	энергии, в случае отсутствия индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета – отключающие аппараты жилого, нежилого помещения.
4	Теплоснабжение	Вентили на подводках трубопровода отопления к квартирному радиатору. При отсутствии вентилей- резьбовому соединению в радиаторной пробке

Приложение № 4. Размер платы для Собственников и Пользователей помещений.

Вид услуги	Ед. измерения	Размер платы с 1 ед. в месяц (руб.)
теплоснабжение	кв. м. общей площади помещения	В соответствии тарифами, установленными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или в случае передачи соответствующих полномочий законом субъекта Российской Федерации органами местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.
горячее водоснабжение	согласно прибору учета, по данным регистрационного учета либо с учетом количества собственников	В соответствии тарифами, установленными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или в случае передачи соответствующих полномочий законом субъекта Российской Федерации органами местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.
холодное водоснабжение и водоотведение	согласно прибору учета, по данным регистрационного учета либо с учетом количества собственников	В соответствии тарифами, установленными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или в случае передачи соответствующих полномочий законом субъекта Российской Федерации органами местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.
электроэнергия	согласно прибору учета, по данным регистрационного учета либо с учетом количества собственников	В соответствии тарифами, установленными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или в случае передачи соответствующих полномочий законом субъекта Российской Федерации органами местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.
услуги по обращению с твердыми коммунальными отходами	кв. м. общей площади помещения	В соответствии тарифами, установленными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или в случае передачи соответствующих полномочий законом субъекта Российской Федерации органами местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.
содержание и ремонт общего имущества	кв. м. общей площади помещения	По установленному тарифу.

Приложение № 5.

Состав Общего имущества Многоквартирного дома.

№ п/п	Наименование
1	помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений площадки для автомобильного транспорта, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, мусороприемные камеры, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование)
2	крыши
3	ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции)
4	ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции)
5	механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, в том числе конструкции и (или) иное оборудование, предназначенное для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов в помещения многоквартирного дома (далее - оборудование для инвалидов и иных маломобильных групп населения), находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры)

6	земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства
7	автоматизированные информационно-измерительные системы учета потребления коммунальных ресурсов и услуг, в том числе совокупность измерительных комплексов (приборов учета, устройств сбора и передачи данных, программных продуктов для сбора, хранения и передачи данных учета)
8	объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.
9	внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.
10	внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений, а также другого оборудования, расположенного в этой системе.
11	внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.
12	внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

Состав общего имущества МКД отражается в технической документации на МКД с учетом конструктивных особенностей МКД.

Приложение № 6.

Форма Акта приемки выполненных работ/оказанных услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома.

Форма Акта приемки выполненных работ/оказанных услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома.

г. Киров

«__» _____ года

Собственники помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: _____, именуемые в дальнейшем «Заказчик», в лице _____, являющегося собственником квартиры № _____, находящейся в данном многоквартирном доме, с одной стороны, и

лице _____, именуем в дальнейшем «Исполнитель», в _____ действующ _____ на _____ основании _____, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», составили настоящий

Акт о нижеследующем:

1. Исполнителем предъявлены к приемке следующие оказанные на основании договора управления многоквартирным домом от «__» _____ года № _____ (далее – «Договор») услуги и (или) выполненные работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме № _____, расположенном по адресу: _____.

Наименование вида работы (услуги)	Периодичность/количественный показатель выполненной работы (оказанной услуги)	Единица измерения работы (услуги)	Стоимость /сметная стоимость выполненной работы (оказанной услуги) за единицу	Цена выполненной работы (оказанной услуги), в рублях

2. Всего за период с «__» _____ года по «__» _____ года выполнено работ (оказано услуг) на общую сумму _____ (_____) рублей.

3. Работы (услуги) выполнены (оказаны) полностью, в установленные сроки, с надлежащим качеством.

4. Претензий по выполнению условий Договора Стороны друг к другу не имеют.

5. Настоящий Акт составлен в 2-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

Подписи Сторон:

Исполнитель -	_____	_____
	(должность, ФИО)	(подпись)
Заказчик -	_____	_____
	(должность, ФИО)	(подпись)

Приложение № 7.

Положение о приёме работ (услуг) собственниками помещений Многоквартирного дома.

Термины и определения:

В тексте настоящего Положения используются следующие сокращенные определения и аббревиатуры:

- ЖК РФ – Жилищный кодекс Российской Федерации;
- МКД – многоквартирный дом.
- Собственники помещений – совершеннолетние и дееспособные собственники жилых и нежилых помещений, расположенных в МКД, законные представители несовершеннолетних и недееспособных собственников и юридические лица, владеющие помещениями в МКД (только при наличии подтверждающих документов);
- Представитель собственников помещений МКД - Председатель совета МКД, член Совета МКД либо любой Собственник помещения в случае отсутствия Председателя совета МКД.
- УО – управляющая организация, осуществляющая управление МКД.

1. Общие положения.

1.1. Настоящее Положение разработано в целях взаимодействия УО с Собственниками помещений в МКД в рамках действующего законодательства РФ при осуществлении деятельности по управлению МКД.

1.2. Настоящее Положение является неотъемлемой частью Договора управления МКД.

1.3. Срок действия настоящего Положения — до окончания договора управления.

2. Общие положения проведения приёмки работ (услуг).

2.1. Приемка работ (услуг) производится представителями УО с одной стороны, и Представителем Собственников, с другой стороны.

2.4. При осуществлении приемки работ (услуг) проверяется соответствие их количества, объема, качества и безопасности требованиям, установленным договором положениям нормативной и технической документации, предусмотренной договором управления и действующим законодательством РФ.

2.5. Возникающие при приемке работ (услуг) споры между УО и Представителем Собственников по поводу качества, количества, объема работ (услуг) разрешаются в претензионном порядке.

2.6. По итогам проведения приемки работ (услуг) уполномоченным представителем УО и Представителем Собственников, принимается одно из следующих решений:

- а) работы выполнены, услуги оказаны полностью в соответствии с условиями договора управления и предусмотренной им нормативной и технической документации и подлежат приемке;
- б) выявлены недостатки поставленных работ (услуг) по количеству, объему, качеству или безопасности требованиям, установленным договором управления, которые УО следует устранить в согласованный с Представителем Собственников срок и не подлежат приемке до момента устранения выявленных недостатков или подлежат приемке частично (если часть работ(услуг) соответствует требованиям договора управления и может быть принята отдельно);
- в) работы не выполнены, услуги не оказаны либо работы выполнены, услуги исполнены с существенными нарушениями условий договора управления и предусмотренной им нормативной и технической документации и не подлежат приемке.

3. Порядок приемки работ (услуг).

3.1. Не позднее 45 рабочих дней по окончании отчетного периода УО обязана предоставить Представителю Собственников составленный по установленной законодательством форме Акт приемки выполненных работ (оказанных услуг) (далее – Акт) по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

3.2. Отчетным периодом в настоящем Положении признается:

- по работам (услугам), связанным с содержанием общего имущества многоквартирного дома – полугодие;
- по работам и услугам, связанным с текущим ремонтом общего имущества многоквартирного дома – квартал.

3.3. Стоимость выполненных работ (услуг) по управлению МКД в Акте не указывается и Представителем Собственников не утверждается. Работы выполняются в рамках утвержденного тарифа на содержание и обслуживание общего имущества и в соответствии с минимальным перечнем работ, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 3 апреля 2013 г. № 290.

3.4. В случае, если в Многоквартирном доме отсутствует либо не избран Председатель совета МКД, составленный по установленной законодательством форме Акт приемки выполненных работ (оказанных услуг) подписывается любым собственником помещения в МКД.

3.5. Предоставление Акта Представителю собственников помещений осуществляется:

- путем передачи лично. При передаче Управляющей организацией Акта на экземпляре Акта, остающемся на хранении в Управляющей организации, Представителем собственников помещений МКД собственноручно делается запись «Получено», указывается дата передачи ему экземпляра Акта, а также ставится подпись с расшифровкой.
- путем направления Управляющей организацией Акта Представителю собственников помещений МКД заказным письмом по адресу нахождения помещения Представителя собственников в данном Многоквартирном доме. Дата предоставления акта при направлении его экземпляра почтой считается датой отправки заказного письма.

3.6. Представитель собственников помещений МКД в течение 10 (десяти) дней с момента предоставления Акта должен подписать предоставленный ему Акт 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 письменных возражений по Акту производится путем их передачи в офис Управляющей организации.

3.7. При отсутствии у Собственников помещений, Представителя собственников помещений в МКД претензий к качеству (объему, срокам, периодичности) работ (услуг) по содержанию общего имущества МКД, оформленных в соответствии с п. 15 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 от 13 августа 2006 г. № 491, работы (услуги) по содержанию общего имущества МКД считаются выполненными (оказанными) надлежащим образом. Отказ от подписания актов в таком случае не допускается. В этом случае экземпляр Акта, остающийся в распоряжении Управляющей организации, считается подписанным в одностороннем порядке в соответствии со ст. 753 Гражданского кодекса РФ.

3.8. Представитель собственников помещений МКД вправе подписывать Акты по фактически выполненным работам, фактически оказанным услугам за истекшие периоды, но не более чем за три предшествующих года.

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

ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН

«Управляющая организация»:

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Наш Дом»

ИНН 4345344850, КПП 434501001

Юридический адрес: 610004, Кировская область, город Киров, ул. Профсоюзная, дом 1, офис 904

Фактический адрес: 610004, Кировская область, город Киров, ул. Профсоюзная, дом 1, офис 904

Р/с 40702810427020009566 в Кировском ОСБ № 8612 г. Киров,

к/с 30101810500000000000000000000000 БИК 043304609

Тел./факс (8332) 78-49-79, адрес электронной почты: nashdom-uk@mail.ru

Директор



/Боков Михаил Леонидович/

Собственники помещений, расположенных в многоквартирном доме по адресу: Кировская обл., г. Киров, ул. Калинина, д. 7, в лице Корепанова Никиты Владимировича, собственника квартиры № 89, действующего на основании решения общего собрания собственников от «12» февраля 2025 года (Протокол ОСС от «12» февраля 2025 года № К/7/1/2025, п. 6)

/Корепанов Никита Владимирович/

