

ДОГОВОР
управления многоквартирным домом
между управляющей организацией и собственниками помещений в МКД

г. Астрахань « » 2022 года

Настоящий договор управления многоквартирным домом (далее – Договор, Договор управления МКД) заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Астрахань, ул. Красная Набережная 229 (далее – Объект управления, МКД), между сторонами: с одной стороны – ООО «Южный Регион», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация» (УО), в лице Лимонтинова Владимира Петровича, действующего на основании Устава, и с другой стороны – собственник жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, именуемые в дальнейшем «собственник помещения», _____

являющегося собственником помещения в МКД на основании свидетельства о государственной регистрации права собственности № _____.

Стороны оговорились о нижеследующем.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Условия Договора управления МКД устанавливаются одинаковыми для всех собственников

помещений в МКД.

1.2. Управляющая организация осуществляет свою деятельность на основании лицензии на управление многоквартирными домами от «30» апреля 2015 года № 030-000053
1.3. При исполнении настоящего Договора стороны руководствуются положениями настоящего Договора и положениями:

- Жилищного кодекса;
- Гражданского кодекса;
- Закона от 23.11.2009 № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;
- постановления Правительства от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» (далее – Правила предоставления коммунальных услуг);
- постановления Правительства от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность» (далее – Правила содержания общего имущества);
- постановления Правительства от 03.04.2013 № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения»;
- постановления Правительства от 15.05.2013 № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами»;
- иных нормативно-правовых документов.

В случае изменения действующего законодательства в части, затрагивающей условия Договора, положения настоящего Договора действуют постольку, поскольку не противоречат действующему законодательству.

1.4. Управление многоквартирным домом исходя из его технического состояния и задания собственников помещений осуществляется по Договору в целях сохранения многоквартирного дома в существующем состоянии, отвечающем требованиям надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме.

1.5. Настоящий Договор размещается Управляющей организацией в ГИС ЖКХ (www.dom.gosuslugi.ru) в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Управляющая организация по заданию собственников помещений в многоквартирном доме в течение срока действия Договора за плату обязуется осуществлять деятельность по управлению многоквартирным домом, а именно:

– оказывать услуги и выполнять работы по управлению многоквартирным домом, надлежащему содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

– предоставление коммунальных ресурсов потребляемых при использовании и содержании общего имущества МКД;

– осуществлять иную направленную на достижение целей управления МКД деятельность.

2.2. Состав и состояние общего имущества Объекта управления определены в приложении № 3 к настоящему Договору.

2.3. Услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме указаны в [приложении № 1](#) к договору и не могут быть утверждены в объеме менее минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного [постановлением Правительства от 03.04.2013 № 290](#).

Перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД может быть изменен (в том числе дополнен) только решением общего собрания собственников помещений в МКД, по согласованию с Управляющей организацией, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством и/или настоящим Договором.

2.4. Работы, не входящие в состав работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, выполняются Управляющей организацией при наличии решения общего собрания собственников помещений.

2.5. Работы (услуги), направленные на обеспечение безопасных условий проживания Собственников, выполняются без согласования с Собственниками.

2.6. Границы эксплуатационной ответственности внутридомовых инженерно-технических сетей определена актом разграничения эксплуатационной ответственности, приложением № 2 к настоящему Договору.

2.7. Управляющая организация обязана приступить к управлению многоквартирным домом не ранее даты включения многоквартирного дома в реестр лицензий субъекта Российской Федерации.

3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. В рамках выполнения работ и оказания услуг по настоящему Договору Управляющая организация обязана:

3.1.1. Обеспечивать собственными силами и/или с привлечением подрядных организаций оказание услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и текущему ремонту в объеме, предусмотренном Перечнем услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД (приложение № 2 к Договору).

3.1.2. Заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры о приобретении коммунальных ресурсов потребляемых при содержании общего имущества в МКД.

3.1.3. Проводить плановые и внеплановые общие и частичные осмотры общего имущества МКД. Результаты осмотров оформлять письменно путем составления актов осмотра в порядке, установленном [Правилами содержания общего имущества](#).

3.1.4. Проводить и/или обеспечивать проведение мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности Объекта управления, определенных энергосервисными договорами и решениями общих собраний собственников помещений в МКД.

3.1.5. Осуществлять расчеты за предоставленные жилищные услуги, в том числе:

а) начислять обязательные платежи за жилищные услуги;

б) формировать и представлять собственникам помещений платежный документ не позднее 1-го (первого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем;

в) принимать от собственников помещений плату за содержание и ремонт общего имущества и другие услуги согласно настоящему Договору и платежному документу;

г) осуществлять перерасчет размера платы за жилое помещение на основании обращения собственников помещений в случаях, предусмотренных законодательством.

При этом по желанию собственника (оформленному в письменном виде) излишне уплаченные собственником суммы подлежат зачету при оплате будущих расчетных периодов.

3.1.6. В соответствии с письменным распоряжением собственника принимать плату за жилищные услуги, предоставляемые в рамках настоящего Договора, от всех нанимателей и арендаторов помещений в МКД, принадлежащих собственнику.

3.1.7. Принимать, хранить и передавать техническую документацию на МКД и иные связанные с управлением МКД документы в порядке, предусмотренном постановлениями Правительства [от 13.08.2006 № 491](#), [от 15.05.2013 № 416](#), а также осуществлять их актуализацию и восстановление (при необходимости).

3.1.8. Организовать аварийно-диспетчерское обслуживание МКД, в том числе путем заключения договора на оказание услуг с организацией, осуществляющей деятельность по аварийно-диспетчерскому обслуживанию.

Аварийно-диспетчерская служба осуществляет прием и исполнение поступивших заявок от собственников и пользователей помещений в соответствии с положениями [раздела 4](#) Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных [постановлением Правительства от 15.05.2013 № 416](#).

Информация о телефонах АДС размещается в местах, доступных всем собственникам помещений в МКД: в помещениях общего пользования и/или лифтах МКД, а также на официальном сайте Управляющей организации в сети Интернет, в ГИС ЖКХ.

3.1.9. Организовать подготовку предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в МКД для их рассмотрения общим собранием собственников помещений в МКД, в том числе:

а) разработку перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в МКД с учетом минимального перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, а также по результатам осмотра общего имущества собственников помещений в МКД;

б) представлять собственникам предложения о необходимости проведения капитального ремонта МКД для рассмотрения данного вопроса общим собранием собственников помещений в МКД.

В случае если фонд капитального ремонта формируется на счете регионального оператора, УО вправе не направлять предложения о необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в МКД собственникам помещений в МКД.

Работы по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома производятся за счет собственников на основании решения общего собрания Собственников о проведении капитального ремонта в соответствии с условиями ЖК РФ или в соответствии с условиями по проведению капитального ремонта, установленными действующим законодательством РФ и не являются предметом настоящего договора управления.

3.1.10. Вести претензионную и исковую работу в соответствии с гражданским и жилищным законодательством, в том числе при наступлении страхового случая участвовать в составлении актов и смет расходов для производства работ по восстановлению общего имущества собственников помещений в МКД, поврежденного в результате наступления страхового случая (в случае если общее имущество собственников помещений в МКД застраховано). Порядок восстановления поврежденного имущества определяется условиями договора страхования.

3.1.11. Ежегодно в течение I квартала текущего года представлять собственникам помещений в МКД отчет о выполнении настоящего Договора за предыдущий год путем его

размещения на официальном сайте Управляющей организации в сети Интернет и в ГИС ЖКХ. При отсутствии письменных мотивированных возражений собственников, направленных в адрес Управляющей организации в течение 15 дней с момента представления отчета, отчет считается утвержденным без претензий и возражений.

3.1.12. Организовать прием и рассмотрение обращений, заявок и предложений собственников и пользователей помещений в МКД. По письменным и электронным запросам, направляемым на юридический адрес или официальную электронную почту Управляющей организации, представлять собственникам и пользователям помещений информацию о перечнях, объемах и периодичности оказываемых услуг и (или) выполняемых работ, а также иную обязательную к раскрытию информацию.

Ответ на предложения, заявления и жалобы Собственника предоставляется Управляющей организацией в течение 30 дней, за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ.

По своему усмотрению ответы на наиболее часто задаваемые вопросы Управляющая организация размещает на своем официальном сайте в сети Интернет.

3.1.13. Организовать и вести личный прием собственников помещений в МКД и других законных пользователей помещений в МКД представителями Управляющей организации по вопросам выполнения настоящего Договора не реже одного раза в месяц. Прием осуществляется по месту нахождения офиса Управляющей организации, указанного в настоящем Договоре, в установленные часы приема.

3.1.14. Не допускать использования общего имущества собственников помещений в МКД без соответствующих решений общего собрания собственников помещений в МКД.

При выявлении случаев использования общего имущества собственников помещений в МКД без соответствующего решения общего собрания собственников помещений в МКД Управляющая организация направляет претензию пользователю общего имущества, уведомляет о выявленном нарушении совет МКД, органы контроля и надзора для принятия необходимых мер реагирования в отношении нарушителя.

В случае принятия решения об определении Управляющей организации лицом, которое от имени собственников помещений в МКД уполномочено на заключение договоров об использовании общего имущества собственников помещений в МКД (в том числе договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, телекоммуникационного оборудования), Управляющая организация заключает соответствующий договор на условиях, определенных решением общего собрания собственников помещений в МКД, в том числе в части оплаты.

Денежные средства, поступающие по указанному договору, расходуются в соответствии с решением общего собрания собственников помещений в МКД и законодательством РФ.

Управляющая организация, будучи уполномоченной решением собрания собственников помещений в МКД на заключение договоров об использовании общего имущества, обеспечивает также охрану и защиту интересов собственников помещений от незаконного использования общего имущества, включая представление интересов собственников помещений в судах, взыскании неосновательного обогащения, компенсации причиненного общему имуществу ущерба.

3.1.15. Обеспечить участие представителей собственников помещений в МКД в осуществлении контроля за качеством оказываемых Управляющей организацией услуг и выполняемых работ, в том числе при их приемке.

3.1.16. Принимать от собственника показания индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета, в том числе способами, допускающими возможность удаленной передачи показаний приборов учета (телефон, интернет и др.), и использовать их при расчете размера платы за коммунальный ресурс потребляемый при содержании общего имущества за тот расчетный период, за который были сняты показания.

3.1.17. На основании заявки собственника составлять акты о фактах предоставления коммунальных и/или жилищных услуг ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

3.1.18. Не чаще одного раза в три месяца проводить проверки достоверности представленных собственником показаний 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 осуществляет собственник).

Для проведения проверок устанавливается порядок, предусмотренный [Правилами предоставления коммунальных услуг](#).

3.1.19. При наличии общедомового прибора учета ежемесячно снимать показания такого прибора учета в сроки, определенные договорами с ресурсоснабжающими организациями, и заносить полученные показания в журнал учета показаний общедомовых приборов учета.

3.1.20. Согласовать с собственником устно время доступа в занимаемое им жилое помещение либо направить ему письменное уведомление о проведении плановых работ внутри помещения не позднее чем за 3 (три) рабочих дня до начала проведения таких работ, в котором указать:

- дату и время проведения работ, вид работ и продолжительность их проведения;
- номер телефона, по которому собственник вправе согласовать иную дату и время проведения работ, но не позднее 5 (пяти) рабочих дней со дня получения уведомления;
- должность, фамилию, имя и отчество лица, ответственного за проведение работ.

3.1.21. Осуществлять взаимодействие с представителями совета МКД в порядке, установленном законодательством и условиями настоящего Договора, в том числе по следующим направлениям:

а) совместное обсуждение предложений о порядке пользования общим имуществом в МКД (в том числе земельным участком, на котором расположен МКД), о порядке планирования и организации работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, обсуждение проектов договоров, заключаемых в отношении общего имущества в МКД;

б) осуществление контроля за оказанием услуг и/или выполнением работ по управлению МКД, содержанию и ремонту общего имущества в МКД и за качеством предоставляемых коммунальных услуг.

3.1.22. Представлять интересы собственника во взаимодействии с третьими лицами по вопросам управления МКД в целях исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.2. В рамках выполнения работ и оказания услуг по настоящему Договору Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ и оказания услуг в рамках настоящего Договора (собственными силами и/или с помощью привлеченных организаций).

3.2.2. Осуществлять обработку персональных данных граждан – собственников помещений и иных лиц, приобретающих помещения и (или) пользующихся помещениями в многоквартирном доме. Объем указанной обработки, условия передачи персональных данных гражданам иным лицам определяются исключительно целями исполнения настоящего Договора, нормами действующего законодательства.

3.2.3. Привлекать на основании соответствующего договора, содержащего условие о выполнении требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных, организацию или индивидуального предпринимателя:

– для снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), общедомовых приборов учета;

– для подготовки и доставки платежных документов собственникам помещений в МКД;

– для ведения досудебной и судебной работы, направленной на снижение размера задолженности собственников и иных потребителей за услуги и работы, оказываемые и выполняемые по договору, а также для взыскания задолженности с собственников и пользователей путем заключения договора оказания услуг, а также путем заключения договора уступки права требования (цессии) по возврату просроченной задолженности по

внесению платы за жилое помещение третьим лицам, указанным в [части 18](#) статьи 155 ЖК РФ.

3.2.4. Направлять председателю совета МКД предложения об изменении перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в МКД для рассмотрения таких предложений на общем собрании собственников помещений в МКД.

3.2.5. Вносить предложения по изменению условий настоящего Договора, определению порядка внесения таких предложений.

3.2.6. Готовить предложения общему собранию собственников помещений в МКД по установлению на предстоящий год:

- размера платы за содержание и ремонт общего имущества в МКД;
- перечня работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД, предусмотренного приложением № 1 к настоящему Договору.

3.2.7. В течение срока действия Договора созывать и проводить очередные (годовые) и внеочередные общие собрания собственников помещений в многоквартирном доме, если принятие решений такими собраниями необходимо в целях осуществления деятельности по управлению многоквартирным домом. Информация о всех проводимых общих собраниях собственников в очной, заочной или очно-заочной формах, а также о результатах таких собраний доводится до сведения собственников путем размещения на информационном стенде и(или) в подъездах многоквартирного дома.

3.2.8. Требовать своевременного внесения платы за предоставленные жилищные услуги ежемесячно до 10-го (десятого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

3.2.9. В случае образования задолженности за предоставленные жилищные услуги требовать ее погашения в порядке, предусмотренном законодательством РФ, в том числе в судебном порядке.

3.2.10. Требовать от собственника предоставления информации, необходимой для выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.

3.2.11. Заключать договоры о передаче общего имущества в МКД в пользование отдельным собственникам помещений или третьим лицам, использовании такого имущества в случае, если имеется соответствующее решение общего собрания собственников помещений в МКД, принятое в порядке, установленном в [части 1](#) статьи 46 ЖК.

3.2.12. Оказывать собственнику иные услуги, выполнять по поручению собственника дополнительные работы на основании отдельных договоров.

3.2.13. Осуществлять иную направленную на достижение целей управления МКД деятельность в соответствии с решениями общего собрания собственников помещений в МКД.

3.2.18. Заключить за отдельную от настоящего Договора плату договор страхования объектов общего имущества собственников со страховой организацией в случае принятия такого решения общим собранием собственников помещений.

3.2.19. Управляющая организация вправе требовать от собственников помещений:

- компенсацию расходов на выполнение неотложных работ и услуг (текущего и капитального характера), необходимость которых вызвана обстоятельствами, которые управляющая компания при заключении настоящего договора или при подготовке предложения об изменении размера платы на очередной год действия договора не могла предвидеть и предотвратить при обычной степени заботливости и осмотрительности и за возникновение которых она не отвечает;
- компенсацию расходов на текущий и (или) капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома, выполненный по предписанию/требованию контролирующего или надзорного органа, если по не зависящим от Управляющей организации причинам решение общего собрания собственников о выполнении и (или) финансировании такого ремонта не было принято при установлении размера платы на очередной год действия договора;
- компенсацию расходов за выполненный объем работ и услуг по содержанию общего имущества в период с момента прекращения договора управления до дня;
- возникновения в соответствии с частью 7 статьи 162 ЖК РФ обязательств по управлению таким домом у управляющей организации, выбранной общим собранием собственников

помещений в многоквартирном доме или отобранной по результатам проведенного органом местного самоуправления открытого конкурса;

- возникновения обязательств по договору управления многоквартирным домом, заключенному управляющей организацией с товариществом собственников жилья, жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;
- возникновения обязательств по договорам, указанным в частях 1 и 2 статьи 164 ЖК РФ.

3.3. В рамках настоящего Договора Собственник обязан:

3.3.1. Поддерживать принадлежащее ему помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также [Правила содержания общего имущества](#).

3.3.2. Своевременно и полностью вносить плату за жилищные услуги, а также иные платежи, установленные соответствующими решениями общего собрания собственников помещений в МКД, на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией.

3.3.3. Своевременно предоставлять Управляющей организации документы:

– подтверждающие право собственности на жилое помещение.

3.3.4. Своевременно информировать УО о смене собственника жилого помещения и предоставлять в УО необходимые документы.

3.3.5. 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 АДС, а при возможности – принимать все меры по устранению таких неисправностей, пожара и аварий.

3.3.6. При обнаружении неисправностей, повреждений общедомового, индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета или распределителей, нарушения целостности их пломб немедленно сообщать об этом в Управляющую организацию.

3.3.7. Не допускать без соответствующего согласования переустройство системы отопления, изменяющее проектную теплоотдачу в Помещении, в том числе изменение числа отопительных приборов, изменение материалов стояков и (или) отопительных приборов системы отопления.

3.3.8. Допускать представителей Управляющей организации (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 Управляющей организацией время, но не чаще одного раза в три месяца для проверки, устранения недостатков предоставления коммунальных услуг и выполнения необходимых ремонтных работ – по мере необходимости, а для ликвидации аварий – в любое время.

3.3.9. Нести иные обязанности, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации, в том числе [Правилами предоставления коммунальных услуг](#).

3.4. В рамках настоящего Договора Собственник вправе:

3.4.1. Требовать от Управляющей организации проведения проверок качества предоставляемых коммунальных услуг, оформления и предоставления акта проверки.

3.4.2. Получать от Управляющей организации информацию, которую она обязана предоставить в соответствии с законодательством Российской Федерации и условиями настоящего Договора.

3.4.3. При наличии индивидуальных, общих (квартирных) или комнатных приборов учета ежемесячно снимать показания и передавать их Управляющей организации не позднее 25 числа каждого месяца.

3.4.4. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в МКД.

3.4.5. Осуществлять иные права, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации, в том числе настоящими Правилами и договором.

3.5. В рамках настоящего Договора Собственник не вправе:

3.5.1. Использовать бытовые машины (приборы, оборудование), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки, рассчитанные исполнителем исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем и доведенные до сведения потребителей.

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

3.5.3. Самовольно демонтировать или отключать обогревающие элементы, предусмотренные проектной и/или технической документацией на МКД, самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, предусмотренных проектной и/или технической документацией на МКД, не производить без согласования Управляющей организации перенос внутридомовых инженерных сетей и оборудования, установленного в помещении.

3.5.4. Осуществлять реконструкцию, переустройство и/или перепланировку жилого помещения без соответствующих разрешительных документов.

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

3.5.6. Осуществлять регулирование внутриквартирного оборудования, используемого для потребления коммунальной услуги отопления, и совершать иные действия, в результате которых в помещении МКД будет поддерживаться температура воздуха ниже 18 градусов.

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

3.5.8. Загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, загромождать и загрязнять своим имуществом, строительными материалами и/или отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования. При проведении в Помещении ремонтных работ за собственный счет осуществлять вывоз строительного мусора.

3.5.9. Создавать повышенный шум в жилых помещениях и местах общего пользования.

4. ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ ЦЕНЫ ДОГОВОРА, РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ, А ТАКЖЕ ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ТАКОЙ ПЛАТЫ

4.1. Цена Договора определяется общей стоимостью работ и услуг по управлению МКД, содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД в год, приведенной в приложении № 1 к Договору и определенной решением общего собрания собственников помещений в МКД.

4.2. Порядок определения размера платы за содержание жилого помещения.

4.2.1. Плата собственника за содержание жилого помещения для каждого собственника помещения определяется ежемесячно исходя из размера платы за содержание жилого помещения, определяемого в порядке, указанном в пунктах 4.2.3–4.2.4 Договора, и доли каждого собственника в праве общей собственности на общее имущество, которая пропорциональна размеру общей площади принадлежащего собственнику помещения.

4.2.2. Размер платы за содержание жилого помещения устанавливается в одинаковой величине для собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, определяется как произведение общей площади помещений собственника на размер платы за 1 кв. м такой площади в месяц.

4.2.3. Размер платы за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в рамках Договора определяется на общем собрании собственников помещений в таком доме с учетом предложений Управляющей организации. Размер платы устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в МКД в соответствии с действующими перечнем, составом и периодичностью выполнения работ (оказания услуг), которые указаны в приложении № 1 к Договору.

4.2.4. Размер платы за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества индексируется.

Исполнитель не позднее чем за месяц до предстоящей индексации размера платы за содержание жилого помещения готовит предложение по размеру платы за содержание жилого помещения и направляет его на рассмотрение совета дома (уполномоченного представителя собственников). Предложение должно содержать расчет нового размера платы соразмерно стоимости услуг, работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества с учетом индексации.

Стороны договорились, что индексация будет проводиться ежегодно на величину индекса потребительских цен на платные услуги населению (далее – индекс). Индекс берется по данным Управления федеральной службы государственной статистики по Астраханской области из ежегодно публикуемого информационного бюллетеня «Инфляция на потребительском рынке».

Начисление платы с учетом индекса производится в расчетном периоде, следующим за периодом, в котором опубликованы официальные данные об уровне инфляции за предыдущий год. Если величина индекса опубликована в январе, то Управляющая организация начисляет плату с учетом индексации за расчетный период «февраль» и представляет Собственнику платежный документ не позднее первого квартала.

4.4. Размер платы за содержание жилого помещения в части размера платы за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме (плата за коммунальные ресурсы на СОИ), рассчитывается Управляющей организацией ежемесячно по каждому виду коммунального ресурса в порядке, установленном жилищным законодательством, с использованием информации (показателей) и иных сведений, необходимых для определения размера такой платы, содержащихся в технической документации на многоквартирный дом, в иной документации, связанной с управлением многоквартирным домом.

4.9. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые при содержании общего имущества в МКД, определяется в соответствии с положениями раздела VI «Порядок расчета и внесения платы за коммунальные услуги» [Правил предоставления коммунальных услуг № 354](#).

4.10. Плата за жилищные услуги вносится ежемесячно до 10-го (десятого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

Плата за содержание и ремонт жилого помещения вносится соразмерно доле собственника в общем имуществе собственников помещений в МКД.

4.11. Неиспользование собственником занимаемого им жилого помещения не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

4.12. В случае несвоевременной и/или неполной оплаты собственником жилищных услуг собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере и порядке, которые установлены ЖК.

4.14. В случае оказания услуг и/или выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, указанных в приложении № 2 к настоящему Договору, ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, 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 МКД в соответствии с [Правилами содержания общего имущества](#).

При этом услуги и работы считаются оказанными или выполненными с ненадлежащим качеством в случае их несоответствия требованиям Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и иным требованиям законодательства Российской Федерации и условиям настоящего Договора.

4.15. Не допускается изменение размера платы вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы, а также если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу.

4.16. Факт выявления ненадлежащего качества услуг и работ, оказываемых и выполняемых по настоящему Договору, и/или превышения установленной продолжительности перерывов в оказании услуг или выполнении работ отражается в акте нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ. Указанный акт является основанием для уменьшения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения.

4.17. Цена Договора определяется общей стоимостью работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД в год, определенной решением общего собрания собственников помещений в МКД.

4.18. Размер платы за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в рамках Договора устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в МКД в соответствии с действующими перечнем, составом и периодичностью выполнения работ (оказания услуг), которые указаны в приложении 1.

5. ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КОНТРОЛЯ ЗА ИСПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ЕЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

5.1. Собственники помещений в МКД осуществляют контроль за исполнением Управляющей организацией обязательств по настоящему Договору, в том числе контроль:

– за содержанием общего имущества в МКД в соответствии с [Правилами содержания общего имущества](#), иными нормативными документами и условиями настоящего Договора;

5.2. Контроль за деятельностью Управляющей организации в части исполнения Договора осуществляется Советом многоквартирного дома, состав которого утверждается на общем собрании собственников помещений, а при отсутствии Совета многоквартирного дома уполномоченным на то решением общего собрания лицом или Собственниками в соответствии с их полномочиями путем:

5.2.1. Получения от Управляющей организации информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и/или выполненных работ.

5.2.2. Проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы).

5.2.3. Требования от Управляющей организации устранения выявленных дефектов и проверки полноты и своевременности их устранения.

5.2.4. Участия в осмотрах общего имущества в МКД, проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту.

5.2.5. В случаях если это не противоречит действующим правовым актам, техническим регламентам и т. п., лично присутствовать во время выполнения работ/оказания услуг Управляющей организацией, а также использовать средства видеонаблюдения, знакомиться с актами технического состояния МКД и при необходимости – подписывать такие акты.

Информацию о присутствии председателя совета МКД или иного уполномоченного представителя собственников помещений в МКД Управляющая организация получает от совета МКД не позднее чем за 3 (три) дня до указанного события. Она должна содержать дату, время и место встречи.

5.3. Участия в приемке выполненных работ и оказанных услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества с составлением двустороннего акта выполненных работ и (или) оказанных услуг осуществляется по форме, утвержденной [приказом Минстроя России от 26.10.2015 № 761/пр.](#)

5.3.1. Управляющая организация уведомляет о предстоящей приемке работ совет МКД или иное уполномоченное на то решением общего собрания собственников лицо.

5.3.2. В случае неявки уполномоченного лица для приемки работ, услуг, или не подписания акта без обоснованных причин в течение 3 рабочих дней со дня его составления, акт выполненных работ, оказанных услуг подписывается Управляющей организацией в одностороннем порядке. Работы, услуги, удостоверенные односторонним актом в указанных случаях, считаются принятыми собственниками.

6. ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ДОСТУПА В ПОМЕЩЕНИЕ И ПОСЛЕДСТВИЯ НЕ ДОПУСКА.

6.1. Собственник обязан:

- не чаще одного раза в три месяца 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;
- незамедлительно обеспечить доступ представителей Управляющей организации (работников аварийных служб) в целях устранения аварийной ситуации на общем имуществе, расположенном внутри помещения, принадлежащего Собственнику.

6.2. Доступ в помещение предоставляется в сроки, указанные в направленном Управляющей организацией уведомлении Собственнику помещения.

6.3. 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.

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

6.5. С момента составления акта не допуска 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.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. За неисполнение и/или ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

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

7.3. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью сторон настоящего Договора, военные действия, террористические акты, издание органами власти распорядительных актов, препятствующих исполнению условий Договора, и иные не зависящие от сторон обстоятельства.

7.4. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Управляющая организация осуществляет указанные в настоящем Договоре работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет собственнику счета по оплате выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный настоящим Договором, должен быть изменен пропорционально объему и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

7.5. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков. 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.

7.6. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД, ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими

установленную продолжительность, Управляющая организация обязана осуществлять перерасчет размера платы за жилое помещение и на основании обращения собственника в соответствии с условиями настоящего Договора.

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

7.7.1. Все последствия, возникши по вине Собственника аварийных и иных ситуаций в помещении Собственника.

7.7.2. 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.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

8.1. Срок действия настоящего Договора составляет _____ лет. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении настоящего Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены Договором.

8.2. Срок действия Договора может быть продлен на _____ месяца, если организация, вновь избранная для управления многоквартирным домом, выбранная на основании решения общего собрания собственников помещений, в течение _____ дней с даты подписания договора об управлении многоквартирным домом или с иного установленного таким договором срока не приступила к выполнению своих обязательств.

8.3. Изменение условий настоящего Договора в одностороннем порядке не допускается. Под односторонним изменением понимается, в том числе, принятие собственниками помещений решения о внесении изменений или дополнений в Договор в случае, если такие изменения или дополнения не согласованы с Управляющей организацией и не оформлены в соответствии с требованиями [Жилищного кодекса \(ст. 46 ЖК\)](#).

8.4. Изменения в регулировании отношений Сторон по Договору, не требующие по условиям Договора принятия решения общего собрания собственников или согласования с председателем совета МКД или иным уполномоченным собственниками лицом, не признаются односторонним изменением условий Договора в значении, придаваемом такому изменению пунктом 8.3. Договора, и не требуют оформления дополнительных соглашений.

8.5. Настоящий Договор может быть расторгнут:

8.5.1. По соглашению сторон в порядке, определенном и согласованном сторонами.

8.5.2. В судебном порядке.

8.5.3. В связи с окончанием срока действия Договора, если одной из сторон получено заявление от другой стороны о намерении расторгнуть настоящий Договор.

8.6. Настоящий Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке в случаях, установленных положениями [Жилищного кодекса](#), гражданского законодательства.

8.6.1. В случае если Управляющая организация не выполняет условий настоящего Договора и при наличии соответствующего решения общего собрания собственников помещений в МКД собственники вправе расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке. Невыполнение Управляющей организацией условий настоящего Договора подтверждается соответствующими актами, составленными в соответствии с пунктом 4.16 настоящего Договора. Управляющая организация должна быть уведомлена о расторжении настоящего Договора не позднее чем за 2 (два) месяца до его прекращения путем направления ей копии протокола общего собрания собственников помещений в МКД.

8.6.2. Управляющая организация вправе досрочно расторгнуть Договор в следующих случаях существенного нарушения собственниками своих обязательств:

8.6.2.1. Когда неполное внесение собственниками платы по Договору приводит к невозможности для Управляющей организации исполнять условия Договора, в том числе 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 платы по Договору признается случай, когда суммарный размер задолженности собственников по внесению платы по Договору за последние 6 (шесть) календарных месяцев превышает определенную в соответствии с Договором цену Договора за один месяц.

8.6.2.2 Собственники изменили условия Договора в части предмета, цены, срока исполнения Договора в одностороннем порядке без учета предложений Управляющей организации, и такие условия являются неприемлемыми, кабальными для Управляющей организации.

8.6.3. При принятии Управляющей организацией решения о досрочном расторжении Договора в случае, предусмотренном в пункте 8.6.2 Договора, Управляющая организация уведомляет об этом собственников помещений не менее чем за 2 (два) месяца до расторжения Договора путем направления уведомления уполномоченному собственниками лицу и/или указанием на расторжение Договора в платежных документах, направляемых собственникам помещений, на информационных стендах с предложением провести общее собрание собственников помещений по вопросу избрания новой управляющей организации или иного способа управления многоквартирным домом. Договор прекращается с соблюдением правил [пункта 2](#) статьи 200 ЖК.

8.7. Настоящий Договор может быть расторгнут вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы в порядке, установленном гражданским законодательством и условиями настоящего Договора.

8.8. Договор считается прекращенным после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и собственниками.

8.9. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств собственника по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (оказанных услуг и выполненных работ) во время действия настоящего Договора, а также не является основанием для неисполнения Управляющей организацией оплаченных работ и услуг в рамках настоящего Договора.

8.10. В случае переплаты собственником по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить собственника о сумме переплаты, получить от собственника письменное распоряжение о выдаче либо о перечислении на указанный им счет излишне полученных ею средств.

8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

8.1. Договор от имени собственников помещений подписывается председателем совета многоквартирного дома в порядке [подпункта 3](#) пункта 8 статьи 161.1 ЖК на основании наделения его полномочиями по решению общего собрания собственников помещений. Собственники помещений вправе получить от Управляющей организации копию договора управления.

8.2. Представительство (офис) Управляющей организации находится по адресу: ул. Студенческая 6, офис 109.

8.3. Все споры, возникшие из настоящего Договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров. Переговоры проводятся при участии представителя Управляющей организации, уполномоченного от собственников лица (и/или председателя совета многоквартирного дома), а также лица, заявляющего разногласия, и результаты таких переговоров с указанием принятого по итогам их проведения решения должны быть письменно зафиксированы.

8.4. В случае если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в претензионном порядке. Срок рассмотрения претензии 30 дней. В случае не достижения согласия, споры разрешаются в судебном порядке по месту нахождения Объекта управления по заявлению одной из сторон.

8.6. Все приложения к Договору, а также дополнительные соглашения и документы, оформляемые в порядке, установленном Договором, являются неотъемлемой частью Договора и действуют на период, указанный в них или установленный Договором. К настоящему Договору прилагаются:

Приложение № 1- Перечень и периодичность услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД.

Приложение № 2 – Акт разграничения границ эксплуатационной ответственности между Собственником помещения и Управляющей организацией.

Приложение № 3 – Состав общего имущества.

9.РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Управляющая организация:	Собственник:
<p>ООО «Южный Регион» Адрес: 414004, г. Астрахань, ул. В. Барсовой, д. 17 кв.71 ИНН / КПП 3015096420/30150100 ОГРН 1123015001537 БИК 041203602 к./сч. 30101810500000000602 Р/с: 40702810805000020887 Дополнительный офис № 8625/0196 Астраханского отделения Сбербанка России ОАО</p> <p>Генеральный директор: _____ Лимонтинов В.П.</p> <p>МП</p>	<p>Паспортные данные (для Собственников-граждан): Паспорт: _____ № _____ Выдан _____ _____ код подразделения: _____, зарегистрированный по адресу: _____ _____ Дата, место рождения: _____ _____ Серия, номер Свидетельства о регистрации права собственности: _____ _____ _____ Тел. _____ _____ _____ / _____ / подпись / ФИО</p>