

**Договор управления №19-79 многоквартирным домом  
находящегося по адресу(строительный): Хабаровский край,  
городской округ «Город Хабаровск». Центральный район, ул.  
Мухина 4а, 4б.**

г. Хабаровск

«\_\_» \_\_\_\_\_ 2019 г.

Собственники помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу(строительный): Хабаровский край, городской округ «Город Хабаровск», Центральный район, ул. Мухина 4а, 4б (именуемые в дальнейшем - **собственники помещений или собственники с одной стороны**) и Общество с ограниченной ответственностью «Пантеон», в лице директора Глушак Романа Сергеевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **Управляющая организация** с другой стороны, совместно именуемые «**Стороны**», заключили настоящий договор о нижеследующем:

## 1. Предмет Договора и общие положения

**1.1** Договор заключен на условиях, утвержденных решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу(строительный): Хабаровский край, городской округ «Город Хабаровск», Центральный район, ул. Мухина 4а, 4б (далее – МКД), на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме от «12» августа 2019 г. (протокол №1 от 12.08.19г.). Условия настоящего договора являются одинаковыми для всех собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме. Жилые и нежилые помещения в МКД далее именуются – помещения. Иное лицо (Пользователь), пользующееся помещением на основании соглашения с Собственником данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого соглашения и настоящего Договора.

**1.2** Настоящий Договор составлен в соответствии с требованиями Гражданского кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации, Правилам содержания общего имущества в многоквартирном доме (далее – МКД), утвержденными Правительством Российской Федерации, иными положениями законодательства Российской Федерации, нормативными и правовыми актами города Хабаровска и Хабаровского края.

**1.3** В настоящем Договоре применяются следующие понятия:

**Управляющая организация** - организация, уполномоченная настоящим договором на выполнение функций по управлению, содержанию и ремонту общего имущества, предоставляющая жилищно-коммунальные услуги. В отношениях с третьими лицами Управляющая организация действует от своего имени и за счет средств собственников помещений, и иных пользователей помещений в многоквартирном доме.

**Собственник** - лицо, владеющее на праве собственности жилым помещением, находящимся в многоквартирном доме (право собственности может быть оформлено посредством договора купли-продажи помещения, договором участия в долевом строительстве, свидетельством о регистрации права собственности и иными документами, позволяющими достоверно установить право собственности помещения конкретному физическому лицу). Собственник помещения несет бремя содержания и ремонта данного помещения и общего имущества многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством и настоящим договором.

**Пользователь** - лицо, пользующееся на законном основании помещением в многоквартирном доме, общим имуществом многоквартирного дома, потребляющее коммунальные услуги (на основании договора найма, договора аренды и иного документа, позволяющего достоверно установить законность права пользования помещением), а также лицо, принявшее от Застройщика после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче.

**Застройщик** - лицо, обеспечивающий (обеспечивший) строительство многоквартирного

дома).

**Многоквартирный дом** - единый комплекс недвижимого имущества, который включает в себя земельный участок в установленных границах и расположенные на указанном участке жилые здания, иные объекты недвижимости, которые состоят из двух и более отдельных предназначенных для жилых или иных целей помещений, имеющих самостоятельные выходы, находящихся в частной, государственной, муниципальной и иных формах собственности, а другие части (общее имущество) находятся в общей долевой собственности.

**Ресурсоснабжающая организация** - юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, а также индивидуальный предприниматель, осуществляющие продажу коммунальных ресурсов.

**Исполнители** - организации различных форм собственности, выполняющие на договорной основе обязательства по предоставлению Собственникам помещений в многоквартирном доме работ (услуг).

**Высший орган управления МКД** - Общее собрание Собственников помещений в МКД.

**1.4** Собственники поручают, а Управляющая организация обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, расположенного по адресу(строительный): Хабаровский край, городской округ «Город Хабаровск», Центральный район, ул. Мухина 4а, 4б, обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, решения вопросов пользования общим имуществом МКД и предоставления коммунальных услуг Собственникам, Пользователям и иным потребителям, пользующимся помещениями по адресу(строительный): Хабаровский край, городской округ «Город Хабаровск», Центральный район, ул. Мухина 4а, 4б.

**1.5** Собственники/Пользователи помещений в МКД обязаны оплачивать услуги Управляющей организации в порядке, установленном настоящим договором.

**1.6** В целях исполнения обязательств по настоящему Договору, Собственник (Пользователь) доверяет Управляющей организации обработку персональных данных, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ – в случаях обозначенных условиями настоящего договора), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных, в том числе совместно с другими лицами, третьими лицами.

**1.7** Основные характеристики многоквартирного дома на момент заключения Договора и границы эксплуатационной ответственности Управляющей организации при исполнении Договора приведены в Приложении № 4 к Договору.

**1.8** Состав общего имущества многоквартирного дома и его техническое состояние указаны в Приложении № 3 к Договору.

**1.9** Информация об Управляющей организации, о контактных телефонах, режиме работы и другая, включая информацию о территориальных органах исполнительной власти, уполномоченных осуществлять контроль за соблюдением жилищного законодательства, приведена в Приложении № 2 к Договору.

**1.10** Информация о всех собственниках помещений в многоквартирном доме составляется Управляющей организацией на дату заключения Договора по форме, приведенной в Приложении №1 к Договору (Реестр собственников помещений).

## **2. Порядок взаимодействия собственников помещений и Управляющей организации при осуществлении деятельности по управлению Многоквартирным домом**

**2.1.** Собственники помещений и Управляющая организация при осуществлении деятельности по управлению многоквартирным домом обязаны руководствоваться Жилищным кодексом Российской Федерации, принятыми в его исполнение нормативными правовыми актами, нормами иного законодательства и иных правовых актов, относящихся к деятельности по управлению многоквартирными домами, а также предписаниями государственных органов, выдаваемыми в адрес собственников помещений или Управляющей организации при осуществлении контрольных проверок деятельности по управлению многоквартирным домом.

**2.2.** Перечень технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением многоквартирным домом документов, которые подлежат передаче Управляющей организации для целей исполнения Договора, приведен в Приложении № 15 к Договору. При отсутствии достаточной документации Управляющая организация вправе самостоятельно осуществлять необходимые действия для её получения.

**2.3.** Состав информации, связанной с исполнением Договора, порядок, случаи и сроки ее представления Управляющей организацией собственникам помещений и иным пользователям помещений в многоквартирном доме (потребителям) указаны в Приложении № 5 к Договору.

**2.4.** Собственники обязаны на общем собрании собственников помещений избрать Совет МКД, предоставить в Управляющую организацию сведения о лицах, вошедших в него (Ф.И.О., адрес, сведения о собственности на помещение, контактный телефон, электронный адрес, при наличии). В случае, если Совет МКД или уполномоченное собственниками лицо не будет выбрано или выбранные лица отказались быть уполномоченным лицом или членом Совета МКД, то его обязанности, до момента выбора нового лица, могут быть исполнены любым из собственников в МКД. В случае, если в составе Совета дома произошли изменения, то Совет обязан письменно известить об этом Управляющую организацию в течение 5 дней с момента принятия решения Общим собранием собственников с обязательным приложением протокола такого Общего собрания собственников.

**2.5.** Требования к пользователям помещений в многоквартирном доме по соблюдению правил пользования помещениями, а также к собственникам помещений, предоставляющим принадлежащие им помещения в пользование гражданам по договору социального найма и найма или другим лицам по договору аренды или безвозмездного пользования (далее - потребителям), обеспечивающие исполнение условий Договора, приведены в Приложении № 6 к Договору.

**2.6.** Привлечение Управляющей организацией для целей исполнения своих обязательств по Договору иных лиц (специализированных, подрядных организаций, индивидуальных предпринимателей) осуществляется Управляющей организацией самостоятельно.

**2.7.** Собственники помещений и Управляющая организация совместно участвуют в организации и проведении годовых и внеочередных общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме (далее - общее собрание собственников). Управляющая организация вправе по согласованию с любым собственником помещения выступать от его имени при организации и проведении внеочередного общего собрания собственников. На весь период действия Договора собственники настоящим условием Договора устанавливают право Управляющей организации по организации (в том числе по инициированию) и проведению годового общего собрания собственников.

**2.8.** Контроль за деятельностью Управляющей организации в части исполнения Договора осуществляется собственниками помещений и уполномоченными лицами в порядке, установленном в Приложении № 14 к Договору.

**2.9.** Управляющая организация представляет собственникам помещений ежегодный отчет о выполнении условий Договора путем его размещения в порядке и в сроки, установленные в Приложении № 5 к Договору. Отчет должен содержать следующие сведения: сумма средств Собственников и нанимателей, начисленных и поступивших Управляющей организации в отчетный период; перечень исполненных Управляющей организацией работ и услуг, с указанием периодичности оказания/выполнения работ/услуг; сумма денежных средств, накопленных для проведения текущего ремонта общего имущества; остаток текущих средств на конец отчетного года; рекомендации по проведению работ текущего и капитального характера на МКД, сумма дебиторской задолженности Собственников и пользователей за жилищные услуги; при не предоставлении жилищных услуг, либо предоставлении указанных услуг ненадлежащего качества (либо с перерывами, превышающими установленную продолжительность), по заявлению Собственников жилых помещений составлять акты по соответствующей услуге в соответствии с Правилами №491.

### 3. Порядок осуществления деятельности по управлению МКД

3.1. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, а в случае необходимости - сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, организовать предоставление коммунальных услуг, проведение работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством согласно «Перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества МКД» - Приложение № 7 к настоящему договору в зависимости от фактического состояния общего имущества и в пределах денежных средств, поступающих в адрес Управляющей организации от Собственников (Пользователей) помещений в МКД.

3.2. Порядок выполнения работ и оказания услуг по управлению МКД, содержанию и ремонту общего имущества, порядок их приемки:

- 3.2.1. Порядок, перечень и сроки выполняемых Управляющей организацией работ и оказываемых услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества (далее - Перечень работ, услуг) на весь период действия Договора утвержден решением общего собрания собственников, приведен в Приложении № 7 к Договору.
- 3.2.2. Управляющая организация, руководствуясь Приложением № 10 к Договору, а также актами выполненных работ, составляемых в порядке, указанном в настоящем пункте, удостоверяет выполнение работ включенных в Перечень работ.
- 3.2.3. При необходимости выполнения неотложных непредвиденных работ, которые Управляющая организация не могла разумно предвидеть при заключении Договора, по их видам и объемам Управляющая организация уведомляет уполномоченное лицо в разумный срок, при возможности предварительного уведомления - до начала выполнения таких работ. При выполнении неотложных непредвиденных работ Управляющая организация может самостоятельно принимать решения по изменению сроков оказания услуг, выполнения работ, включенного в Перечень работ, услуг.
- 3.2.4. Приемка выполненных работ по содержанию и ремонту общего имущества с составлением акта выполненных работ и (или) оказанных услуг по форме, указанной в Приложении № 11 к Договору, осуществляется ежеквартально. Приемка выполненных неотложных непредвиденных работ осуществляется только с составлением Управляющей организацией акта выполненных непредвиденных работ, подписываемого уполномоченным лицом, принимающим такие работы, с указанием их фактической стоимости.
- 3.2.5. Приемка выполненных Управляющей организацией работ осуществляется уполномоченным лицом в течение 2 рабочих дней после информирования Управляющей организацией о готовности работ. В случае неявки уполномоченного лица для приемки работ, услуг, или не подписания акта без обоснованных причин в течение 5 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.
- 3.2.6. Оказание услуг подтверждается ежеквартально. Сдача-приемка выполненных работ, оказанных услуг удостоверяется актами выполненных работ, оказанных услуг по форме, указанной в Приложении № 11 к Договору, подписанными Управляющей организацией и уполномоченным лицом, принимающим работы.
- 3.2.7. Акты выполненных работ и оказанных услуг, оформляются в указанном в данном разделе Договора порядке в следующие сроки:
  - о выполнении работ, оказании услуг содержанию общего имущества - ежеквартально до последнего числа каждого месяца;
  - о выполнении работ по текущему (капитальному) ремонту общего имущества - в течение 5 рабочих дней после дня окончания выполнения работ или этапа работ, если продолжительность ремонтных работ составляет более одного месяца;
  - о выполнении неотложных непредвиденных работ - в течение 3-х рабочих дней после дня окончания выполнения таких работ.

### **3.3. Порядок предоставления и учет потребления коммунальных услуг.**

- 3.3.1. Управляющая организация предоставляет собственникам помещений и потребителям следующие коммунальные услуги: холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление, электроснабжение, путем заключения Управляющей организацией от своего имени в интересах собственников помещений и потребителей договоров с ресурсоснабжающими организациями.
- 3.3.2. В случае отказа ресурсоснабжающей организации в заключении такого договора Управляющая организация уведомляет собственников помещений о причинах такого отказа и обязана предпринять все зависящие от неё меры для заключения указанного договора.
- 3.3.3. Условия предоставления собственникам помещений и потребителям коммунальных услуг определяются в соответствии с утвержденными Правительством Российской Федерации Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме. Информация об основных положениях таких Правил, а также условия предоставления коммунальных услуг, регулируемые Договором, представлены в Приложении № 12 к Договору.
- 3.3.4. Стороны согласовывают в Приложении № 12 к Договору дополнительные условия, подлежащие исполнению, в том числе потребителями, в части учета потребляемых коммунальных услуг: сроки снятия показаний приборов учета, порядок представления соответствующей информации, представление сведений о количестве проживающих и др.
- 3.3.5. Собственники нежилых помещений представляют Управляющей организации информацию о порядке покупки коммунальных ресурсов и (или) коммунальных услуг: с заключением договора ресурсоснабжения с ресурсоснабжающими организациями.

## **4. Обязанности и права сторон**

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

- 4.1.1. Осуществлять управление многоквартирным домом в соответствии с условиями Договора и законодательством Российской Федерации в интересах собственников помещений;
- 4.1.2. Представлять интересы Собственников (Пользователя) помещений в МКД в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору, в том числе по заключению договоров, направленных на достижение целей настоящего Договора, во всех организациях, предприятиях и учреждениях любых организационно-правовых форм и уровней;
- 4.1.3. От имени и в интересах собственников помещений многоквартирного дома заключать договоры в целях обеспечения функций по сбору и обработке платежей с Банками, расчетно-кассовыми центрами и иными лицами, с использованием персональных данных Собственников (Пользователей) в рамках действующего законодательства. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц производить сбор установленных в разделе 5 настоящего договора платежей;
- 4.1.4. От своего имени и в интересах Собственников (Пользователей) заключать договоры, связанные с хозяйственной деятельностью по использованию общего имущества МКД (аренда конструктивных элементов, нежилых помещений, долевое участие в эксплуатационных расходах), получать плату от арендаторов, пользователей общего имущества, применять штрафные санкции к арендаторам общего имущества. Порядок и цели использования платы, получаемой от арендаторов, пользователей общего имущества, устанавливается решением общего собрания собственников МКД;
- 4.1.5. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома и устранять аварии, а также выполнять заявки собственника помещения или потребителя в сроки, установленные законодательством Российской Федерации и настоящим Договором;
- 4.1.6. Обеспечить оперативное выполнение работ по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества;

- 4.1.7. Хранить и актуализировать техническую документацию на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением многоквартирным домом документы, вносить в техническую документацию изменения, отражающие информацию о выполняемых работах и о состоянии дома в соответствии с результатами проводимых осмотров и выполняемых работ;
- 4.1.8. Организовать и вести прием собственников помещений и потребителей по вопросам, касающимся управления многоквартирным домом в соответствии с графиком установленным Управляющей организацией;
- 4.1.9. По требованию уполномоченного лица, осуществляющего приемку выполненных работ и контроль деятельности Управляющей организации по Договору, предоставлять ему документы в порядке и в объеме, установленные Договором;
- 4.1.10. Осуществлять рассмотрение предложений, заявлений и обращений Собственников (Пользователей) в установленные действующим законодательством сроки;
- 4.1.11. Производить перерасчет платы за содержание и ремонт жилых помещений и за коммунальные услуги в соответствии с порядком, установленным Договором;
- 4.1.12. По требованию граждан-потребителей, в порядке, предусмотренном гражданским законодательством Российской Федерации, выдавать или организовывать выдачу гражданину справки установленного образца, выписки из финансового лицевого счета или его копии и (или) выписки из домовой книги и иных предусмотренных законодательством Российской Федерации документов, в т.ч. для предоставления потребителям мер социальной поддержки;
- 4.1.13. По требованию потребителей в т.ч. с участием Представителя производить сверку платы по Договору и выдачу справок, подтверждающих правильность начисления платы, а также правильность начисления установленных Договором неустоек (штрафов, пени) в порядке и в сроки, установленные Приложения № 5 к Договору;
- 4.1.14. Обеспечить возможность осуществления Уполномоченным лицом контроля за исполнением Управляющей организацией обязательств по Договору;
- 4.1.15. Самостоятельно или с привлечением третьих лиц вести регистрационный учет проживающих в многоквартирном доме граждан, вести базу данных лицевых счетов Собственников (Пользователей) и нанимателей, вносить необходимые изменения в лицевые счета;
- 4.1.16. При наличии коллективных (общедомовых) приборов учета ежемесячно, снимать их показания и заносить в журнал учета показаний коллективных (общедомовых) приборов учета;
- 4.1.17. Демонтировать оборудование, установленное на общем имуществе без согласования с Управляющей организацией, с последующим взысканием причинённых убытков за счёт виновных лиц, в том числе в судебном порядке;
- 4.1.18. Вести претензионную и исковую работу в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы по Договору;
- 4.1.19. В случае привлечения третьих лиц к исполнению настоящего Договора, осуществлять контроль за оказанием услуг и выполнением работ исполнителями этих услуг и работ, в том числе документальное оформление приемки таких услуг и работ, а также фактов выполнения услуг и работ ненадлежащего качества;
- 4.1.20. Вести учет жалоб (заявлений, обращений, требований и претензий) потребителей на качество по содержанию и ремонту общего имущества и предоставления коммунальных услуг, учет сроков и результатов их рассмотрения и исполнения, а также в сроки, установленные жилищным законодательством направлять потребителю ответ о ее (его) удовлетворении либо об отказе в удовлетворении с указанием причин отказа;
- 4.1.21. Нести иные обязанности, предусмотренные Договором и жилищным законодательством Российской Федерации.

## **4.2. Управляющая организация имеет право:**

- 4.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по Договору, не нарушая другие условия Договора;

- 4.2.2. Для исполнения условий настоящего Договора, самостоятельно привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы к выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома;
- 4.2.3. Требовать от плательщиков внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами в том числе в судебном порядке;
- 4.2.4. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг потребителям в соответствии с порядком установленным Правилами предоставления коммунальных услуг;
- 4.2.5. В случаях нарушения срока внесения платы по Договору требовать уплаты неустоек (штрафов, пеней) в случаях, установленных федеральными законами или Договором;
- 4.2.6. Организовывать и проводить проверку технического состояния коммунальных систем в помещениях МКД., правильности учета потребления ресурсов;
- 4.2.7. Требовать надлежащего исполнения Собственником (Пользователем) своих обязанностей по настоящему Договору, как установленных настоящим Договором, так и исходящих из норм Гражданского кодекса РФ, Жилищного кодекса РФ и принятых в его исполнение нормативных правовых актов, а так же проверять соблюдение Собственниками (Пользователями) требований, установленных настоящим Договором;
- 4.2.8. Оказывать дополнительные платные услуги по ремонту помещений, ремонту и замене внутриквартирного оборудования и изделий, которые не относятся к общему имуществу за дополнительную плату. Перечень и стоимость вышеназванных услуг и работ утверждается Управляющей организацией;
- 4.2.9. Не выполнять решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме о проведении конкретных работ, если общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме не определен источник финансирования данных работ или соответствующие средства собственниками не внесены;
- 4.2.10. Сдавать в аренду подвальные, чердачные и иные помещения, а также их части, земельный участок, части крыш, фасадов, относящиеся к общему имуществу, с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота общего имущества на его содержание, а также на иные цели по решению общего собрания собственников с учетом предложений Управляющей организации;
- 4.2.11. В случае угрозы безопасности для жизни и здоровья граждан, сохранности имущества в многоквартирном доме перераспределять имеющиеся средства и выполнять работы для ее устранения с последующим уведомлением Застройщика (Собственников/Пользователей) в течение 10 дней с момента проведения соответствующих работ, путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома;
- 4.2.12. Ежемесячно размещать на информационных стендах в подъездах Многоквартирного дома или на придомовой территории списки собственников помещений, несвоевременно и (или) не полностью внесших плату за жилое помещение и коммунальные услуги;
- 4.2.13. Руководствуясь Приложения №13 распределять поступившие денежные средства от плательщика, который производит частичную, предварительную или оплату задолженности, самостоятельно определять направления использования денежных средств по видам услуг/работ;
- 4.2.14. При недостаточности собранных средств по статье «текущий ремонт» инвестировать собственные денежные средства на ремонт общего имущества МКД с их последующим возмещением Собственниками путем удержания Управляющей организацией средств Собственников по статье «текущий ремонт» или «содержание»;
- 4.2.15. Принимать участие в общих собраниях собственников. Оказывать помощь в подготовке и проведении общих собраний собственников МКД за счет средств инициатора проведения общего собрания. Вносить предложения и/или вопросы для рассмотрения и принятия решения на общем собрании собственников помещений;
- 4.2.16. Организовывать и проводить проверку работы установленных общедомовых приборов учета и сохранности пломб, правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям приборов учета (при их наличии);

- 4.2.17. Представлять без специальной доверенности интересы (в защиту прав собственников) Собственника(ов) по предмету настоящего Договора, в судах, государственных органах и учреждениях всех уровней, в том числе по заключению в интересах собственников договоров, направленных на достижение целей настоящего Договора, во всех органах власти (государственной, муниципальной), организациях, предприятиях и учреждениях любых организационно-правовых форм и уровней, пред иными третьими лицами;
- 4.2.18. Подписывать акты разграничения эксплуатационной ответственности сторон за содержание и ремонт систем инженерно-технического обеспечения и оборудования между общим имуществом собственников в МКД и имуществом других организаций, подписывать все необходимые документы по подготовке МКД к сезонной эксплуатации;
- 4.2.19. Требовать от собственника помещения и потребителя, полного возмещения убытков, возникших по его вине, в т.ч. в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое им жилое или нежилое помещение представителей Управляющей организации, в том числе работников аварийных служб, в случаях, когда такой допуск требуется нормами жилищного законодательства;
- 4.2.20. Осуществлять в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации в пользу ресурсоснабжающей организации, а также иных лиц, уступку прав требования к потребителям, имеющим задолженность по оплате соответствующей коммунальной услуги;
- 4.2.21. В случае несанкционированного подключения Собственника или пользующимися его квартирой в Многоквартирном доме лицами к внутридомовой инженерной системе, минуя индивидуальные или общие (квартирные) приборы учета коммунальных услуг, проводить расчет размера оплаты за коммунальные услуги по нормативам потребления коммунальных услуг. Расчет оплаты за коммунальные услуги по нормативам потребления коммунальных услуг в этом случае производится Управляющей организацией до момента приведения Собственником инженерных систем в прежнее состояние;
- 4.2.22. В случае если индивидуальный или общий (квартирный) прибор учета коммунальных услуг неисправен или в установленный срок не поверен, проводить расчет размера оплаты за коммунальные услуги по нормативам потребления коммунальных услуг. Расчет оплаты за коммунальные услуги по нормативам потребления коммунальных услуг в этих случаях производится Управляющей организацией до момента устранения неисправности либо замены прибора учета, или до момента проведения Собственником поверки прибора учета коммунальных услуг соответственно;
- 4.2.23. Организовывать и проводить проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям индивидуальных и общих (квартирных) приборов учета коммунальных услуг. В случае несоответствия данных, предоставленных Собственником, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги на основании фактических показаний индивидуальных приборов учета коммунальных услуг;
- 4.2.24. В судебном порядке требовать с Собственника или лиц, пользующихся его квартирой в Многоквартирном доме, выплаты задолженности по платежам за жилое помещение и коммунальные услуги; полного возмещения убытков, нанесенных несвоевременной и (или) неполной оплатой обязательных платежей, взносов и иных общих расходов, а также полного возмещения иных убытков, причиненных Собственником или лицами, пользующимися его квартирой в Многоквартирном доме, вследствие невыполнения или ненадлежащего выполнения ими своих обязательств, предусмотренных действующим законодательством и настоящим Договором;
- 4.2.25. Организовывать и проводить проверку технического состояния объектов общего имущества в помещении Собственника;
- 4.2.26. Организовывать и проводить комиссионную проверку количества проживающих в квартире Собственника лиц. По итогам проверки составляется соответствующий акт, являющийся основанием для начисления оплаты за жилое помещение и коммунальные услуги;
- 4.2.27. При возникновении аварийной ситуации, пожара, в случае отсутствия сведений о местонахождении Потребителя в присутствии и при помощи представителей



правоохранительных органов и МЧС получить доступ в помещение с обязательным составлением акта;

4.2.28. Осуществлять иные права, предусмотренные данным Договором и действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей организации в целях достижения целей управления МКД.

### **4.3. Собственник (Пользователь) и иные потребители обязаны:**

- 4.3.1. Своевременно и в полном объеме на основании выставленных Управляющей организацией или ее Представителем, счетов-квитанций оплачивать в соответствии с разделом 5 Договора, предоставленные по настоящему Договору услуги, а также возмещать Управляющей организации согласованные дополнительные расходы, связанные с исполнением настоящего Договора. В случае невнесения в установленный срок платы за услуги по настоящему Договору Собственник (Пользователь) уплачивает Управляющей организации пени в размере, установленном статьи 155 ЖК РФ;
- 4.3.2. Предоставлять Управляющей организации информацию, необходимую для расчета платы за коммунальные услуги, в порядке и в сроки установленные Договором и Правилами предоставления коммунальных услуг;
- 4.3.3. При обнаружении неисправностей инженерных сетей, оборудования, общедомовых, индивидуальных (квартирных, комнатных), приборов учета немедленно сообщать о них письменно или по электронной почте в Управляющую организацию и (или) аварийно-диспетчерскую службу, при наличии возможности принимать все доступные меры по их устранению;
- 4.3.4. При неиспользовании помещения сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адрес почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, обеспечивающих доступ к соответствующему помещению при отсутствии потребителя в городе;
- 4.3.5. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-строительные, противопожарные и эксплуатационные требования и соблюдать требования, обеспечивающие исполнение Договора, установленные в Приложении № 6 к Договору;
- 4.3.6. Обеспечить доступ в занимаемое помещение представителям Управляющей организации для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а также, в случае возникновения аварийной ситуации, для выполнения необходимого ремонта общего имущества многоквартирного дома и работ по ликвидации аварий – в любое время, незамедлительно;
- 4.3.7. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру без согласования с Управляющей организацией;
- 4.3.8. В случае возникновения необходимости проведения Управляющей организацией не установленных Договором работ и услуг, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Собственников помещений в МКД, либо в связи с нарушением Собственниками помещений в МКД условий Договора, указанные работы проводятся за счет Собственников. Затраты Управляющей организации на производство таких работ возмещаются Собственниками на основании выставленных счетов и актов выполненных работ;
- 4.3.9. Своевременно и за свой счет осуществлять поверку индивидуальных приборов учета энергоресурсов;
- 4.3.10. Участвовать в общих собраниях собственников помещений, уведомлять Управляющую организацию о времени и повестке общего собрания;
- 4.3.11. Нести иные обязанности, предусмотренные Договором и жилищным законодательством Российской Федерации.

#### **4.4. Собственники (Пользователь) и иные потребители имеют право:**

- 4.4.1. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо ненадлежащего выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по Договору;
- 4.4.2. Получать от Управляющей организации сведения о правильности исчисления предъявленного плательщику к уплате размера платы по Договору, наличии (отсутствии) задолженности или переплаты, наличии оснований и правильности начисления Управляющей организацией плательщику (штрафов, пеней);
- 4.4.3. Требовать от Управляющей организации проведения проверок качества выполненных работ, предоставляемых коммунальных услуг, оформления и предоставления соответствующего акта;
- 4.4.4. Требовать в порядке, установленном в Приложении № 10 к Договору изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, а также в случаях и в порядке, которые установлены Правилами предоставления коммунальных услуг и Договором, изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также за период временного отсутствия потребителей в занимаемом жилом помещении;
- 4.4.5. Требовать от работников Управляющей организации или её Представителей предъявления документов, подтверждающих его личность и наличие у него полномочий на доступ в жилое или нежилое помещение для осуществления деятельности, связанной с управлением многоквартирным домом (наряд, приказ, задание о направлении такого лица в целях проведения указанной проверки либо иной подобный документ);
- 4.4.6. По всем спорным вопросам, возникающим у потребителей в отношении с Представителями Управляющей организации, обращаться в Управляющую организацию;
- 4.4.7. Осуществлять контроль собственниками помещений за выполнением Управляющей организацией её обязательств по Договору в порядке, установленном в Приложении № 14 к Договору;
- 4.4.8. Требовать надлежащего исполнения Управляющей организацией ее обязанностей в рамках настоящего Договора, норм Гражданского кодекса РФ, Жилищного кодекса РФ и принятых в его исполнение правовых актов;
- 4.4.9. Осуществлять иные права, предусмотренные Договором и законодательством Российской Федерации.

### **5. Цена и порядок расчетов**

**5.1.** Цена Договора устанавливается в размере стоимости оказанных услуг по управлению многоквартирным домом, работ по содержанию и ремонту общего имущества, стоимости предоставленных коммунальных услуг, определяемой в порядке, указанном в п. 5.2. Договора, а также стоимости иных работ, услуг, которые составляют предмет Договора, определяемой в порядке, указанном в п. 5.3 Договора.

**5.2.** Стоимость коммунальных услуг определяется ежемесячно исходя из объема (количества) фактически предоставленных в расчетном месяце коммунальных услуг и тарифов, установленных в соответствии с действующим законодательством для расчетов за коммунальные услуги (далее - регулируемые тарифы), с учетом перерасчетов и изменений платы за коммунальные услуги, проводимых в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг. По требованию потребителей Управляющая организация обязана составить акт установления факта не предоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества.

**5.3.** Стоимость иных работ, услуг, включенных в предмет Договора, определяется соответственно видам и объемам таких выполняемых работ, услуг по прейскуранту цен, устанавливаемому Управляющей организацией.

**5.4.** Размер платы за содержание и ремонт общего имущества в МКД устанавливается решением общего собрания собственников помещений с учетом предложений Управляющей

организации и приведен в Приложении № 9 к Договору. Перечень, периодичность и сроки выполняемых Управляющей организацией работ и оказываемых услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества (далее - Перечень работ, услуг) на весь период действия Договора утвержден решением общего собрания собственников, приведен в Приложении № 7 к Договору. Порядок изменения Перечня работ, услуг, в т.ч. включение в Договор Перечня работ по установке общедомовых приборов учета и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества, а также порядок изменения сроков выполнения и оказания работ, услуг устанавливаются в Приложении № 8 к Договору.

**5.5.** Перечень минимально необходимых работ, услуг для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме не подлежит изменению в течение всего срока действия Договора.

**5.6.** На момент заключения договора Размер платы за содержание и ремонт помещения (далее также - размер платы) составляет **37,30** руб. за 1 кв.м, и определяется:

- стоимостью услуг и работ по содержанию, включающего в себя плату за услуги и работы по санитарному содержанию и техническому обслуживанию общего имущества (24.92руб.\в мес.);
- стоимостью услуг за управление (12,38 руб./м2 в месяц)
- стоимостью прочих услуг, рассчитываемых как произведение объема потребляемых услуг в МКД (утилизация бытовых отходов, обслуживание антенн) и тарифов на услуги.

**5.7.** Плата за содержание и ремонт жилого помещения подлежит уменьшению при несвоевременном, неполном и (или) некачественном выполнении работ, услуг в соответствии с правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, утвержденными Правительством Российской Федерации и порядком, установленным в Приложении № 10 к Договору.

**5.8.** Размер платы за содержание и текущий ремонт жилого помещения может корректироваться не чаще одного раза в год, общим собранием собственников с учетом предложений Управляющей организации о размере платы.

**5.9.** В случае, когда в течение месяца, со дня внесения предложения Управляющей организацией предложения Собственникам или Председателю Совета дома о размере платы Собственниками не было инициировано общее собрание по вопросу установления размера платы за содержание и текущий ремонт, либо собрание было инициировано, но отсутствовал кворум или Собственниками не было принято решение по данному вопросу, то Управляющая организация вправе по своему выбору:

- 5.9.1. в одностороннем порядке расторгнуть Договор, письменно уведомив Собственников не менее чем за 60 дней до предполагаемой даты расторжения;
- 5.9.2. либо повторно организовать общее собрание собственников с внесением данного вопроса в повестку дня на голосование.

**5.10.** Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за каждую из коммунальных услуг, указанных в пункте 3.3.1. Договора, которые предоставляет Управляющая организация потребителям в многоквартирном доме, заключив договор с соответствующей ресурсоснабжающей организацией. Плата за коммунальные услуги определяется за каждый календарный месяц (далее - расчетный месяц).

**5.11.** Размер платы за коммунальные услуги для собственников и иных потребителей определяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг, с учетом установленных такими Правилами условий её перерасчета и изменения (уменьшения).

Основанием для изменения (уменьшения) размера платы за коммунальные услуги являются случаи непредоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества, которые фиксируются потребителями или уполномоченным лицом и Управляющей организацией путем оформления соответствующего акта.

5.11.1. Требования к обеспечению своевременного учета потребления коммунальных услуг Управляющей организацией и потребителями, а также порядок определения размера платы с учетом особенностей, связанных с техническими условиями предоставления и (или) учета коммунальных услуг приведены в Приложении № 12 к Договору.

5.11.2. По жилому помещению, не оборудованному индивидуальным прибором учета,

принадлежащему собственнику - гражданину, в котором отсутствуют зарегистрированные граждане, размер платы за коммунальные услуги, определяемый в зависимости от количества проживающих, рассчитывается соответственно количеству собственников такого помещения. В указанном случае собственники, не использующие жилое помещение для целей проживания в нем, вправе заявить в Управляющую организацию или ее Представителю по расчетам с потребителями о временном отсутствии в жилом помещении проживающих граждан с представлением подтверждающих такое отсутствие документов.

- 5.11.3. В плату по Договору за коммунальные услуги не включается плата за коммунальные ресурсы, вносимая собственниками (арендаторами) нежилых помещений по заключенным ими договорам с ресурсоснабжающими организациями. Размер такой ежемесячной платы сообщается такими собственниками (арендаторами) в Управляющую организацию в срок, установленный Договором для снятия показаний индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов.
- 5.11.4. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти в порядке, установленном федеральным законом. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы с даты введения их в действие.
- 5.11.5. В случае, если распределяемый между потребителями объем коммунальной услуги, предоставленной на содержание общего имущества за расчетный период превышает объем коммунальной услуги, рассчитанный исходя из нормативов потребления на СОИ, обозначенное превышение распределяется между всеми жилыми и нежилыми помещениями

**5.12.** Плата за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные услуги, иные работы, услуги (далее - плата по Договору) вносится лицами, обязанными вносить такую плату в соответствии с жилищным законодательством и Договором (далее - плательщики), в Управляющую организацию, в том числе через ее платежных агентов.

**5.13.** Оплата оказанных услуг по Договору осуществляется Собственниками и Пользователями в срок до 25 (Двадцать пятого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на основании платежных документов, выставленных Управляющей организацией.

**5.14.** Собственник вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды.

**5.15.** В случае возникновения необходимости проведения дополнительных, не предусмотренных настоящим Договором работ и услуг, Собственники помещений МКД на общем собрании определяют необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг) и оплачивают их дополнительно. Размер платежа по дополнительным объемам для собственников помещений в МКД рассчитывается пропорционально доли Собственности в общем имуществе. Оплата в установленном случае производится собственниками помещений в МКД в соответствии с выставленным Управляющей организацией счетом, в котором должны быть указаны: наименование дополнительных работ, их стоимость, расчетный счет, на который должны быть перечислены денежные средства. Платежи должны быть внесены собственниками или пользователями помещений в МКД не позднее 10 дней со дня выставления счета.

**5.16.** Плата по Договору, если иное не установлено условиями Договора, вносится на основании платежных документов, составляемых Управляющей организацией или ее Представителем по расчетам с потребителями, и предъявляемых к оплате плательщикам до 10 числа месяца, следующего за расчетным. Порядок предъявления к оплате плательщикам платежных документов для внесения платы по Договору приведен в Приложении № 13 к Договору.

**5.17.** Неиспользование собственником или иным потребителем помещения не является основанием невнесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и платы за коммунальные услуги. В указанном случае плата за коммунальные услуги по жилым помещениям, в которых отсутствуют зарегистрированные граждане, вносится в размерах, определяемых с учетом порядка, указанного в п. 5.11.2. Договора.

**5.18.** Оплата пеней за несвоевременно и (или) не полностью внесенную плату по Договору производится плательщиком Управляющей организации по выставляемому ему платежному документу.

**5.19.** Оплата иных работ, услуг разового характера, которые оказываются Управляющей организацией по заявкам потребителей, производится потребителями по согласованию с Управляющей организацией путем внесения предоплаты их стоимости либо оплаты работ, услуг после их фактического выполнения на банковский счет или в кассу Управляющей организации.

## **6. Ответственность сторон**

**6.1.** Ответственность по сделкам, совершенным Управляющей организацией со сторонними организациями, самостоятельно несет Управляющая организация.

**6.2.** При нарушении Собственниками помещений в МКД или иными Пользователями, обязательств, предусмотренных Договором, Собственники помещений в МКД и иные Пользователи несут ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо, в том числе аварийных и иных ситуаций.

**6.3.** Собственники помещений в МКД и иные Пользователи несут ответственность за нарушение требований пожарной безопасности, санитарно-эпидемиологических правил, правил проживания в соответствии с действующим законодательством и Договором.

**6.4.** Управляющая организация несет ответственность за надлежащее содержание общего имущества в МКД, в соответствии с требованиями, установленными законодательством РФ. В полном объеме отвечает за качество предоставляемых услуг и несет ответственность за причинение ущерба или вреда имуществу третьих лиц, если такой вред или ущерб возник по причине ненадлежащего выполнения Управляющей организацией своих обязательств по Договору.

**6.5.** Управляющая организация несет ответственность перед Собственниками в пределах, поступающих от Собственников (Пользователей) платежей по настоящему Договору.

**6.6.** Собственники не отвечают по обязательствам Управляющей организации, которые возникли не по поручению Собственников.

**6.7.** Управляющая организация не несет ответственность и не возмещает убытки и причиненный ущерб общему имуществу, если он возник в результате:

- противоправных действий (бездействий) собственников и лиц, проживающих в помещениях собственников;
- использованием собственниками общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;
- не обеспечением собственниками своих обязательств, установленных Договором;
- аварий, произошедших не по вине Управляющей организации и при невозможности последнего предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (форс-мажор).

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

**6.9.** В случае привлечения Управляющей организации третьих лиц для выполнения отдельных видов работ, Управляющая организация несет перед Собственниками ответственность за последствия неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств, третьими лицами.

**6.10.** В случае своевременного уведомления Управляющей организацией Собственников об истечении нормативного срока эксплуатации общего имущества МКД согласно норм и требований СНиП и необходимости его ремонта и порядке финансирования, Управляющая организация не несет ответственность за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, и качество услуг по содержанию и ремонту общего имущества МКД.

**6.11.** Собственник, заключивший договор аренды (социального найма) помещения несет солидарную ответственность в случае невыполнения арендатором (нанимателем) обязанности по оплате услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества.

**6.12.** Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по договору стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по

договору в соответствии с действующим законодательством РФ.

**6.13.** При досрочном расторжении настоящего Договора денежные средства, оплаченные Собственниками на текущий ремонт МКД и не освоенные Управляющей организацией на момент расторжения Договора, подлежат возврату на расчетный счёт, письменно указанный каждым Собственниками за вычетом суммы долга Собственника(ов) перед Управляющей организацией за услуги по содержанию и текущему ремонту МКД, образовавшейся в целом по МКД.

## **7. Форс-мажор**

**7.1.** При возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным выполнение договора одной из Сторон, а именно пожар, стихийное бедствие, военные действия всех видов, изменение действующего законодательства и другие возможные обстоятельства непреодолимой силы, не зависящие от Сторон, сроки выполнения обязательств продлеваются на то время, в течение которого действуют эти обстоятельства

**7.2.** 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.

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

## **8. Срок действия договора и порядок его изменения, расторжения**

**8.1.** Договор считается заключенным с 15.08.2019г. При этом собственники помещений, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов всех собственников помещений, выступают в качестве Стороны Договора. Порядок подписания Договора и условия хранения Договора установлены в п. 10.1 Договора.

**8.2.** Договор заключен на срок **5 лет** с даты начала управления многоквартирным домом Управляющей организацией, которая определяется первым числом месяца, следующего за месяцем, в котором Договор подписан.

**8.3.** Управляющая организация приступает к выполнению работ, оказанию услуг по содержанию и ремонту общего имущества, а также к осуществлению иной деятельности - с даты начала управления многоквартирным домом, а к предоставлению коммунальных услуг - с даты начала поставки каждого вида коммунальных ресурсов, определяемой в договорах о приобретении коммунальных ресурсов, заключенных Управляющей организацией с каждой из ресурсоснабжающих организаций, но не ранее даты начала управления МКД.

**8.4.** При отсутствии заявления(й) одной из сторон о прекращении Договора не менее, чем за 30 (тридцать) дней до окончания срока его действия, настоящий Договор считается продленным на тех же условиях на аналогичный срок. Решение о следующем продлении настоящего Договора принимается общим собранием собственников МКД на срок, указанный в таком решении.

**8.5.** Все изменения и дополнения к Договору, вносятся путем принятия соответствующих решений на общем собрании собственников, оформляются дополнительными соглашениями к Договору путем утверждения условий таких дополнительных соглашений на общем собрании собственников при обязательном их согласовании с Управляющей организацией и подписании такого дополнительного соглашения Управляющей организацией. Порядок вступления в силу указанных в настоящем пункте дополнительных соглашений определяется условиями таких соглашений.

**8.6.** Договор может быть досрочно расторгнут:

8.6.1. В одностороннем порядке по решению общего собрания собственников МКД в случае систематического невыполнения Управляющей организацией своих обязанностей с обязательным уведомлением последней о данном факте не позднее, чем за 60

(шестьдесят) дней. Систематическим нарушением условий настоящего Договора считается такое неоднократное неисполнение Управляющей организацией принятых на себя обязательств по настоящему Договору, которое повлекло за собой существенное ухудшение состояния общего имущества собственников МКД. Систематическим нарушением условий настоящего Договора считается невыполнение Управляющей организацией работ по Договору в установленные сроки, три или более раз при условии соблюдения Собственниками претензионного порядка разрешения вопроса и наличия денежных средств на счёте дома для выполнения таких работ. Сроки уведомления о расторжении настоящего Договора сохраняются и в любых других случаях его расторжения;

- 8.6.2. В одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации в случае образования задолженности Собственников (Пользователей) МКД, превышающей три ежемесячных размера оплаты по Договору, а также в случае уклонения Собственников от инициирования Общего собрания, принятия решений, связанных с необходимостью выполнения и финансирования работ, влияющих на безопасность эксплуатации МКД или отдельных его элементов, внутрименовых инженерных систем, в том числе работ, обязанность по выполнению которых установлена решением суда, предписанием контрольных или надзорных органов;
- 8.6.3. В случае изменения Собственниками способа управления МКД на основании решения общего собрания собственников помещений МКД, принятого в соответствии с Жилищным кодексом РФ;
- 8.6.4. По соглашению сторон;
- 8.6.5. В судебном порядке.

8.7. В случае досрочного расторжения настоящего Договора, Сторона инициатор обязана письменно известить другую Сторону не менее, чем за 60 дней до предполагаемой даты расторжения.

8.8. После расторжения или окончания срока действия настоящего Договора техническая документация на МКД и иные документы, связанные с управлением МКД (далее – документация), подлежат передаче в составе, предусмотренном Правилами содержания общего имущества от 13.08.2006г. №491 в порядке, установленном действующим законодательством.

8.9. Окончание срока действия или досрочное расторжение настоящего Договора не является основанием для прекращения обязательств по оплате Собственниками (Пользователями) произведенных Управляющей организацией затрат на услуги и работы за период действия настоящего Договора.

8.10. В случае принятия общим собранием решения о смене способа управления МКД, истечения срока настоящего Договора или его досрочного расторжения уполномоченное общим собранием собственников помещений лицо в течение 5 рабочих дней направляет Управляющей организации, а также в орган государственного жилищного надзора, орган муниципального жилищного контроля, уведомление о принятом на общем собрании решении с приложением этого решения. Указанное уведомление должно содержать наименование организации, выбранной собственниками помещений в МКД для управления этим домом, ее адрес.

## **9. Порядок разрешения споров**

9.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении условий Договора, могут быть урегулированы путем переговоров с целью достижения согласия по спорным вопросам.

9.2. Указанные в пункте 9.1 Договора переговоры проводятся при участии представителя Управляющей организации, уполномоченного лица, а также лица, заявляющего разногласия, и результаты таких переговоров с указанием принятого по итогам их проведения решения должны быть письменно зафиксированы.

9.3. В случае, если споры и разногласия, возникшие при исполнении Договора, не могут быть разрешены путем переговоров, они подлежат разрешению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

## 10. Порядок подписания и хранения Договора.

**10.1.** Подписание и хранение Договора осуществляется в следующем порядке:

10.1.1. Собственники помещений подписывают Договор путем проставления своих подписей в Реестре собственников помещений, приведенном в Приложении № 1 к Договору. Договор составляется в одном экземпляре и хранится в Управляющей организации. Экземпляр Договора включает в себя текст самого Договора и всех приложений к нему, указанных в п. 11 Договора, составлен на ■■■ листах, прошит, скреплен печатью Управляющей организации и подписями руководителя Управляющей организации и лица, председательствующего на общем собрании собственников помещений, на котором было принято решение об утверждении условий Договора.

**10.2.** По просьбе любого из собственников помещений Управляющая организация выдает ему копию экземпляра Договора, заверенную Управляющей организацией и включающую в себя:

10.2.1. только текст самого Договора на ■■■ листах. При этом собственник помещения вправе ознакомиться с содержанием приложений к Договору, указанных в п. 11 Договора, в месте хранения экземпляра Договора, а также на сайте Управляющей организации. По просьбе собственника помещения Управляющая организация изготавливает копии приложений к Договору (кроме приложения № 1) за счет средств соответствующего собственника.

**10.3.** Все Приложения к Договору, а также дополнительные соглашения, оформляемые в порядке, установленном Договором, являются неотъемлемой частью Договора и действуют на период, указанный в них или установленный Договором.

## 11. Приложения к Договору.

- Приложение №1** - Реестр собственников помещений
- Приложение №2** - Информация об Управляющей организации и о территориальных органах исполнительной власти, уполномоченных осуществлять контроль за соблюдением жилищного законодательства.
- Приложение № 3** - Состав и состояние общего имущества многоквартирного дома.
- Приложение №4** - Характеристика МКД и границы эксплуатационной ответственности.
- Приложение №5** - Порядок представления Управляющей организацией собственникам помещений и иным потребителям в многоквартирном доме информации об исполнении Договора.
- Приложение №6** - Требования к пользователям помещений в многоквартирном доме, наймодателям, арендодателям и участникам долевого строительства, принявших помещения по передаточному акту от застройщика, обеспечивающие исполнение условий Договора.
- Приложение № 7** - Перечень работ, услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, определение их стоимости и размера платы.
- Приложение № 8** - Порядок изменения Перечня работ, услуг.
- Приложение № 9** - Размер платы за содержание и ремонт общего имущества в МКД
- Приложение № 10** - Порядок приемки работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и порядок уменьшения платы за содержание и ремонт жилого помещения.
- Приложение № 11** - Акт о приемке оказанных услуг и выполненных работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме
- Приложение № 12** - Условия предоставления коммунальных услуг, требования к обеспечению учета объемов коммунальных услуг, информация о тарифах на коммунальные ресурсы и особенности порядка определения размера платы за коммунальные услуги.



- Приложение № 13** - Порядок предъявления платежных документов для внесения платы по Договору.
- Приложение № 14** - Контроль за исполнением Договора Управляющей организацией.
- Приложение № 15** - Перечень технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким домом документов

## 12. Адреса и реквизиты сторон

**Управляющая организация:**

**ООО «Пантеон»**

Адрес: 680026, Хабаровск г., ул.

Металлистов д.19, офис 203

ИНН / КПП 2722065353/272201001

Р/с 40702810500560009066 ФИЛИАЛ

№2754 БАНКА ВТБ (ПАО) г. Хабаровск

БИК 040813713

Корр./с 3010 1810 7081 3000 0713

**Собственники помещений, проставившие свои подписи в Реестре собственников помещений**

**Собственник помещения:**

Сведения о Собственнике помещения согласно приложению №1  
№ помещения - подпись

Директор

