

**Договор
управления многоквартирным домом**

г. Дмитровград

«01» 04. 2023 г.

Общество с ограниченной ответственностью «П Микрорайон» в лице технического директора **Шаталюка А.Е.**, действующего на основании **Устава**, именуемая в дальнейшем **Управляющая организация**, с одной стороны, и Товарищество собственников жилья «КРАСНЫЙ ДВОРИК» в лице председателя товарищества **Фроликова Алексея Андреевича**, расположенного адресу: **Дмитровград, ул. Гвардейская д. 23**, именуемые в дальнейшем **Собственники**, с другой стороны, вместе именуемые в дальнейшем Стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Общие положения

- 1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания членов ТСЖ «Красный дворик», указанного в протоколе от «15» 06 2023 года.
- 1.2. Объектом управления по настоящему Договору является общее имущество 10-ти этажного многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: Ульяновская область, г.Дмитровград, ул. Гвардейская д.23.
- 1.3. При выполнении настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией РФ, Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством РФ от 13.08.2006 № 491, Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов" и иными положениями законодательства РФ, регулирующего жилищные правоотношения.
- 1.4. Вопросы, относящиеся к капитальному ремонту, регулируются отдельными договорами и соглашениями.
- 1.5. Условия настоящего договора являются одинаковыми для всех собственников.
- 1.6. Надлежащее содержание общего имущества МКД должно осуществляться в соответствии с требованиями законодательства РФ, в частности в области: санитарно-эпидемиологического благополучия, технического регулирования, пожарной безопасности, энергосбережения, а также защите прав потребителей.

2. Предмет Договора

- 2.1. По настоящему Договору одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме) в течение согласованного срока за плату обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность. Деятельность по управлению многоквартирными домами управляющая компания осуществляет на основании лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, выданной органом государственного жилищного надзора на основании решения лицензионной комиссии субъекта Российской Федерации. В своей деятельности стороны руководствуются действующим законодательством в области жилищно-коммунального обслуживания (Конституция РФ, Жилищный кодекс РФ, ПП РФ от 03.04.2013г. № 290, ПП РФ от 15.05.2013г. № 416, ПП РФ от 06.05.2011г. № 354, постановление Госстроя от 06.05.2003г. № 170 и иными НПА)
- 2.2. Общая характеристика Многоквартирного дома на момент заключения Договора указана в Приложении №1 к настоящему договору.
- 2.3. Цель Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в Многоквартирном доме.
- 2.4. Состав общего имущества многоквартирного дома указан в Приложении №2, перечень работ по его содержанию в пределах границ эксплуатационной ответственности указан в Приложении №3 к настоящему Договору. Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом в многоквартирном доме и личным имуществом помещения Собственника являются:
 - по строительным конструкциям — внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение (квартиру);
 - по системам горячего и холодного водоснабжения — отсекающая арматура (первый вентиль) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении (квартире). При отсутствии вентиля — по первым сварным соединениям на стояках;
 - по системе канализации — плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в помещении (квартире);
 - по системе электроснабжения — выходные соединительные клеммы автоматических выключателей, расположенных в этажном щитке. Квартирный электросчетчик не принадлежит к общему имуществу.
 - по системе газоснабжения — отсекающий вентиль перед газовой плитой.
 - о системе отопления, в части внутренней границы инженерных сетей, входящих в состав общего имущества МКД, являются: отсечные вентили на подводках трубопровода отопления к квартирному радиатору. Если таковые отсутствуют, то граница проходит по резьбовому соединению в радиаторной пробке.
- 2.5. По вопросам управления многоквартирным домом Собственники наделяет полномочиями по взаимодействию с Управляющей организацией, в том числе по представлению своих интересов, подписанию актов о приемке выполненных работ, оказанных услугах, представителя собственника (председателя правления либо членов

- правления ТСЖ), при этом собственник не лишается возможности непосредственного обращения в Управляющую организацию по вопросам, касающимся исполнения настоящего договора.
- 2.6. Данный Договор размещается управляющей организацией на официальном сайте Государственной корпорации — Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

- 3.1.1. Организовать работы связанные с надлежащим управлением общим имуществом в многоквартирном доме в порядке утвержденном собственниками и в объеме полученных денежных средств, в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством.
- 3.1.2. Осуществлять подготовку внутридомовых инженерных сетей многоквартирного дома к приемке коммунальных услуг (в том числе при подготовке к эксплуатации в зимний период), оформляемую актом о приемке выполненных работ (с учетом показаний приборов учета потребления коммунальных ресурсов (при их наличии)). В случае использования для промывки систем отопления жилых домов воды (ГВС или ХВС) относить объемы, предъявляемые поставщиком коммунальных услуг, на затраты жилого дома по статье «содержание».
- 3.1.3. Выполнять работы и услуги по содержанию общего имущества согласно Правилам, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 (п.10 и 11) «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».
- 3.1.4. Объем выполненных работ по текущему ремонту оформляется актом выполненных работ, подписанному представителем собственников (председателем Правления ТСЖ, либо не менее двух членов правления ТСЖ).
- 3.1.5. При оказании работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме:
- регулярно, не менее 2-х раз в год, производить весенние и осенние осмотры общего имущества в многоквартирном доме, на их основе производить анализ и оценку технического состояния общего имущества, разрабатывать планы работ, учитывать при их разработке и корректировке требования и предложения Собственника;
 - контролировать и требовать исполнения договорных обязательств исполнителями, оказывающими коммунальные услуги и выполняющими работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
 - вести бухгалтерский, оперативный и технический учет, делопроизводство;
 - Управляющая организация берет на себя обязательства по подготовке и сдаче бухгалтерской и налоговой отчетности ТСН в Инспекцию федеральной налоговой службы, государственные внебюджетные фонды и органы статистики в объеме и в сроки, установленные законодательством РФ. В случае несвоевременной сдачи отчетности по вине Управляющей организации, а также сдачи некорректной и недостоверной отчетности, Управляющая организация обязана компенсировать ТСЖ и Председателю ТСЖ все штрафные санкции, пени и доначисленные налоги, выставленные Инспекцией федеральной налоговой службы, а также иными органами.
 - организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, прием заявок осуществляется по номеру телефона: 9-13-38, 8-904-199-13-38), устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника на выполнение ремонтных работ общего имущества в многоквартирном доме;
 - выполнять работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД в объеме собранных денежных средств, в порядке, утвержденном собственниками, в соответствии с «перечнем услуг и работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома (в том числе в соответствии с требованиями действующего законодательства и результатами осмотров общего имущества), а также в соответствии со сметой затрат по содержанию общего имущества, утвержденной на общем собрании собственников МКД
 - Осуществлять раскрытие информации в соответствии со стандартами, утвержденными Постановлением Правительства РФ № 731 от 23.09.10 (с изменениями на 27 февраля 2017 года)
- 3.1.6. Управляющая компания от своего имени и за счет Собственников МКД заключает с ресурсоснабжающими организациями договоры в соответствии с федеральными нормативными правовыми актами на снабжение коммунальными ресурсами и прием сточных вод, потребляемых при содержании общего имущества, в объемах и с качеством, предусмотренными настоящим Договором, при этом определение размера платы за коммунальный ресурс, потребленный при содержании общего имущества: ХВС СОИ, ГВС СОИ, ВО СОИ, ЭЭ СОИ производится ежемесячно исходя из расчета фактического объема потребления, определяемого по показаниям ОДПУ, между всеми жилыми и нежилыми помещениями, ежемесячно пропорционально размеру их общей площади (ОДПУ - ИПУ=СОИ по факту) согласно с пп. «г» п. 29² Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. N 491.
- 3.1.7. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных недостатков. В течение срока, установленного Законом со дня

получения письменного заявления Собственника информировать его о решении, принятом по заявленному вопросу.

- 3.1.8. Вести лицевой счет многоквартирного дома по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.
 - 3.1.9. Плата за жилое помещение вносится на основании платежных документов (в том числе платежных документов в электронной форме, размещенных в системе), представленных не позднее 5 числа месяца, следующего за истекшим месяцем. В случае принятия решения собственниками помещений МКД об отказе от бумажных экземпляров платежных документов на оплату и ежемесячной услуги «Печати и доставки платежных документов» с информацией о расчете платы, плата за жилое помещение вносится на основании платежных документов с информацией о расчете платы, предоставленной в электронных форматах, размещенных в системах не позднее 5 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.
 - 3.1.10. Письменно информировать Собственника о плановых перерывах в предоставлении коммунальных услуг не позднее 3-х рабочих дней до начала перерыва при наличии информации от поставщика, путем размещения объявлений на информационных стендах (рекламных счетах) каждого подъезда МКД.
 - 3.1.11. Использовать поступающие денежные средства исключительно на управление, содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме Собственника, а также на расчеты с предприятиями-поставщиками услуг.
 - 3.1.12. Проводить мероприятия с гражданами, имеющими задолженность за жилищно-коммунальные услуги, направленные на ее снижение.
 - 3.1.13. По итогам месяца, в течение 30 дней Управляющая организация оформляет отчет и акты из фактически выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества (в соответствии с приказом Министерства строительства и ЖКХ РФ №761/пр от 26.10.2015 г.) в двух экземплярах и направляет их для подписания председателю правления ТСЖ. Председатель правления ТСЖ в пятнадцатидневный срок, с даты получения, совместно с членами правления ТСЖ подписывает акты и возвращает один экземпляр Управляющей организации, либо направляет мотивированный отказ от подписания. Если в указанный срок Управляющая организация не получит подписанные акты, либо мотивированный отказ от подписания, то работы (услуги) считаются принятыми и подлежат оплате.
 - 3.1.14. Ежегодно представлять отчет об исполнении условий настоящего договора в течение первого квартала после окончания договорного года путем размещения на сайте управляющей компании и представлением Председателю товарищества. Данный отчет подлежит рассмотрению на общем собрании собственников (членов ТСЖ) помещений, а если такое собрание не проводится, то отчет размещается Председателем товарищества на досках объявлений в подъездах или иных доступных местах. Отчетом об исполнении договора управления является лицевой счет МКД по форме, являющейся Приложением №4 к настоящему договору. Обязательства по предоставлению ежегодного отчета собственникам МКД управляющей компании считаются исполненными с момента подписания отчета Председателем товарищества и размещение отчета на сайте управляющей компании.
 - 3.1.15. По окончании выполнения работ по текущему ремонту, акты выполненных работ закрывать с участием (с проведением совместного осмотра выполненных работ) Председателя ТСЖ.
 - 3.1.16. Выполнять содержание общего имущества исходя из технического состояния МКД, требований нормативных актов и в пределах цены договора управления, утвержденном и надлежащим образом оформленным решением общего собрания собственников/членов ТСЖ на текущий год. При необходимости, по соглашению сторон возможно изменение цены Договора управления, путем заключения дополнительного соглашения о внесении изменений в перечень предоставляемых работ, услуг (смета), а также с указанием стоимости работ и порядка их финансирования, подписанного председателем товарищества.
 - 3.1.17. Ежеквартально информировать представителя собственника (председателя товарищества) о техническом состоянии конструктивных элементов многоквартирного дома. Принимать во внимание предложения представителя собственника (председателя товарищества, членов правления товариществом) по техническому обслуживанию. Акт осмотра, составленный по итогам оценки технического состояния дома, направляется Председателю товарищества любым доступным способом-электронной почтой, нарочно, либо почтовым отправлением.
 - 3.1.18. Выполнять дополнительные поручения по управлению домом, принятые на общем собрании собственников, за дополнительную плату в размере, утвержденном общим собранием собственников, в том числе:
 - заключать и сопровождать Договоры на право пользования общим имуществом в МКД.
 - заключать договоры страхования объектов общего имущества в многоквартирном доме.
- 3.2. Управляющая организация вправе:**
- 3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в том числе привлекать к выполнению работ и услуг по настоящему Договору третьих лиц, если иное не предусмотрено Договором.
 - 3.2.2. Проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги, потребляемые при содержании общего имущества, на основании фактических показаний приборов учета.
 - 3.2.3. В установленном законодательными и нормативными актами порядке взыскивать с виновных сумму неплательщиков и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой.

- 3.2.4. Осуществлять контроль за целевым использованием Помещений и принимать в соответствии с законодательством меры в случае использования Помещений не по назначению.
- 3.2.5. В случае аварийных ситуаций, которые невозможно было предвидеть, или разрушительных противоправных действий лиц, повлекших убытки и ущерб общего имущества многоквартирного дома, управляющая компания в присутствии представителя товарищества составляет подтверждающий акт, после чего в течение 10 дней составляет смету расходов на восстановительный ремонт, с последующим утверждением сметы техническим директором Общества. Восстановительные работы проводятся за счет собственных сил и материалов управляющей организации, с последующим возложением обязанности финансирования работ на виновника.
- 3.2.6. Предписания органов жилищного муниципального и государственного контроля выполняются безотлагательно или в сроки, установленные предписаниями, независимо от оснований проведения проверок, повлекших выдачу предписания. По предписаниям органов жилищного муниципального и государственного контроля управляющая компания проводит необходимые работы (услуги), заранее письменно уведомив Председателя ТСЖ, с приложением копии предписания органов контроля, с последующим согласованием с Председателем ТСЖ и членами правления ТСЖ списания суммы расходов со статьи содержания либо текущего ремонта общего имущества собственников помещений. Данный пункт настоящего Договора распространяет свое действие при наличии предложения управляющей компании и отказа собственников МКД (оформленного протоколом общего собрания собственников) от проведения и финансирования работ и услуг, которые впоследствии послужили основанием для выдачи в адрес управляющей компании предписания.
- 3.2.7. Заключать договоры с третьими лицами на использование мест общего пользования, с согласования председателя товарищества, организовать начисление и прием денежных средств за использование мест общего пользования, с последующим зачислением на лицевой счет дома в статью текущего ремонта общего имущества.
- 3.2.8. Осуществлять планирование работ по ремонту общего имущества многоквартирного дома с учетом его технического состояния в объеме и сроки, утвержденные общим собранием Собственников. При необходимости направлять представителю собственников (председателю ТСЖ) предложения о необходимости проведения текущих ремонтных работ, а также о проведении капитального ремонта общего имущества в МКД с указанием перечня работ, расчета расходов на их проведение и расчета размера платы для каждого собственника.
- 3.2.9. Выполнять платные заявки по ремонту личного имущества «Собственника», находящегося внутри его жилого помещения, в соответствии с прейскурантом цен утвержденных Обществом.
- 3.2.10. Организовывать проведение очередных и внеочередных общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме для решения вопросов, связанных с выполнением настоящего договора. Информация о дате, повестке и времени проведения собраний размещаются на информационных стендах в подъезде многоквартирного дома. Обеспечить ознакомление собственников помещений с информацией и материалами, которые будут рассматриваться на общем собрании, а также с решениями, принятыми на общем собрании, путем размещения данной информации на информационных стендах (досках) в общедоступных местах, а так же путем письменного направления всего материала рассматриваемых вопросов на электронную почту (либо заказным письмом) Председателю ТСЖ. В случае если управляющая компания выступает инициатором проведения собрания, должностное лицо УК вправе выступить как в качестве председателя собрания, так и в качестве секретаря собрания.

3.3. Собственник обязан:

- 3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за содержание и текущий ремонт до 15 числа месяца, следующего за текущим.
- 3.3.2. При временном неиспользовании Помещения(й) для проживания более 3 - х дней сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса, а также телефоны и адреса лиц, обеспечивающих доступ в Помещение(я).
- 3.3.3. Соблюдать следующие требования:
- не производить без согласования с Управляющей организацией никаких работ на инженерных сетях, относящихся к общему имуществу Многоквартирного дома;
 - не нарушать имеющиеся схемы учета предоставления коммунальных услуг;
 - не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети (более 220 кВт), дополнительные секции приборов отопления;
 - не использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (в том числе использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);
 - не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений и общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;
 - не ухудшать доступ к общему имуществу, в том числе работами по ремонту Помещений Собственника, не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, входящих в перечень общего имущества, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и места общего пользования;

- не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;
 - не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие бытовые отходы.
- 3.3.4. Предоставлять управляющей организации не позднее трех рабочих дней сведения об изменении количества граждан, проживающих в жилом помещении с предъявлением подтверждающих документов, а также об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и планируемых режимах работы установленных в нежилом помещении потребляющих устройств (газо-, водо- и электроснабжения и других данных), необходимых для определения объемов потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты расчетным путем.
- 3.3.5. Обеспечить доступ представителей управляющей организации в принадлежащее собственнику помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время суток.
- 3.3.6. Сообщать управляющей организации о выявленных неисправностях внутридомовых инженерных систем и оборудования, несущих конструкций и иных элементов общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.
- 3.3.7. Наделить полномочиями членов Правления ТСЖ на принятие решения о текущем ремонте (в том числе о проведении работ по оценке соответствия лифтов, отработавших нормативный срок) общего имущества в многоквартирном доме. Уполномочить на согласование дефектных ведомостей, смет, расчетов, актов выполненных работ, а также на подписание иной разрешительной документации.
- 3.3.8. На общем собрании определить порядок использования общего имущества, в т.ч. земельного участка. Собственники обязаны определить места стоянки автомобилей, места, запрещенные под стоянку.
- 3.3.9. По истечении годового срока действия приложения, устанавливающего перечень работ и услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме, управляющая компания разрабатывает новый перечень работ и услуг с определением их стоимости и предоставляет его на обсуждение представителю собственников помещений в многоквартирном доме, который в течение 1 месяца со дня получения нового перечня обязан рассмотреть его и утвердить на общем собрании собственников помещений.

3.4. Собственник имеет право:

- 3.4.1. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого:
- участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в многоквартирном доме;
 - присутствовать при выполнении работ и оказании услуг управляющей организацией, связанных с выполнением обязанностей по настоящему договору;
 - предъявлять к Управляющей компании требования об устранении выявленных дефектов выполненных ею работ и проверки полноты и своевременности их устранения;
 - обращаться в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, осуществляющие государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, с целью проверки соответствия содержания общего имущества многоквартирного дома установленным действующим законодательством требованиям;
 - получать от Управляющей компании информации о состоянии расчетов за работы и услуги по договору, в том числе, получения сведений о правильности исчисления предъявленного к оплате размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные ресурсы, предоставленные в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме;
 - участвовать в измерениях, испытаниях, проверках Управляющей компанией элементов общего имущества в многоквартирном доме;
 - знакомиться с содержанием технической документации на многоквартирный дом.
 - присутствовать при составлении актов осмотров технического состояния общего имущества;
 - пользоваться административными ресурсами Управляющей компании согласно жилищному законодательству РФ.
- 3.4.2. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемые для контроля организация, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение собственника, оформленное в письменном виде.
- Требовать изменения размера платы и получать от Управляющей организации сведения о состоянии своих расчетов по оплате за содержание 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;
- 3.4.3. Председатель ТСЖ и члены ТСЖ вправе принимать участие в согласовании подрядчика для выполнения работ по текущему ремонту общего имущества дома. Участвовать через представителя собственника - Председателя товарищества в согласовании перечня работ по текущему ремонту.

4. Ответственность Сторон

- 4.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.
- 4.2. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за помещение, Собственник обязан уплатить пени в размере и в порядке, установленных ч. 14 ст. 155 ЖК РФ.
- 4.3. Ликвидацию последствий аварий, происшедших по вине Собственника или совместно проживающих с ним членов его семьи, обеспечивает Собственник.
- 4.4. В случае принятия собственниками МКД решения о заключении договора с иной подрядной организацией для проведения текущего ремонта общего имущества МКД, Управляющая компания не несет ответственность перед собственниками МКД за качество, сроки и т.д. выполненных работ. Собственник не вправе предъявлять претензии к Управляющей компании по данному вопросу.

5. Размер платы за содержание общего имущества в многоквартирном доме

- 5.1. Цена договора (комплекса услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в доме, определяется как сумма ежемесячных платежей за помещение и коммунальные услуги которые обязаны оплатить потребители услуг в пользу Управляющей компании в период действия договора.
- 5.2. Плата за содержание жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства. Размер платы за коммунальный ресурс, потребленный при содержании общего имущества: ХВС СОИ, ГВС СОИ, ВО СОИ, ЭЭ СОИ определяется исходя из расчета фактического объема потребления, определяемого по показаниям ОДПУ, между всеми жилыми и нежилыми помещениями, ежемесячно пропорционально размеру их общей площади (ОДПУ - ИПУ=СОИ по факту) согласно с пп. «г» п. 29² Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. N 491 по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном федеральным законом.
- 5.3. Плата за содержание жилого помещения включает в себя плату за холодную воду, горячую воду, отведение сточных вод, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, при условии, что конструктивные особенности многоквартирного дома предусматривают возможность потребления соответствующей коммунальной услуги при содержании общего имущества, определяемую в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.
- 5.4. Собственники помещений многоквартирного дома на общем собрании вправе принять решение о выплате вознаграждения председателю товарищества, а также определить способ выплаты такого вознаграждения (п. 5 ч. 2 ст.44, п.5 ст.161.1, ч.7 ст.156 Жилищного кодекса РФ). Начисление вознаграждения Председателю товарищества производится ООО «РИЦ-Дмитровград» согласно утвержденного решением общего собрания размера (тарифа). Выплата данного вознаграждения производится УК согласно заключенному агентскому договору из фактически собранных денежных средств по графе «сбор денежных средств на оплату вознаграждения председателю товарищества».

6. Осуществление контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления

- 6.1. Контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору осуществляется Собственниками Помещения и (или) доверенными лицами, выбранными на общем собрании Собственников Помещений в Многоквартирном доме, в соответствии с их полномочиями.
- 6.2. Принятые решения общего собрания о комиссионном обследовании выполнения объемов и видов работ и услуг по договору являются для управляющей организации обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий акт, один экземпляр которого должен быть предоставлен инициатору проведения общего собрания собственников. Порядок создания комиссии и ее полномочия утверждаются на общем собрании собственников МКД.

7. Порядок приемки работ услуг по договору

- 7.1. Полномочиями на подписание актов выполненных работ, утверждение смет, а также для осуществления всех физических и юридических действий, во исполнение решений, принятых на общем собрании собственников наделены председатель товарищества и члены правления товариществом.
- 7.2. По окончании отчетного периода Управляющая компания обязана предоставить Председателю правления Акт приемки выполненных работ по договору. Отчетным периодом в настоящем договоре признается:
 - по работам (услугам), связанным с содержанием общего имущества МКД – ежемесячно в течении 30 дней по итогам месяца.
 - по работам (услугам), связанным с текущим ремонтом общего имущества МКД – при приемке работ.
- 7.3. Предоставление Акта выполненных работ председателю товарищества осуществляется любым доступным способом: лично, на электронную почту либо заказным письмом.
- 7.4. Председатель товарищества в течение 15 (пятнадцати) дней с момента предоставления акта, указанного п.7.2. договора, должен подписать предоставленный ему акт или предоставить обоснованные возражения по качеству (объемам, срокам и периодичности) работ и услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД в письменном виде. Предоставление председателем совета дома возражений к акту

производится путем их передачи в офис УК или почтовым отправлением. Датой предоставления акта при направлении его экземпляра по почте считается дата получения заказного письма, либо возврата письма.

- 7.5. В случае если в срок, указанный в п.7.4. настоящего договора, председателем товарищества не представлен подписанный Акт или не представлены обоснованные письменные возражения к акту, экземпляр акта, остающийся в распоряжении Управляющей компании, считается подписанным, а указанные в нем работы, услуги считаются принятыми, в одностороннем порядке в соответствии со ст. 753 ГК РФ.
- 7.6. В случае если в МКД не выбран председатель товарищества либо окончен срок его полномочий, составленный Акт приемки выполненных работ подписывается не менее двумя собственниками из состава членов правления товариществом.

8. Изменение и расторжение договора, урегулирование споров

- 8.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по настоящему Договору, Собственник и Управляющая организация будут стремиться разрешить путем переговоров на общем собрании собственников помещений.
- 8.2. В случае если указанные споры и разногласия не смогут быть решены путем переговоров, они подлежат разрешению в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 8.3. Договор подлежит изменению в случае принятия нормативного акта, устанавливающего обязательные для Собственника или Управляющей организации иные правила, чем те, которые закреплены в Договоре.
- 8.4. Настоящий Договор может быть расторгнут:
- 8.4.1. В одностороннем порядке:
- по инициативе Собственника в случае принятия общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за месяц до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания.
 - по инициативе Управляющей организации, о чем Собственник помещения должен быть предупрежден не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора, в случае если:
 - o многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;
 - o собственники помещений в Многоквартирном доме на своем общем собрании приняли иные условия договора управления Многоквартирным домом, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;
- 8.4.2. По соглашению Сторон, оформленным дополнительным соглашением к Договору.
- 8.4.3. В судебном порядке - в любом случае, при отсутствии письменного соглашения о расторжении договора управления, подписанного двумя сторонами.
- 8.4.4. В случае ликвидации Управляющей организации.
- 8.5. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора за два месяца до окончания срока его действия, Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях/или иных условиях, указанных в решении общего собрания.
- 8.6. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственником.
- 8.7. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств Собственника (Нанимателя) по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора, а также не является основанием для неисполнения Управляющей организацией оплаченных работ и услуг в рамках настоящего Договора.

9. Прочие условия

- 9.1. Все вопросы, не урегулированные в настоящем договоре, решаются в соответствии с действующим законодательством.
- 9.2. Расходы на организацию внеочередного общего собрания несет - инициатор его созыва.
- 9.3. В случае необходимости принятия решений по вопросам, отнесенным в соответствии с ЖК РФ к компетенции общего собрания собственников помещений, Управляющая организация вправе направить в адрес собственников предложение о проведении внеочередного собрания собственников помещений. Такое предложение может быть направлено путем размещения Управляющей организацией соответствующего обращения к собственникам помещений в общедоступном для всех собственников помещений многоквартирного дома месте, а также письменным заявлением в адрес Председателя ТСЖ.
- 9.4. О проведении очередных, внеочередных собраний собственников МКД, собственники многоквартирного дома извещаются путем вывешивания объявлений (уведомлений) на стенде в подъездах МКД. Данное оповещение является надлежащим уведомлением всех собственников о предстоящем собрании.
- 9.5. Каждый новый период действия настоящего Договора Управляющая компания вместе с представителем собственника (председателем совета МКД, членом совета дома) составляют акт осмотра технического состояния МКД и придомовой территории на начало и конец отчетного периода.
- 9.6. Все изменения и дополнения к настоящему Договору должны быть составлены в письменной форме и подписаны сторонами.
- 9.7. Договор заключен сроком на 1 год, составлен в 2-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, вступает в силу с «15» 06 2023 года. В отношении расчетов действует до окончательного поступления денежных средств на расчетный счет Управляющей компании.
- 9.8. Управляющая организация за 30 дней до окончания каждого года действия настоящего договора вносит

предложения по изменению перечней, расходов на выполнение услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Указанная смета после ее утверждения общим собранием помещений в многоквартирном доме решения об изменении на следующий отчетный период является основанием размера платы за содержание и ремонт жилого помещения.

9.9. Настоящий договор составлен в двух экземплярах. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. У каждой из Сторон находится один экземпляр Договора. Договор составлен на 8 страницах и содержит 5 приложений на ___ страницах, которые являются неотъемлемой частью Договора.

10. Приложения:

1. Характеристика многоквартирного дома.
2. Состав общего имущества.
3. Смета (перечень) работ по содержанию общего имущества МКД.
4. Форма отчета управляющей компании (лицевого счета дома).
5. Перечень коммунальных услуг с указанием тарифов.

11. Реквизиты Сторон

Управляющая организация ООО «11 Микрорайон»
ИНН 7329022770/732901001 ОГРН 1167325071715
Ф-Л ПРИВОЛЖСКИЙ ПАО БАНК
«ФК ОТКРЫТИЕ» г. НИЖНИЙ НОВГОРОД
р/с 407 028 100 900 851 00981
с/с 408 218 106 900 870 00001
к/с 301 018 103 000 000 00881
БИК 042 282 881

Технический директор

А.Е. Шаталюк

Товарищество собственников жилья «Красный дворик»

ИНН 7302023134
ОГРН 1027300542532

г.Димитровград, ул. Гвардейская 23

Председатель ТСЖ

Фроликов А.А.