

## ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

г. Ульяновск

«29 » сентября 2023 г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Атмосфера»**, именуемое в дальнейшем «**Управляющая организация**», в лице директора Гатауллов М.С., действующего на основании Устава и лицензии № 073000287 от 09.014.06.2022 г., с одной стороны, и **Председатель Совета многоквартирного дома (далее МКД) №15 по ул. Кузоватовская., кв.33, Афанасьева Е.Л.** от имени Собственников помещений в многоквартирном доме №15, по ул. Кузоватовская, в г. Ульяновске, общей абонируемой площадью ---3090,27 кв.м., на основании решения общего собрания собственников МКД № 2/2023 от 29.09.2023г., именуемый(ые) в дальнейшем «**Собственник**», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

### 1. ЦЕЛЬ И ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Настоящий договор заключен сторонами на условиях, утвержденных решением общего собрания собственников помещений № 2/2023 от 29.09.2023г. в многоквартирном доме по адресу: дом № 15 по ул. Кузоватовская, город Ульяновск.

Местом исполнения настоящего договора является: место нахождения многоквартирный дом, адрес которого указан в настоящем пункте.

1.2. Управляющая организация по заданию, от имени и за счет Собственников (нанимателей) помещений в многоквартирном доме, в течение срока действия настоящего договора 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 многоквартирном доме в границах эксплуатационной ответственности сторон, обеспечить предоставление коммунальных услуг Собственникам и иным лицам, пользующимся помещениями в многоквартирном доме, осуществлять иную деятельность, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом.

1.3. Состав и техническое состояние общего имущества многоквартирного дома отражены в разделе 5 настоящего Договора. Передача общего имущества многоквартирного дома в управление Управляющей организации не влечет за собой перехода к ней права собственности на данное имущество.

1.4. Управляющая организация на основании настоящего договора выступает от имени, по поручению, за счет и в интересах собственников (нанимателей) помещений в договорные отношения:

а) с ресурсоснабжающими организациями (РСО) при заключении договоров на поставку коммунальных ресурсов с целью обеспечения предоставления собственникам и иным лицам, пользующимся помещениями в многоквартирном доме, коммунальных услуг (ХВС, ГВС, водоотведение, теплоснабжение, электроснабжение, газоснабжение) надлежащего качества и при наличии соответствующего оборудования.

Настоящий пункт договора, равно как и иные пункты договора, касающиеся предоставления коммунальных услуг Управляющей организацией, утрачивают силу, в случае если нормами действующего жилищного законодательства будет предусмотрен прямой договор на поставку соответствующего коммунального ресурса, заключаемый между Собственниками и иным лицам, пользующимся помещениями в многоквартирном доме, и соответствующей ресурсоснабжающей организацией. Договор на поставку соответствующего коммунального ресурса с целью обеспечения предоставления соответствующих коммунальных услуг, заключенного между Управляющей организацией и ресурсоснабжающей организацией подлежит расторжению. Собственники от собственного имени либо Управляющая организация, действующая без доверенности как представитель собственников помещений в многоквартирном доме, от имени и в

интересах собственников, заключают договор ресурсоснабжения с соответствующей ресурсоснабжающей организацией в целях обеспечения соответствующими коммунальными услугами. В данном случае начисление (перерасчет) стоимости потребленного объема коммунальной услуги осуществляет РСО, платежный документ на оплату выставляет РСО и оплата за коммунальные услуги производится в соответствующую РСО;

б) с ресурсоснабжающими организациями при заключении договоров на поставку коммунальных ресурсов (холодной воды, электрической энергии, горячей воды, отведение сточных вод) потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме;

в) с подрядными организациями, в целях получения собственниками (пользователями) качественных жилищных услуг в рамках настоящего договора;

г) со специализированными организациями (платежными агентами: операторами по приему платежей, платежными субагентами) на оказание услуг по начислению (перерасчету), приему (сбору) платы за содержание жилого помещения, дополнительные и коммунальные услуги и перечислению денежных средств на специальный банковский счет Управляющей организации (Ресурсоснабжающей организации), по подготовке и оформлению документов для регистрации граждан;

д) со специализированной организацией (энергосервисной организацией) оказывающей услуги по реализации Федерального закона №261-ФЗ от 23.11.2009 года «Об энергосбережении и энергетической эффективности»;

е) с третьими лицами по вопросам пользования общим имуществом МКД на возмездной основе.

1.5. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников жилых (нежилых) помещений в МКД и для иных лиц, пользующихся помещениями в многоквартирном доме.

1.6. Настоящий договор является смешанным договором.

1.7. На период действия настоящего договора и в соответствии со ст. 185 ГК РФ, ст. 53-54 ГПК РФ Собственники уполномочивают Управляющую организацию в рамках настоящего договора представлять интересы Собственника (-ов) перед третьими лицами; от имени и в интересах Собственника (-ов) совершать действия, за исключением случаев, оговоренных в ст. 185.1 ГК РФ; представлять интересы Собственника (ов) в судах общей юрисдикции со всеми правами и обязанностями, предусмотренными ст. 35 и 39 ГПК РФ.

## **2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

2.1. Управляющая организация обязана:

2.1.1. приступить к выполнению своих обязательств, оговоренных в тексте настоящего договора, в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим жилищным законодательством, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов;

2.1.2. обеспечить своими силами и/или силами третьих лиц, в том числе ресурсоснабжающих организаций, на основании договоров:

а) оказание услуг и выполнение работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме, согласно условиям настоящего договора и при наличии соответствующего оборудования (сети, системы);

б) оказания услуг и выполнение работ по управлению многоквартирным домом, соответствующих правилам осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, стандартам управления многоквартирным домом;

в) выполнение работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома с учетом предложений Управляющей организацией и только при наличии решений собственников, принятых на общем собрании собственников:

- о проведении текущего ремонта общего имущества в многоквартирном доме,

- об определении источника финансирования,

- об утверждении размера платы,

- об утверждении перечня и объема работ по текущему ремонту, в том числе сметы расходов;

- об определении сроков выполнения работ по текущему ремонту.

г) по обеспечению предоставления коммунальных услуг (при наличии соответствующего оборудования (сети, системы));

Собственники (пользователи) нежилых помещений непосредственно заключают: договоры на поставку коммунальных ресурсов (услуг) с соответствующей ресурсоснабжающей организацией; договор по обращению с твердыми коммунальными отходами с региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами.

Собственники (пользователи) жилых помещений заключают договоры на поставку коммунальных ресурсов, в том числе договор по обращению с твердыми коммунальными отходами, с соответствующей ресурсоснабжающей организацией (региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами) в соответствии с нормами действующего законодательства.

д) выполнения работ (мероприятий) по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, в том числе проведение энергоаудита многоквартирного дома при наличии решения общего собрания собственников помещения и принятия на данном собрании собственниками помещений размера платы, с учетом предложений Управляющей организации;

2.1.3. в целях надлежащего выполнения обязательств по настоящему договору:

- контролировать своевременное и качественное выполнение работ и оказание услуг подрядными организациями;

- контролировать своевременную поставку коммунального ресурса, надлежащего качества и в достаточном объеме, со стороны ресурсоснабжающих организаций;

- созывать общее собрание собственников для утверждения нового перечня работ (услуг) отличного от перечня, отраженного в разделе 6 настоящего договора. Под изменением Перечня работ (услуг) в период действия Договора понимается изменение состава общего имущества, видов, объемов, сроков и периодичности (графиков) выполнения, оказания работ (услуг), включенных в Перечень работ (услуг), отраженный в разделе 6 настоящего договора;

- заключать договоры на пользование общим имуществом многоквартирного дома с третьими лицами на основании решения общего собрания собственников помещений МКД, оговорив в протоколах общего собрания собственников порядок передачи общего имущества в пользование третьим лицам, размер платежа, условия последующего направления полученных денежных средств на содержание и ремонт общедомового имущества многоквартирного дома. Средства, поступившие в результате передачи в пользование общего имущества Собственников либо его части на счет Управляющей организации, после вычета установленных законодательством соответствующих налогов, направляются на оплату услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, выполняемых по настоящему Договору, либо на иные цели, определенные решением Собственников;

- предоставлять Собственникам необходимый перечень (объем), сроки выполнения, стоимость работ и размер ежемесячной платы по текущему ремонту общедомового имущества, для последующего принятия решений на общем собрании собственников помещений МКД;

- заключать договоры со специализированными организациями (платежными агентами: операторами по приему платежей, платежными субагентами) на оказание услуг по начислению, перерасчету и приему (сбору) платы за содержание и ремонт общего имущества, дополнительные и коммунальные услуги, перечислению собранных денежных средств и по подготовке документов для регистрации граждан;

- проводить энергоаудит МКД, заключать энергосервисный договор (контракт) со специализированными организациями, при утверждении общим собранием Собственников помещений размера финансирования с учётом предложений Управляющей организации;

- заключить (с правом подписи) в интересах каждого собственника помещений в МКД со специализированной организацией договор на техническое обслуживание внутриквартирного газового оборудования (при наличии соответствующего оборудования) в соответствии с протоколом общего собрания собственников помещений и норм действующего законодательства;

- надлежащим образом исполнять иные свои обязательства в рамках настоящего договора;

2.1.4. информировать Собственника (пользователя) о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного настоящим договором.

В случаях аварийных ситуаций в работе внутридомовых инженерных систем и (или) инженерных коммуникаций и оборудования, расположенных вне многоквартирного дома, информировать собственников о причинах и предполагаемой продолжительности приостановки или ограничения предоставления коммунальных услуг.

Соответствующая информация размещается в местах, определенных для размещения объявлений: доска для объявлений либо информационный стенд в подъезде, на дверях входных групп, в сроки, оговоренные действующим законодательством РФ.

2.1.5 организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание принятого на обслуживание общего имущества на основании заявок собственников (пользователей) по телефонам:

Аварийно-диспетчерская служба: ;

2.1.6 осуществлять прием, рассмотрение заявлений, жалоб, предложений и обращений Собственников (пользователей) и направлять им ответы на них, а также вести их учет и принимать соответствующие меры необходимые для устранения указанных в них недостатков (проблем) в установленные для этого сроки действующим законодательством;

2.1.7. в течение трех рабочих дней направлять своего представителя, на основании заявки Собственника (пользователя) для составления акта нанесения ущерба общему имуществу Собственников (пользователей) помещений в многоквартирном доме или помещению (имуществу) Собственника (пользователя) с указанием причин;

2.1.8. проводить, в заранее согласованное с Собственником (пользователем) время проверки:

- технического и санитарного состояния общего имущества многоквартирного дома, в т.ч. инженерно-технического оборудования, расположенного в жилых и нежилых помещениях для последующего выполнения ремонтных работ, ликвидации аварии и для совершения иных действий;

- технического состояния и работы индивидуальных приборов учета и сохранности на них пломб, в том числе антимагнитных, установленных в помещениях и вне помещений;

- достоверности предоставленных Собственником (пользователем) сведений о показаниях индивидуальных приборов учета.

В случае непредставления Собственником (пользователем) доступа в помещение в согласованные дату и время, Управляющая организация составляет акт об отказе в доступе в помещение в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг.

В случае непредставления Собственником (пользователем) сведений о показаниях индивидуальных приборов учета за месяц в срок до 26 числа текущего месяца Управляющая организация применяет информацию и производит расчет размера платы за соответствующие коммунальные услуги в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг;

2.1.9. путем размещения информации на сайте УК, реформа ЖКХ, информировать Собственников (пользователей) о выполненных работах по обслуживанию многоквартирного жилого дома, с оформлением Актов выполненных работ, в соответствии с разделом 6 настоящего договора;

2.1.10 предупреждать и/или выдавать предписания Собственникам (пользователям) о необходимости устранить нарушения, связанные с использованием Собственником (пользователем) мест общего пользования не по назначению, либо с ущемлением прав и интересов других Собственников (пользователей);

2.1.11. в случае изменения состава общего имущества многоквартирного дома на основании решений собственников помещений, принятых на общем собрании, и/или необходимости проведения работ для восстановления работоспособности конструктивных элементов и инженерных систем (оборудования) многоквартирного дома формировать для Собственников помещений перечень работ и услуг по содержанию и по текущему ремонту общедомового имущества и представлять его на утверждение общим собранием Собственников;

2.1.12. организовать предоставление Собственнику (пользователю) не позднее 15 числа месяца, следующего за истекшим расчетным периодом, за который производится оплата, платежного документа для внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги путем размещения платежного документа в личном кабинете зарегистрированного пользователя в Интернете: на сайте УК, в том числе путем размещения информации о размере платы за жилое помещение и коммунальные услуги и задолженности по оплате жилого помещения и коммунальных услуг на сайте государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства (ГИС ЖКХ) dom.gosuslugi.ru в сроки, предусмотренные законодательством РФ и условиями настоящего договора.

Собственник (пользователь) вправе лично получить в Управляющей организации платежный документ или на основании заявления Собственника (пользователя) платежный документ может быть направлен по почте заказным письмом с отнесением почтовых расходов на Собственника (пользователя).

При наличии прямых договоров ресурсоснабжения (по обращению с твердыми коммунальными отходами), заключенных между собственниками помещений и с соответствующей ресурсоснабжающей организацией (региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами), платежные документы для оплаты коммунальных услуг предоставляет соответствующая ресурсоснабжающая организация (региональный оператор по обращению с твердыми коммунальными отходами) и оплата, при наличии прямых договоров, осуществляется непосредственно ресурсоснабжающей организацией (региональному оператору по обращению с твердыми коммунальными отходами);

2.1.13. осуществлять контроль за работой общедомовых приборов учета (водомеров, электросчетчиков, теплосчетчиков и т.д.) и ежемесячно осуществлять снятие показаний общедомовых приборов учета в период с 20 по 25 числа текущего месяца с последующей передачей показаний в ресурсоснабжающую организацию. В случае если председатель Совета дома (член Совета дома) или иное лицо, уполномоченное Собственниками помещений, изъявит желание участвовать при снятии показаний общедомовых приборов учета, заблаговременно уведомить указанных лиц о дне и времени снятия показаний;

2.1.14. хранить проектную, техническую и исполнительскую документацию на МКД, переданную Застройщиком, по месту нахождения Управляющей организации. По письменному заявлению Собственника в течение десяти рабочих дней предоставить Собственнику на ознакомление и для копирования необходимую проектную, техническую и исполнительскую документацию на МКД в офисе Управляющей организации. Копирование силами УО производится на платной основе;

2.1.15. в течение гарантийного срока, установленного Застройщиком, при обнаружении недостатков в общедомовом имуществе МКД требовать от Застройщика устранения обнаруженных недостатков и осуществления восстановительных/ремонтных работ.

2.2. Управляющая организация имеет право:

2.2.1. самостоятельно определять порядок, сроки и способ выполнения работ и оказания услуг, необходимых для исполнения своих обязательств по настоящему Договору, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, лицензии и другие разрешительные документы, к выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома;

2.2.2. представлять интересы Собственников (пользователей) в органах государственной власти РФ, субъектов РФ и местного самоуправления города Ульяновска, контрольных, надзорных, судебных и иных органах, а также в отношениях с ресурсоснабжающими, обслуживающими и прочими организациями и лицами по вопросам, связанным с выполнением настоящего Договора;

2.2.3. предъявлять требования к Собственнику (пользователю) по своевременному внесению платы за коммунальные услуги, и работы по управлению многоквартирным домом, по содержанию общего имущества, по текущему ремонту (при наличии протокола общего собрания собственников об утверждении текущего ремонта), дополнительные услуги и платежа для создания резервов на ремонт общего имущества (резерва на выполнение непредвиденных неотложных работ),

утвержденного на общем собрании собственников помещений, а в случае их неоплаты (неполной оплаты):

- предоставить рассрочку по оплате задолженности за жилищно-коммунальные и дополнительные услуги, путем заключения соглашения;

- обратиться в суд с соответствующим исковым заявлением, с последующим направлением исполнительного листа для принудительного исполнения;

2.2.4. ограничивать или приостанавливать в порядке, предусмотренном Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме, предоставление Собственнику (пользователю) коммунальной услуги при наличии задолженности у Собственника (пользователя) по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги. Возобновление предоставления Собственнику (пользователю) коммунальной услуги, в отношении которой было введено ограничение или приостановление, происходит после погашения задолженности, либо заключения сторонами соглашения о предоставлении рассрочки по оплате задолженности. Расходы по ограничению и возобновлению предоставления коммунальной услуги производится за счет Собственника (пользователя);

2.2.5. заключить с третьим лицом (РСО, подрядным организациям, УО в управлении которой перешел МКД) договор уступки права требования (договора цессии), по которому передать частично или полностью сумму задолженности Собственников (пользователей) за жилищные, коммунальные и дополнительные услуги, возникшие в рамках настоящего договора.

2.2.6. дополнительно выставить Собственникам (пользователям) к оплате выполненные работы (оказанные услуги), не отраженные в таблице № 3 п. 6.1 настоящего договора (в том числе возникшим по объективным причинам) либо непредвиденные неотложные работы, в том числе вызванные аварийными ситуациями, кражей (хищением), актом вандализма, пожаром, произошедшими не по вине Управляющей организации, принятых и утвержденных Советом многоквартирного дома, в части превышения размера резерва на выполнение непредвиденных неотложных работ, созданного в соответствии с условиями настоящего договора соразмерно доли каждого собственника в праве общей собственности на общее имущество. Указанная плата не включается в плату за содержание жилого помещения, и определяется в месяце, следующем за месяцем выполнения Управляющей организацией и принятия таких работ (услуг) Собственником и указывается отдельной строкой «Плата за непредвиденные работы, не учтенные Договором», в платежном документе, составляемом для внесения платы по Договору за месяц, в котором начислена такая плата.

Объем (перечень) данных видов работ (услуг) и их стоимость подлежат согласованию с Советом МКД;

2.2.7. устанавливать количество граждан, проживающих (в том числе временно) в жилом помещении, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальными или общими (квартирными) приборами учета, либо в случае выхода из строя (истечения срока эксплуатации и т.д.) индивидуальных или общих (квартирных) приборов учета холодной воды, горячей воды, электрической энергии и газа, и составлять акт об установлении количества таких граждан в соответствии Правилами предоставления коммунальных услуг.

2.2.8. на платёжном документе располагать информацию для Собственников (пользователей), с правом размещения информации коммерческого характера;

2.2.9. вводить в эксплуатацию индивидуальные, общие (квартирные, комнатные) приборы учета, а также устанавливать на индивидуальные, общие (квартирные, комнатные) приборы учета коммунальных услуг индикаторные (антивандалные, антимагнитные, электронные) пломбы (устройства), фиксирующие использование устройств, искажающих значения измерений, а так же факта несанкционированного вмешательства в работу прибора учета. При выявлении факта несанкционированного вмешательства в работу прибора учета, в том числе с помощью указанных видов пломб (устройств), Управляющая организация совершает действия предусмотренные Правилами предоставления коммунальных услуг.

2.2.10. при необходимости безвозмездно пользоваться общим имуществом многоквартирного дома для достижения целей настоящего договора, в том числе организовывать пункты приема платежей от Собственников (пользователей) за ЖКУ и дополнительные услуги, бытовые помещения для

размещения рабочего персонала, складские помещения для размещения необходимых материалов и документации для нужд данного многоквартирного дома и по согласованию с Советом МКД, при соблюдении соответствующих необходимых мер безопасности;

2.2.11. информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества многоквартирного дома, а также об использовании их не по назначению, а также требовать от Собственников (пользователей, пользователей) устранения самовольного переустройства и/или самовольной перепланировки жилого/нежилого помещения (внутренних инженерных систем в помещении) и/или мест общего пользования, в том числе путем обращения в суд с соответствующими исками;

2.3. В течение срока действия настоящего договора Управляющая организация вправе:

- по своей инициативе созывать и проводить общие собрания собственников помещений в многоквартирном доме по рассмотрению вопросов, отнесенных ЖК РФ к компетенции общего собрания собственников;

- принимать участие в годовом и во внеочередном общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, проводимых в формах, отраженных в ст. 44.1 ЖК РФ.

Информация (уведомление, объявление) о созыве общего собрания собственников помещений (о принятых на общем собрании решениях и итогах голосования) размещается на информационных стендах (досках объявлений), расположенных в подъездах многоквартирного дома, либо на дверях входных групп либо на фасаде дома и является надлежащим уведомлением собственников о созыве и проведении общего собрания (о принятых на общем собрании решениях и итогах голосования).

2.4. Управляющая организация ежегодно в течение 1-го квартала текущего года формирует отчет о выполнении договора управления многоквартирным домом за предыдущий год (далее годовой отчет), в рамках начисленных денежных средств и выполненных работ, и в первых числах первого месяца второго квартала размещает годовой отчет на сайтах: реформа ЖКХ.

2.5. Собственники (пользователи) имеют право:

2.5.1. на получение годового отчета о выполнении договора управления многоквартирным домом за предыдущий год;

2.5.2. через уполномоченное лицо, избранное на общем собрании собственников помещений, либо через Совет многоквартирного дома осуществлять контроль за выполнением работ и оказанием услуг, предусмотренных разделом 4 настоящего Договора;

2.5.3. через уполномоченное лицо, избранное на общем собрании собственников помещений, либо через Совет многоквартирного дома принимать участие в приеме выполненных работ (оказанных услуг), в соответствии с разделом 4 настоящего договора и предъявлять претензии по качеству выполненных работ (оказанных услуг, в том числе коммунальных), требовать составления акта, устранения некачественно выполненных работ (оказанных услуг, в том числе коммунальных);

2.5.4. получать информацию о размере платы за жилищно-коммунальные, дополнительные услуги и размера платежа по резервам на ремонт общего имущества (резерву на выполнение непредвиденных неотложных работ), в соответствии условиями настоящего договора;

2.5.5. проводить реконструкцию, переустройство и (или) перепланировку жилых помещений только с соблюдением требований действующего законодательства.

В случае осуществления самовольной замены обогревающих элементов и отключающих устройств, демонтажа системы пожарной сигнализации и т.д. при отсутствии письменного согласования с Управляющей организацией и решения общего собрания собственников, Собственники (пользователи) несут полную материальную и иную ответственность за вред причиненный здоровью (жизни) граждан, а так же имуществу как непосредственно своему, так и третьим лицам;

2.5.6. при наличии задолженности у Собственника (пользователя) по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги обратиться в Управляющую организацию с заявлением о представлении

ему отсрочки или рассрочки по оплате задолженности за жилое помещение и коммунальных услуг, с последующем заключением соответствующего соглашения, в установленном законом порядке;

2.5.7. иные права, оговоренные нормами действующего законодательства.

2.6. Собственники (пользователи) обязаны:

2.6.1. ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги, дополнительные услуги и платежи для создания резервов на ремонт общего имущества (резерва на выполнение непредвиденных неотложных работ), в том числе установленные по решению общего собрания собственников помещений, в размере и порядке, определённых условиями настоящего Договора, через пункты приема платежей в адрес Управляющей организации;

2.6.2. при не использовании помещения (-й) в многоквартирном доме, при отсутствии в городе более 24 часов, сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ в помещение Собственника (пользователя) в случае аварийной ситуации на инженерных сетях в данном помещении,. При непредставлении такой информации и в случае не предоставления или не своевременного предоставления доступа в жилое/нежилое помещение, Собственник (пользователь) обязан возместить причиненный ущерб гражданам (юридическим лицам) и их имуществу;

2.6.3. в течение 10-ти календарных дней уведомить Управляющую организацию (специализированную организацию) о смене Собственника (пользователя), сообщить об изменении степени благоустройства помещения. При смене Собственника (пользователя) лицевой счет на жилое помещение подлежит переоформлению в течение месяца;

2.6.4. соблюдать правила: пользования жилыми/нежилыми помещениями, содержания МКД, бережно относиться к общему имуществу многоквартирного дома, объектам благоустройства, зеленым насаждениям, а также:

- использовать помещение в соответствии с его назначением;
- бережно относиться к расположенному в помещении: санитарно-техническому оборудованию, внутридомовым инженерным системам, обеспечивать их сохранность; соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими и другими приборами, не допускать установку самодельных предохранительных электрических устройств, загромождение и загрязнение своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности, подчиняться требованиям проверяющих органов.

При обнаружении неисправностей, пожара и аварий на внутриквартирном оборудовании, внутридомовых инженерных системах немедленно сообщать о них письменно, по электронной почте или устно по телефону в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации, а при наличии возможности - принимать все меры по устранению таких неисправностей, пожара и аварий.

В случае бездействия либо не предоставления или не своевременного предоставления доступа в жилое/нежилое помещение, Собственник (пользователь) несет полную материальную ответственность за причинный материальный ущерб как своему имуществу, так и имуществу третьих лиц;

- соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках и в других местах общего пользования; выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально отведенные для этого места;

- содержание собак и кошек в отдельных квартирах допускается при условии соблюдения санитарно-гигиенических и ветеринарно-санитарных правил и правил содержания собак и кошек в городах и населенных пунктах;

2.6.5. дополнительно оплатить выполненные работы (оказанные услуги), не отраженные в таблице № 3 п. 6.1 настоящего договора (в том числе возникшим по объективным причинам) либо непредвиденные неотложные работы, в том числе вызванные аварийными ситуациями, кражей (хищением), актом вандализма, пожаром, произошедшими не по вине Управляющей организации, и принятых уполномоченным лицом Собственников, в части превышения размера резерва на

выполнение непредвиденных неотложных работ, созданного в соответствии с условиями настоящего договора, соразмерно доли каждого собственника в праве общей собственности на общее имущество. Указанная плата не включается в плату за содержание жилого помещения, и определяется в месяце, следующем за месяцем выполнения Управляющей организацией и принятия таких работ (услуг) и указывается отдельной строкой «плата за непредвиденные работы, не учтенные Договором», в платежном документе, составляемом для внесения платы по Договору за месяц, в котором начислена такая плата;

2.6.6. не допускать непроизводительного расхода водопроводной воды, утечек через водоразборную арматуру;

2.6.7. немедленно сообщать в Управляющую организацию или аварийную службу, обо всех неисправностях системы водопровода и канализации, горячего водоснабжения и отопления, расположенных в помещении;

2.6.8. обеспечить предоставление доступа в принадлежащее ему жилое/нежилое помещение представителям Управляющей организации:

- незамедлительно для устранения причин аварии;

- в согласованное сторонами время для проведения осмотров технического и санитарного состояния общего имущества; осмотра технического состояния ИПУ; сохранности пломб (в том числе антивандальных (антимагнитных, электронных)); правильности предоставления показаний по ИПУ; проведения замеров температуры; проведения проверок на предмет соответствия техническим нормам и правилам состояния внутриквартирного инженерного оборудования; обогревательных элементов и иного оборудования;

2.6.9. при отсутствии квартирных (индивидуальных) приборов учета в течение 3-х рабочих дней, с момента вселения в жилое помещения, а так же в случае последующего вселения иных лиц, совершить действия по письменному уведомлению об этом Управляющую организацию;

2.6.10 принимать на общем собрании собственников помещений решений:

- об установлении размера платы за содержание жилого помещения и на дополнительные услуги с учетом предложений Управляющей организацией;

- о необходимости: проведения работ (оказания услуг) по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома с учетом предложений Управляющей организацией и на основании результатов осмотров технического состояния общего имущества: по перечню и объему таких работ (услуг), их стоимости, сроках начала (окончания) их выполнения, о ежемесячном размере платежа или ином источнике финансирования Собственниками (пользователями) таких работ (услуг);

- о проведении мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в отношении общего имущества многоквартирного дома и об источнике финансирования (размере платы) данных работ (услуг);

2.6.11 обязать пользователей и иных лиц аналогично исполнять те же обязанности, что и Собственник, согласно условиям настоящего договора;

2.6.12. компенсировать ущерб Управляющей организации (штрафные санкции, штрафы, неустойки, убытки, вред, пени), если причиной послужило бездействие и действия Собственников (пользователей), не позволившие Управляющей организации выполнить предписания надзорных органов и решений судов, либо уклонение от принятия решений, необходимых для выполнения предписаний надзорных органов и решений судов;

2.6.13 при наличии индивидуальных приборов учета, ежемесячно в период с 23 по 25 числа текущего месяца снимать показания и предоставлять данные показания индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов в Управляющую организацию или в специализированную организацию, оговоренную в подпункте г) пункта 1.4 настоящего договора. В случае, снятия показаний индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов или предоставление их в Управляющую организацию (в специализированную организацию) в иные сроки, данные показания считаются не поданными, и объем потребленной коммунальной услуги рассчитывается исходя из среднемесячного объема (норматива) в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг и перерасчету в последующем не подлежат;

2.6.14. при выборе иного способа управления или иной Управляющей организации на общем собрании собственников помещений утвердить Акт приема-передачи, в котором, в том числе отражаются в денежном выражении обязательства собственников (пользователей) по оплате выполненных работ (оказанных услуг) со стороны Управляющей организации в период действия настоящего договора, но в полном объеме не оплаченных со стороны собственников (пользователей), на основании платежных документов выставляемых новой Управляющей организацией. Сумма ежемесячного платежа по задолженности отражается в платежном документе в разделе «прочие услуги»;

2.6.15. устранять за свой счет повреждения, причиненные общедомовому имуществу, а также осуществлять ремонт либо замену поврежденного санитарного, технического и иного оборудования, если указанные повреждения произошли по вине этого Собственника (пользователя) либо со стороны других лиц совместно с ними проживающих;

2.6.16. соблюдать Правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими бытовыми приборами, а также выполнять требования по соблюдению пожарной безопасности в жилых помещениях и местах общего пользования;

2.6.17. в зимний период времени своевременно очищать козырьки (отлив), самовольно установленные на лоджиях и балконах, от снега (наледи, сосулек и т.д.) и не допускать бесконтрольного схода (падение) снега (наледи, сосулек и т.д.) с причинением ущерба жизни, здоровью и имуществу физических (юридических) лицам;

2.6.18. неиспользование собственниками помещений не является основанием для невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги;

2.6.19. нести иные обязанности, предусмотренные Жилищным кодексом РФ, иными нормативными правовыми актами действующего законодательства РФ и условиями настоящего договора.

2.7. Собственникам (пользователям) запрещается:

2.7.1. причинять вред общему имуществу в многоквартирном доме, в том числе расположенном внутри жилого/нежилого помещения;

2.7.2. препятствовать исполнению Управляющей организацией принятых ею на себя обязанностей, предусмотренных настоящим Договором;

2.7.3. заключать какие либо договоры, касающиеся предмета договора с третьими лицами, минуя Управляющую организацию.

2.7.4. использовать бытовые машины (приборы, оборудование), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки, указанные в проектно-технической документации на МКД либо рассчитанные исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем МКД;

2.7.5. проводить в помещении, а также в местах общего пользования переоборудование (переустройство, перепланировку), демонтаж и реконструкцию внутридомовых инженерных сетей (в т.ч. переустановку или установку дополнительного санитарного, технического, инженерного и иного оборудования, нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных услуг), систем пожарной сигнализации, конструкций и их элементов, влекущих изменение технических данных при эксплуатации общего имущества многоквартирного дома, переоборудование балконов и лоджий, а также установку рекламных конструкций на фасаде (внешней стене) многоквартирного дома, без получения соответствующего технического условия в Управляющей организации, а также без соответствующего разрешения (согласования) в установленном законодательством порядке;

2.7.6. самовольно нарушать пломбы на индивидуальных приборах учета и в местах их подключения (крепления), самостоятельно устанавливать (демонтировать) индивидуальные приборы учета и осуществлять несанкционированное вмешательство в работу указанных приборов учета;

2.7.7. сбрасывать химические вещества и другие предметы (материалы, мусор, наполнители для туалета животных, тряпки и т.д.) в систему водоотведения (канализацию), препятствующие нормальной её эксплуатации и влекущие снижение её работоспособности и (или) засоры.

В случае засорения системы водоотведения (канализации) строительным материалом, тряпками, туалетом для животных, химическими веществами, мусором и т.д. Собственники (пользователи) помещений, расположенных по одному стояку несут полную, солидарную ответственность за причиненный материальный ущерб иным собственникам (пользователям) помещением, расположенным на данном стояке;

2.7.8 несанкционированно подключать оборудование к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы, влекущие ухудшение качества коммунальных услуг или угрозу возникновения аварийных ситуаций;

2.7.9. осуществлять регулирование внутриквартирного оборудования, используемого для потребления коммунальной услуги отопления, и совершать иные действия, в результате которых в помещении в многоквартирном доме будет поддерживаться температура воздуха ниже 20-22 градусов Цельсия;

2.7.10. использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы;

2.7.11. производить слив теплоносителя из системы отопления на бытовые или иные нужды без разрешения управляющей организации;

2.7.12. загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре; загромождать пожарные (аварийные) выходы; загромождать лестничные площадки (клетки) бытовыми вещами (строительным мусором); устанавливать дополнительные перегородки и двери на лестничной площадке;

2.7.13. использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки.

2.8. Управляющей организации запрещается привлекать какие-либо денежные средства под залог общедомового имущества МКД.

2.9. Представителями Управляющей организации, уполномоченными на взаимодействие с Собственниками (пользователя), выступают лица, имеющие служебные удостоверения (доверенности) выданные Управляющей организацией:

- руководители и мастера подрядных организаций;
- руководители структурных подразделений Управляющей организации.

2.10. Собственники помещений на общем собрании обязаны избрать из числа собственников Совет многоквартирного дома. Полномочия членов Совета МКД и председателя Совета МКД оговорены в ст. 44 и ст.161.1 ЖК РФ.

Председатель Совета многоквартирного дома, а в случае его временного отсутствия один из членов Совета многоквартирного дома, выступает уполномоченным лицом собственниками для взаимодействия с Управляющей организацией.

В случае временного отсутствия на МКД Совета многоквартирного дома, уполномоченным лицом выступает любой собственник помещения МКД.

В случае расторжения настоящего договора члены Совета МКД, а в случае его отсутствия лицо, уполномоченное общим собранием собственников либо любой собственник помещения МКД совместно с Управляющей организацией осуществляют инвентаризацию расчетов и определяют порядок их погашения в соответствии с условиями настоящего договора и подписывают Акт приема-передачи.

2.11. Собственники в рамках настоящего договора уполномочивают Управляющую организацию осуществлять защиту прав и интересов собственников общедомового имущества МКД, в том числе путем подачи иска с требованиями об обязанности произвести демонтаж, приведение общедомового имущества (внутридомовых систем (сетей), конструкций) в первоначальное положение, доступа к общему имуществу МКД.

### 3. РАЗМЕР И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ ПО НАСТОЯЩЕМУ ДОГОВОРУ

3.1. Цена договора (€) определяется исходя из стоимости выполненных работ и оказанных услуг Управляющей организацией в соответствии с условиями настоящего договора как произведение суммы платежей за жилищные услуги (R); расходов на оплату коммунальных ресурсов, используемых в целях содержания общего имущества (H) и коммунальной услуги (отопление - O) умноженных на площадь (S) МКД и коммунальные услуги (ГВС, ХВС, природный газ, электроэнергия) (K), и платежей за дополнительные услуги: В (исчисляемые с 1 кв. метра) и В1 (исчисляемые с квартиры), умноженные на 12 месяцев и на период действия договора (D).

$$€ = ((R+H+O+V)*S)+V1+K) * 12 \text{ месяцев} * D.$$

В цену договора (€) не включаются целевые денежные средства, получаемые Управляющей организацией от собственников (потребителей) и предназначенные для проведения текущего ремонта, для создания резервов на ремонт общего имущества (или для создания резерва на выполнение непредвиденных неотложных работ).

Из состава платы за жилое помещение исключается плата по услуге «сбор и вывоз твердых коммунальных отходов» с даты и в порядке, определяемых нормами жилищного законодательства, в связи с возникновением у Собственника (нанимателя) обязанности по внесению платы за коммунальную услугу по обращению с твердыми коммунальными отходами. В данном случае не требуется принятия общим собранием собственников решения об утверждении нового размера платы за содержание жилого помещения. В этом случае размер платы по услуге «Сбор и вывозу ТКО», указанной таблице № 1 пункта 3.3 настоящего договора, направляется на текущий ремонт общего имущества или на формирование резерва на ремонт.

В размер платы за содержание жилого помещения включаются расходы на оплату отведения сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, с даты и в порядке, определяемых нормами жилищного законодательства и принятия общим собранием собственников решения об утверждении нового размера платы за содержание жилого помещения не требуется.

3.2. Размер платы за содержание жилого помещения, включающий в себя плату за услуги (работы) по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества, за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, за отведение сточных вод, потребляемых при содержании общего имущества; размер платы за дополнительные услуги (работы) и размер платы по резервам на ремонт общего имущества (резерву на выполнение непредвиденных неотложных работ) определяются на общем собрании собственников помещений МКД с учетом предложений «Управляющей организации», должны быть соразмерны утвержденному перечню, объемам и качеству работ (услуг) и устанавливаются на срок не менее одного года, если иное не оговорено условиями настоящего договора.

Управляющая организация имеет право ежегодно повышать размер платы за содержание и ремонт жилого/нежилого помещения на индекс потребительских цен в РФ на ЖКУ, в следующих случаях:

- если на общем собрании собственников помещений МКД не был утвержден размер платы за жилое/нежилое помещение с учетом предложений Управляющей организации и утвержденного перечня, объема услуг и работ;
- если размер платы за жилое/нежилое помещение был утвержден без учета предложений Управляющей организации и утвержденного перечня, объема услуг и работ и в этом случае размер платы за жилое/нежилое помещение собственниками помещений считается не утверждённым;
- если общее собрание собственников помещений не состоялось в связи с отсутствием кворума для принятий решений.

3.3. Размер платы за жилое помещение (таб. №1) устанавливается на период с 01.08.2023 г. по 31.07.2026 г. и включает в себя:

Таблица № 1

№ п.п.	Минимальный перечень работ и услуг многоквартирного дома предоставляемый обслуживающей компанией	В расчете на 1 кв.м. общей пл. жилья в руб. С 01.11.2023 г. по 31.10. 24г.	В расчете на 1 кв.м. общей пл. жилья в руб. С 01.11.2024 г. по 31.10. 25 г.	В расчете на 1 кв.м. общей пл. жилья в руб. С 01.11.2025г. по 31.10. 26г.
1	Плата за услуги по управлению многоквартирным домом	2,80	+5%	+5%
2	Услуги по ведению реестров собственников и учет потребителей ЖКУ	0,64	+5%	+5%
3	Услуги по начислению платы за жилищно-коммунальные услуги	1,54	+5%	+5%
4	Содержание внутридомовых водопроводных сетей ХВС, без учета противопожарных сетей	1,36	+5%	+5%
5	Содержание внутридомовых водопроводных сетей ГВС	1,20	+5%	+5%
6	Содержание внутридомовые сетей канализации	1,00	+5%	+5%
7	Содержание внутридомовых сетей отопления	1,30	+5%	+5%
8	Содержание внутридомовых электросетей и оборудования, в том числе замена электролампочек в МОП	1,06	+5%	+5%
9	Проведение эл. измерений силового оборудования до 1000в.	0,09	+5%	+5%
10	Содержание строительных элементов дома	0,43	+5%	+5%
11	Содержание и прочистка ВК	0,23	+5%	+5%
12	Аварийно-диспетчерское обслуживание.	1,25	+5%	+5%
13	Содержание и обслуживание общедомовых приборов учета	0,59	+5%	+5%
14	Ручная уборка придомовой территории	3,40	+5%	+5%
15	Механизированная уборка придомовой территории	0,36	+5%	+5%
16	Уборка лестничных площадок (подъездов)	2,70	+5%	+5%
17	Уборка и содержание мусорокамер	1,40	+5%	+5%
20	Благоустройство придомовой территории, в том числе содержание МАФ	0,49	+5%	+5%
21	Дератизация и дезинсекция мест общего пользования.	0,19	+5%	+5%
22	Техническое обслуживание газопроводов	0,21	+5%	+5%
	<b>ИТОГО:</b>	<b>22,24</b>	<b>23,36</b>	<b>24,53</b>

На период с 01.11. 2023 г. по 31.10.2026 г. за:

-услугу «Техническое обслуживание СКТП» (коллективная антенна (при наличии)) ежемесячный размер платы составляет с 2023г. по 2026г. в размере установленного Подрядчиком по обслуживании СКТП с жилого/нежилого помещения;

- услугу «Домофон» (оборудование домофонной (с использованием трубки) связи (переговорно-отпирающего устройства)) (при наличии) ежемесячный размер платы составляет с 01.11.2023г. по 31.12.2023г. в размере \_\_\_\_ руб. без трубки и \_\_\_\_\_руб. с трубкой с жилого/нежилого помещения;