

ДОГОВОР об управлении Многоквартирным домом № 1

г.-к. Анапа

«__»_____ 2021 г.

Общество с ограниченной ответственностью «УК Славянский дом», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Косовец Татьяны Игоревны, действующей на основании Устава и Лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению Многоквартирными домами № 483 от 25 декабря 2015 г., с одной стороны, и

_____, являющийся Собственником жилого (или нежилого) помещения № ____ в многоквартирном доме, расположенном по адресу: РФ, Краснодарский кр., г. Анапа, ул. Поликарпова, д.2 корп.20 (далее) – Многоквартирный дом, на основании _____, именуемый(ая) в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», руководствуясь ст. 162 Жилищного кодекса Российской Федерации, Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность», Приказом Минрегиона России от 27.06.2012 № 252 «Об утверждении примерных условий энергосервисного договора, направленного на сбережение и (или) повышение эффективности потребления коммунальных услуг при использовании общего имущества в многоквартирном доме», Постановлением Правительства Российской Федерации от 23.09.2010 № 731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления Многоквартирными домами», заключили настоящий Договор о нижеследующем.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор заключен на основании очно-заочного решения (Протокол № 1/20-2021 от 11 ноября 2021г.) Общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома № 2, корпус 20 по ул. Поликарпова, г. Анапа, Краснодарского края (далее – МКД).

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников МКД и определены в соответствии с п. 1.1 настоящего Договора.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491, Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 N 354, иными положениями гражданского и жилищного законодательства Российской Федерации.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Цель настоящего Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания Собственника, надлежащее содержание общего имущества в МКД, предоставление коммунальных и иных услуг Собственнику.

2.2. Управляющая организация по заданию Собственника в течение согласованного настоящим Договором срока, за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в МКД, предоставлять коммунальные и иные услуги Собственнику в соответствии с условиями настоящего Договора, осуществлять иную направленную на достижение целей управления МКД деятельность.

Собственник _____

Управляющая компания _____

2.3. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД (Приложение № 4) выполняется Управляющей организацией при наличии или достаточности денежных средств на проведение указанных работ и отсутствии задолженности Собственника.

2.4. При необходимости выполнить дополнительные работы по обслуживанию общего имущества, не включенные в финансовый план или Приложение № 4, Управляющая организация выполняет данные работы по заявке представителя Собственников, Совета МКД, начисляет Собственникам и включает отдельной строкой стоимость выполненных работ в платежном документе за текущий месяц.

2.5. Состав и состояние общего имущества в МКД указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору.

2.6. Характеристика МКД на момент заключения Договора:

- а) адрес МКД: Краснодарский край, г. Анапа, ул. Поликарпова, д. 2, корпус 20.
- б) номер технического паспорта Бюро Технической Инвентаризации: 10.
- в) тип постройки: новое строительство;
- г) год постройки: 2021 г.
- д) этажность: 5; подземных этажей: 1;
- е) количество квартир: 32; количество нежилых помещений: 15;
- ж) общая площадь с учетом летних помещений (балконов): 2097,5 кв.м.
- з) общая площадь жилых помещений без учета летних помещений (балконов): 1293,2 кв.м.
- и) общая площадь нежилых помещений, в том числе площадь общего имущества в многоквартирном доме: 627,2 кв.м.
- к) площадь земельного участка, в составе общего имущества: 29109 кв.м.
- л) кадастровый номер земельного участка: 23:37:1006000:840.

2.7. Заключение настоящего Договора не влечет перехода права собственности на помещения в МКД и объекты общего имущества в нем, а также права на распоряжение общим имуществом собственников помещений, за исключением случаев, указанных в данном Договоре.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление МКД в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах Собственника в соответствии с целями, указанными в п. 2.1 настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД.

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги Собственнику помещений в Многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам помещений, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354, в том числе:

- а) холодное водоснабжение;
- б) водоотведение;
- в) электроснабжение;
- г) обращение с твердыми коммунальными отходами.

3.1.4. На основании отдельных договоров с контрагентами и за отдельную плату обеспечивать предоставление услуг по:

- техническому обслуживанию лифтов и платформ для вертикального перемещения маломобильных групп населения;
- обеспечению работы системы «Домофон» и кодового замка ограничения доступа на двери подъезда;
- обеспечению работы системы видеонаблюдения;
- предоставлению иных дополнительных услуг

3.1.5. Информировать Собственника о заключении, указанных в п. п. 3.1.3, 3.1.4 настоящего Договора, договоров и порядке оплаты услуг.

3.1.6. От своего имени и за свой счет заключить с ресурсоснабжающими организациями

Собственник _____

Управляющая компания _____

договоры в соответствии с нормативными правовыми актами на снабжение коммунальными ресурсами и прием сточных вод, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг Собственнику в объемах и с качеством, предусмотренными настоящим Договором.

3.1.7. Проводить и/или обеспечивать проведение мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности МКД.

3.1.8. Предоставлять собственнику не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным, квитанции на оплату коммунальных услуг и содержание помещения.

3.1.9. Требовать внесения платы от Собственника в случае не поступления платы от нанимателя и/или арендатора в установленные законодательством и настоящим Договором сроки, не позднее 20 числа месяца, следующего за расчетным.

3.1.10. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание МКД, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений по содержанию и ремонту общего имущества МКД в установленные действующим законодательством и настоящим Договором сроки.

3.1.11. Своевременно рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет в журналах учёта заявок (жалоб, предложений), принимать меры по устранению указанных в них недостатков в установленные правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда сроки, отмечать в журнале учета заявок сроки устранения недостатков и лиц, выполнивших соответствующие работы. После получения письменного заявления (предложения, жалобы) информировать Собственника о решении, принятом по заявленному им вопросу.

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

3.1.13. Информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного настоящим Договором в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах МКД.

3.1.14. По требованию Собственника и иных лиц, действующих по распоряжению Собственника или несущих с Собственником солидарную ответственность за помещение, выдавать или организовать выдачу в течении трех рабочих дней справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

3.1.15. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.

3.1.16. По требованию Собственника производить либо организовать проведение сверки платы за жилое помещение и коммунальные услуги и выдачу документов, подтверждающих правильность начисления платы с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим Договором, а также с учетом правильности начисления установленных федеральным законом или Договором неустоек (штрафов, пени).

3.1.17. Представлять Собственникам отчет о выполнении Договора за истекший календарный год до конца первого квартала текущего года. В отчете указывается соответствие фактических перечня, количества и качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД перечню и размеру платы, указанным в настоящем Договоре, количество предложений, заявлений и жалоб Собственников (нанимателей, арендаторов) и о принятых мерах по устранению указанных в них недостатков в установленные сроки.

3.1.18. На основании заявки Собственника направлять своего сотрудника для составления акта о нарушении условий Договора либо нанесении ущерба общему имуществу МКД или помещения Собственника.

3.1.19. Представлять интересы Собственника в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.1.20. Обеспечить Собственнику возможность контроля за исполнением обязательств по

настоящему Договору.

3.1.21. Осуществлять раскрытие информации о своей деятельности по управлению МКД в случаях и порядке, определенном законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов государственной власти.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в т. ч. поручать выполнение обязательств по настоящему Договору иным организациям.

3.2.2. Требовать от Собственника внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами, а также требовать представления документов, подтверждающих право на льготы по оплате жилищных и коммунальных услуг.

3.2.3. В несоответствии данных, имеющих у Управляющей организации, с данными, предоставленными Собственником, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому потреблению (расчету).

3.2.4. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с виновных сумму неплательщиков и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой.

3.2.5. Готовить в соответствии с условиями настоящего Договора предложения собственникам помещений по установлению на предстоящий год: размера платы за содержание и ремонт общего имущества в МКД. Размер платы подлежит индексации в соответствии с уровнем инфляции и перечней работ и услуг.

3.2.6. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом МКД, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях Собственника, согласовав с последними дату и время таких осмотров.

3.2.7. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту внутриквартирных инженерных сетей и коммуникаций, не относящихся к общему имуществу в МКД, а также иного имущества Собственника по согласованию с ним и за его счет в соответствии с законодательством.

3.2.8. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг Собственнику в соответствии с действующим законодательством в случаях и порядке, предусмотренном действующим законодательством.

3.2.9. По согласованию с Советом МКД заключать гражданско-правовые договоры с третьими лицами для исполнения своих обязательств по настоящему Договору, в т.ч. договоры о сдаче общего имущества многоквартирного дома в аренду с дальнейшим направлением полученных от сдачи денежных средств на нужды Многоквартирного дома.

3.2.10. Использовать по согласованию с Советом МКД или по решению Общего собрания Собственников, безвозмездно нежилые помещения, относящиеся к общему имуществу Собственников помещений для выполнения работ и услуг по содержанию, текущему ремонту и /или капитальному ремонту общего имущества. Использование помещений Управляющей организацией может осуществляться лично, либо подрядными организациями, находящимися в договорных отношениях с Управляющей организацией.

3.2.11. По согласованию с Советом МКД в интересах собственника распоряжаться общим имуществом МКД.

3.2.12. Требовать от Собственника полного возмещения убытков, возникших по вине Собственника, также иных лиц, пользующихся его помещением в МКД на законных основаниях, в случаях невыполнения Собственником и указанными лицами обязанностей, предусмотренных настоящим Договором.

3.2.13. Выносить отдельной строкой в платежные документы, направляемые Собственнику затраты на коммунальные ресурсы по электроснабжению, водоснабжению и водоотведению, используемые на содержание общего имущества (КР СОИ) МКД), техническому обслуживанию лифтов и платформ для вертикального перемещения маломобильных групп населения, обеспечению работы системы «Домофон» и кодового замка ограничения доступа на двери подъезда, обеспечению работы системы видеонаблюдения, предоставлению иных дополнительных работ и услуг.

3.2.14. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством.

3.3. Собственник обязан:

Собственник _____

Управляющая компания _____

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги с учетом всех потребителей услуг, а также иные платежи, установленные по решениям общего собрания собственников помещений, принятым в соответствии с законодательством. Своевременно предоставлять Управляющей организации документы, подтверждающие права на льготы его и лиц, пользующихся его помещением.

3.3.2. Сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса для связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при возникновении аварийных ситуаций, устранение которых невозможно без доступа в его помещение.

3.3.3. Собственники помещений в МКД обязаны на Общем собрании Собственников помещений в соответствии со ст. 161.1. ЖК РФ избрать Совет из числа собственников помещений в МКД (далее – Совет МКД) и Председателя Совета МКД из числа членов Совета МКД на 2 года, если иной срок не установлен решением Общего собрания Собственников помещений МКД. Председатель Совета МКД – уполномоченное лицо, представляет интересы Собственников помещений по настоящему Договору. Совет МКД действует до переизбрания на Общем собрании Собственников помещений в Многоквартирном доме или в случае принятия решения о создании товарищества собственников жилья до избрания правления товарищества собственников жилья.

3.3.4. Соблюдать следующие требования:

- а) не производить перенос инженерных сетей;
- б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети;
- в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Собственника, и их оплаты, без согласования с Управляющей организацией;
- г) не допускать выполнения работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;
- д) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;
- е) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества в МКД;
- ж) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;
- з) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 до 7.00, а ремонтные работы производить только в рабочие дни с 8.00 до 19.00;
- и) предоставлять в Управляющую организацию разрешительную документацию по переустройству и перепланировке помещения, затрагивающих общее имущество в МКД.

3.3.5. Предоставлять Управляющей организации в течение 3 (трех) рабочих дней сведения:

- о завершении работ по переустройству и перепланировке помещения с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям законодательства (например, документ технического учета БТИ и т.п.);
- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность внесения платы Управляющей организации за содержание и ремонт общего имущества МКД, а также за коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора), с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;
- об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимах работы, установленных в нежилом(ых) помещении(ях) потребляющих устройств водо-, электро- и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты (собственники нежилых помещений).

3.3.6. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее

ему 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.

Обеспечить доступ контролёров Управляющей организации к приборам учета.

3.3.7. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в Многоквартирном доме.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, не вмешиваясь в хозяйственную деятельность Управляющей организации.

3.4.2. Требовать изменения размера платы за помещение в случае невыполнения полностью или частично услуг и/или работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества МКД либо выполнения с ненадлежащим качеством в соответствии с настоящего Договора.

3.4.3. Осуществлять предоплату за текущий месяц и более длительные периоды

3.4.4. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.

3.4.5. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора и раскрытия информации о деятельности по управлению МКД в порядке, определенном законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов государственной власти.

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

3.4.7. Поручать вносить платежи по настоящему Договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае сдачи его внаем или в аренду.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА, РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА ПОМЕЩЕНИЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ, ПОРЯДОК ЕЕ ВНЕСЕНИЯ

4.1. Цена Договора определяется как сумма платы за коммунальные услуги, расходы по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД.

4.2. Размер платы Собственника за расходы по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД устанавливается в соответствии с долей в праве общей собственности на общее имущество в Многоквартирном доме, пропорциональной размеру общей площади помещения, принадлежащего Собственнику помещения согласно ст. ст. 249, 289 Гражданского кодекса Российской Федерации и ст. ст. 37, 39 Жилищного кодекса Российской Федерации.

4.3. Размер платы за содержание помещения для **Собственника жилого помещения** устанавливается на Общем собрании Собственников помещений путем утверждения условий настоящего Договора управления на срок не менее чем один год с учетом предложений Управляющей организации согласно приложению № 2 и составляет 19,95 руб./кв.м.:

- расходы на управление МКД – 5,00 руб./кв.м;
- расходы на содержание общего имущества МКД /за исключением расходов на техническое обслуживание лифтов и платформ для вертикального перемещения маломобильных групп населения МКД / - 13,95 руб./кв.м;

- расходы на текущий ремонт общего имущества МКД – 1,0 руб./кв.м;

4.4. Размер платы за содержание помещения для **Собственника нежилого жилого помещения** устанавливается на Общем собрании Собственников помещений путем утверждения условий настоящего Договора управления на срок не менее чем один год с учетом предложений Управляющей организации согласно приложению № 3 и составляет 12,7 руб./кв.м.:

- расходы на управление МКД – 5,00 руб./кв.м;

- расходы на содержание общего имущества МКД – 6,7 руб./кв.м;

- расходы на текущий ремонт общего имущества МКД – 1,0 руб./кв.м;

4.5. Ежемесячная плата Собственника за содержание помещения определяется как

произведение общей площади принадлежащего ему помещения на размер платы за 1 кв. метр такой площади в месяц. Через год после заключения настоящего Договора Управляющая организация имеет право проиндексировать плату за содержание помещения в соответствии с инфляцией.

4.6. Одностороннее уменьшение размера платы за содержание помещения не допускается и является для Управляющей организации основанием для досрочного расторжения Договора.

4.7. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах, утвержденными Постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011 г.

4.8. В состав платежа за содержание помещения включаются объемы потребления коммунальных ресурсов, используемые на содержание общего имущества МКД (КР СОИ), рассчитываемые как распределяемая пропорционально доле Собственника в общем имуществе МКД разница между показаниями общедомовых приборов учета (ОДПУ) и суммой показаний индивидуальных приборов учета (ИПУ).

4.9. Управляющая компания обязана предоставить Собственнику платежные документы на оплату коммунальных и иных обязательных платежей не позднее 10-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.10. Плата на расходы по содержанию помещения должна вноситься Собственником ежемесячно до 20-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.11. Расчетный период для оплаты по договору устанавливается равным полному календарному месяцу.

4.12. Сумма начисленных в соответствии с п. 5.3 настоящего Договора пеней не может включаться в общую сумму платы за помещение и указывается в отдельной строке платежного документа.

4.13. Собственник вносит плату в соответствии с настоящим Договором на расчетный счет Управляющей организации, указанный в платежном документе. Оплата банковских услуг и услуг иных агентов по приему платежей и/или перечислению денежных средств возлагается на Собственника.

4.14. Расчеты по договорам с Поставщиками коммунальных ресурсов и иных услуг осуществляются Управляющей организацией с расчетного счета.

4.1.15. Неиспользование помещений Собственником не является основанием для невнесения платы за содержание и текущий ремонт Многоквартирного дома, а также коммунальные услуги (ст. 39 ЖК РФ и Постановление Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 491).

4.1.16. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация уведомляет об этом Собственника и применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта органов государственной власти.

4.1.17. При наличии судебных решений о взыскании средств с Собственника помещений в Многоквартирном доме в пользу Управляющей организации, данные средства взыскиваются в очередности, определенной ст. 319 ГК РФ.

4.1.18. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по отдельно заключенным договорам.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

5.2. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу в Многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством.

5.3. Управляющая организация не несет ответственности перед Собственником помещений за перебои (временное прекращение) и/или изменение параметров коммунальных услуг, если это связано с ликвидацией аварии, ремонтом или техническим обслуживанием инженерного оборудования Управляющей организацией или аварийными службами, а также за ущерб любого

рода, явившийся прямым либо косвенным результатом таких перебоев в работе какого-либо инженерного оборудования ресурсоснабжающей организации или какого-либо оборудования в помещении Собственника.

5.4. Собственники, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за помещение и коммунальные услуги обязаны уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленном частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации и настоящим Договором.

6. КОНТРОЛЬ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ЕЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ И ПОРЯДОК РЕГИСТРАЦИИ ФАКТА НАРУШЕНИЯ УСЛОВИЙ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

6.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется путем предоставления Управляющей организацией по запросу Собственника, или Председателя Совета МКД информации в объеме и сроки, установленные действующими нормативными актами.

6.2. Основанием приема выполненных работ по настоящему Договору является подписанный Управляющей организацией и Председателем Совета МКД, а в до избрания Совета МКД одним из Собственников Акта приема-передачи выполненных работ.

7. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий Договор может быть расторгнут:

- в одностороннем порядке по инициативе Общего собрания собственников помещений Многоквартирного дома в случае несоблюдения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору, с обязательным уведомлением об этом не позднее, чем за 2 месяца;
- в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации с обязательным уведомлением об этом Собственников помещений не позднее, чем за 2 месяца, путем уведомления Совета МКД и размещения уведомления на информационных стендах в случаях:
 - если МКД окажется в состоянии непригодном для его использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;
 - если Собственники приняли иные условия Договора управления МКД, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации.
- по соглашению Сторон:

7.2. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственником.

7.3. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств Собственника 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.

7.4. В случае переплаты Собственником средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Собственника о сумме переплаты, получить от него распоряжение о выдаче либо о перечислении на указанный ими счет излишне полученных ею средств.

7.5. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

7.6. Отчуждение помещения новому Собственнику не является основанием для досрочного расторжения настоящего Договора, но является основанием для замены Собственника новой стороной Договора.

7.7. После расторжения Договора учетная, расчетная, техническая документация, материальные ценности передаются лицу, назначенному Общим собранием собственников, а в отсутствии такового - любому Собственнику или нотариусу на хранение.

7.8. В установленном законодательством случаях, Договор расторгается в судебном порядке.

8. ОРГАНИЗАЦИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ

8.1. Внеочередное общее собрание собственников помещений МКД может быть созвано по инициативе любого из собственников помещений, при этом он сам определяет повестку дня и сроки (п. 2 ст. 45 ЖК РФ).

8.2. Общее собрание собственников помещений МКД доме может быть созвано по

инициативе управляющей организации, осуществляющей управление данным МКД по договору управления. При этом в повестку дня такого собрания могут быть включены вопросы, отнесенные ЖК РФ к компетенции Общего собрания собственников помещений МКД (п. 7 ст. 45 ЖК РФ).

8.3. Собственники, обладающие не менее чем десятью процентами голосов от общего количества голосов собственников помещений в многоквартирном доме, вправе обратиться в письменной форме в управляющую организацию для организации проведения Общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. В обращении о проведении Общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должны быть сформулированы вопросы, подлежащие внесению в повестку дня собрания. По обращению собственников управляющая организация обязана осуществить мероприятия, необходимые для проведения Общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, в течение сорока пяти дней с момента поступления обращения, но не позднее, чем за десять дней до даты проведения Общего собрания, уведомить о проведении этого Общего собрания каждого собственника помещения в данном доме в установленном порядке, а также оформить необходимые документы по результатам проведения этого общего собрания и обеспечить их доведение до сведения собственников помещений в данном доме в порядке, установленном ч. 3 ст. 46 ЖК РФ.

8.4. Расходы на организацию Общего собрания несет инициатор его созыва.

9. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

9.1. Управляющая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон Договора, военные действия, террористические акты, издание органами власти распорядительных актов, препятствующих исполнению условий Договора, и иные независимые от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны Договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у Стороны Договора необходимых денежных средств, банкротство Стороны Договора.

9.2. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Управляющая организация осуществляет указанные в Договоре управления Многоквартирным домом работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет Собственникам счета по оплате выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный Договором об управлении Многоквартирным домом, должен быть изменен пропорционально объему и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

9.3. 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.

9.4. 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.

10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

10.1. Договор заключен на 1 год и вступает в действие с момента его подписания.

10.2. При отсутствии решения общего собрания Собственников либо уведомления Управляющей организации о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

11.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по месту нахождения МКД по заявлению одной из Сторон.

11.2. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон,

Собственник _____

Управляющая компания _____

каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу. Все Приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

11.3. Данный Договор является обязательным для всех Собственников помещений Многоквартирного дома.

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

11.5. Подписанием настоящего Договора Собственник помещений в многоквартирном доме выражает свое согласие на передачу и обработку персональных данных (Ф.И.О., адрес, учетно-регистрационные данные, сведения о составе семьи, иные данные необходимые для начисления платы за жилое помещение и коммунальные услуги, размер задолженности) Управляющей организацией в целях организации деятельности по приему платежей за коммунальные услуги и иные услуги, печати и доставке платежных документов, взысканию задолженности и иные цели, связанные с исполнением настоящего Договора. Обработка может осуществляться путем сбора, систематизации, накопления, хранения, уточнения (обновления, изменения), извлечения, использования, обезличивания, блокирования, удаления, уничтожения персональных данных, а также передачи (распространения, предоставления, доступа) персональных данных операторам по приему платежей и иным лицам в целях исполнения условий настоящего Договора и в соответствии с действующим законодательством РФ. Данное согласие действует в течение всего срока действия настоящего Договора.

11.6. К Договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью:

- **Приложение № 1** Перечень общего имущества собственников жилых и нежилых помещений МКД по адресу: РФ, Краснодарский край, г. Анапа, ул. Поликарпова, дом 2, корпус 20;
- **Приложение № 2** Расчет тарифа на 2021 год на управление МКД, содержание, техническое обслуживание и ремонт общего имущества МКД для жилых помещений;
- **Приложение № 3** Расчет тарифа на 2021 год на управление МКД, содержание, техническое обслуживание и ремонт общего имущества МКД для нежилых помещений;
- **Приложение № 4** Перечень работ по содержанию и техническому обслуживанию общего имущества МКД.

РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Собственник помещения

фамилия имя отчество

Паспорт _____

Зарегистрирован по адресу: _____

Телефон: _____

Адрес электронной почты: _____

Собственник помещения

_____ / _____

ООО «УК Славянский дом»

Юр. адрес: 353440 РФ, Краснодарский кр.,

г. Анапа, ул. Ленина д.180а корп.7 пом.1,5,6,7

тел. +7(918)669-44-48

эл.почта: uk.sl.dom@mail.ru

ИНН 2301090040, КПП 230101001

р/с № 40702810826000007261

Банк: Южный филиал АО «РАЙФФАЙЗЕНБАНК»

Г. Краснодар

к/с № 30101810900000000556

БИК 040349556

ОГРН 1152301002413 ОКВЭД 70.32.1

Директор

ООО «УК Славянский дом»

_____ **Т.И. Косовец**

Собственник _____

Управляющая компания _____