

город Мончегорск

«\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2019 г.

Собственник жилого (нежилого) помещения кв. № \_\_\_\_\_ общей площадью \_\_\_\_\_ кв.м., многоквартирного дома (далее – МКД) по адресу: \_\_\_\_\_, дом № \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ именуемый в дальнейшем – «Собственник помещения» или «Заказчик», и Общество с ограниченной ответственностью «Ваше ДУ», в лице генерального директора Родькина Василия Викторовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация» в целях осуществления деятельности по управлению указанным многоквартирным домом, на условиях, утвержденных решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (протокол от \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_), заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

### 1. Предмет Договора

1.1. Предметом настоящего Договора является возмездное оказание (выполнение) Управляющей организацией в течение согласованного срока, в соответствии с заданием и размером финансирования Собственников помещений в многоквартирном доме комплекса услуг и (или) работ по управлению многоквартирным домом, услуг и (или) работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме (Акт технического состояния дома – Приложение №1), предоставлению коммунальных ресурсов на содержание общего имущества (далее- КРСОИ) Собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в таком доме лицам, осуществление иной направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности.

В том случае, если ресурсоснабжающие организации и региональный оператор по обращению с твердыми коммунальными отходами переносят дату заключения договоров с собственниками на предоставление коммунальных услуг и услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами в соответствии с п.1 ч. 7 статьи 157.2 Жилищного кодекса РФ, управляющая организация предоставляет собственникам указанные услуги до момента начала действия договоров, содержащих положения о предоставлении коммунальных услуг собственникам ресурсоснабжающими организациями и (или) договора на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами с региональным оператором.

1.2. Услуги и работы по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома предоставляются Управляющей организацией самостоятельно либо путем привлечения третьих лиц.

1.2.1 Перечень и периодичность выполнения работ и оказания услуг по содержанию помещения указаны в Приложении № 2 к настоящему Договору.

1.2.2 Перечень работ по плану текущего ремонта определяется и утверждается решением общего собрания собственников.

1.2.3 Услуги по управлению многоквартирным домом входит в состав каждой из работ по содержанию общего имущества дома.

1.3. Настоящий Договор является договором смешанного вида с особым правовым режимом, т.к. включает в себя элементы разных видов договоров.

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

1.5 В случае принятия Собственниками решения об участии в программах (муниципальных, региональных либо федеральных) по ремонту общего имущества дома, доля софинансирования собственников отражается в едином платежном документе и подлежит уплате в Управляющую организацию с последующим перечислением лицу, определенному программой.

1.6. Управляющая организация предоставляет услуги по содержанию помещения в границах эксплуатационной ответственности. Состав общего имущества, подлежащего управлению, определяется в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы 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, утв. ПП РФ от 13.08.2006 № 491 и включает в себя имущество, в части которого выполняются работы и оказываются услуги.

1.6.1. В состав общего имущества собственников помещений в доме включено:

помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, чердаки, технические этажи и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование; крыша; ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундамент, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции); ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции); механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, в том числе конструкции и (или) иное оборудование, предназначенное для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов в помещения многоквартирного дома, находящиеся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры); земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства; иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включенные в состав общего имущества на основании решения общего собрания собственников помещений в доме.

1.6.2. В случае, если в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество имеются сведения о праве частной или долевой собственности на помещение в доме, таковое не может быть признано общим имуществом собственников помещений дома.

1.7. Работы (услуги), направленные на устранение аварийных ситуаций, обеспечение безопасных условий проживания Собственников, выполняются без согласования с Собственниками. Выполнение указанных неотложных работ и услуг вызвано обстоятельствами, которые управляющая компания не могла разумно предвидеть и предотвратить при обычной степени заботливости и осмотрительности и за возникновение которых она не отвечает, поэтому расходы должны быть ей дополнительно компенсированы собственниками помещений в доме.

1.8. Все термины и определения в настоящем договоре управления используются в понятии, определенном действующим законодательством РФ.

## **2.Взаимоотношения Сторон договора**

2.1 Право собственности на помещение возникает у Собственника с момента государственной регистрации права, на основании договора, в силу закона, на основании судебного решения, вступившего в законную силу.

2.2 Одновременно с государственной регистрацией права собственности на помещение у Собственника в силу закона возникает право общей долевой собственности на общее имущество многоквартирного дома соответственно доле Собственника.

2.3 При пользовании своим помещением Собственник обязан соблюдать установленные действующим законодательством РФ нормы и правила.

2.4 Неиспользование Собственником и иными лицами помещения либо инфраструктуры, либо какой-либо части общего имущества многоквартирного дома, в том числе не проживание в жилом помещении Собственника, не является основанием для освобождения Собственника от платы за услуги по настоящему договору, определенной в соответствии с действующим законодательством РФ.

2.5 В случае отсутствия составленного Собственником помещения в соответствии с действующим законодательством РФ акта оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, работы и услуги по настоящему договору, считаются выполненными Управляющей организацией качественно и надлежащим образом, что подтверждает отсутствие претензий.

2.6 Корреспонденция (в т.ч. заявления, уведомления, извещения, требования или иные юридически значимые сообщения), направляемая Сторонами в рамках исполнения настоящего договора, влечет гражданско-правовые последствия для Стороны договора с момента его доставки адресату. Такие последствия возникают и в случае, когда сообщение не было вручено адресату по зависящим от него обстоятельствам (п. 1 ст. 165.1 ГК РФ).

## **3.Права и обязанности Управляющей организации**

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление многоквартирным домом в соответствии с положениями действующего законодательства РФ и условиями настоящего Договора, в том числе:

- за счет средств Собственников помещений многоквартирного дома обеспечивать содержание помещения в соответствии с требованиями законодательства РФ, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, о техническом регулировании, пожарной безопасности, защите прав потребителей;

- оказывать услугу по учету регистрации граждан в соответствии с Правилами регистрации и снятия граждан Российской Федерации с регистрационного учета по месту пребывания и по месту жительства в пределах Российской Федерации, осуществлять прием и передачу в органы регистрационного учета документов для регистрации и снятия с регистрационного учета граждан РФ по месту пребывания и по месту жительства в пределах Российской Федерации;

- оказывать услуги управления многоквартирным домом в соответствии с перечнем данных услуг, установленных действующим законодательством и настоящим Договором.

3.1.2 Осуществлять контроль качества коммунальных ресурсов и непрерывности их подачи до границ общего имущества в МКД.

3.1.3 Принимать от собственников помещений и нанимателей жилых помещений обращения о нарушениях требований к качеству коммунальных услуг и (или) непрерывности обеспечения такими услугами, нарушениях при расчёте размера платы за коммунальные услуги и обеспечивать их передачу в РСО.

3.1.4. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений по содержанию общего имущества многоквартирного дома, в рамках работ и услуг, указанных в Приложении № 2 к настоящему Договору, в установленные действующим законодательством и настоящим Договором сроки.

3.1.5. Своевременно рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, принимать меры по устранению указанных в них недостатков в установленные законодательством РФ сроки. Регистрация заявок населения и контроль за выполнением работ осуществляется с помощью журнала заявок населения или путем автоматизированной системы учета.

3.1.6. Информировать Собственника об известных управляющей организации причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг путем размещения объявления у входной двери в подъезд дома, при необходимости - на официальном сайте Управляющей организации или в ГИС ЖКХ.

3.1.7. Производить начисление платы за жилое помещение и КРСОИ и учет поступающих платежей от потребителей, а также производить принудительное взыскание задолженности за жилищно-коммунальные услуги в предусмотренном законом порядке.

3.1.8. Предоставлять Собственнику (потребителю) платежные документы (квитанции) для внесения платы за услуги Управляющей организации и оплаты задолженности посредством размещения в почтовых ящиках соответствующего помещения и размещать в электронной форме в государственной информационной системе ЖКХ не позднее 15-го (пятнадцатого) числа каждого месяца, следующего за расчетным месяцем. Кроме стоимости работ, указанных в пункте 1.5 настоящего договора, в квитанции может быть указана стоимость размера платы за иные, оказанные Управляющей организацией услуги.

3.1.9. По заявке и за счет Собственника производить замену индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета коммунальных услуг, потребляемых Собственником и проживающими вместе с ним лицами, с документальной фиксацией начальных показаний приборов учета.

3.1.10. При поступлении информации о причинении ущерба имуществу Собственника помещения или общему имуществу дома в течение 1 (одного) рабочего дня с момента её получения направлять своего сотрудника для последующего составления Акта нанесения ущерба общему имуществу многоквартирного дома или помещению Собственника.

3.1.11. Предоставлять Собственникам письменный отчет о выполнении настоящего Договора за истекший календарный год не позднее истечения первого квартала следующего за отчетным годом, путем размещения данных на информационных стендах в подъездах и на сайтах, определенных действующим законодательством РФ.

3.1.12. Своевременно уведомлять Собственника о наступлении обстоятельств, не зависящих от воли Управляющей организации, препятствующих качественному и своевременному исполнению организацией своих обязательств по настоящему Договору, в т.ч. путем вывешивания соответствующего объявления у входной двери в подъезде многоквартирного дома и на официальном сайте Управляющей организации.

3.1.13. Оказывать платные услуги, не входящие в перечень работ и услуг по содержанию помещения, указанные в Приложении № 2 к Договору, согласно утвержденного в организации прейскуранту.

3.1.14. Выдавать справки и иные документы, предусмотренные законодательством РФ.

3.1.15. Осуществлять прием, хранение и передачу технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением домом документов, предусмотренных Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491, в порядке, установленном данными Правилами, а также их актуализацию и восстановление (при необходимости);

3.1.16. Работы по восстановлению документации, указанной в п.3.1.14 производятся по отдельному решению общего собрания Собственников.

3.1.17. Хранить копии материалов, размещаемых на информационных стендах (стойках) в помещении соответствующей организации (включая все обновления) в течение установленных законодательством РФ сроков. Принятые в электронном виде запросы, а также полученные письменные запросы и копии ответов потребителям (Собственникам) хранятся управляющей организацией соответственно на электронном и бумажном носителе в течении срока, установленного законодательством РФ.

3.1.18. Обеспечить конфиденциальность персональных данных Собственника помещения (членов его семьи) и безопасность этих данных при их обработке, в соответствии с ФЗ «О персональных данных».

3.1.19. Ежегодно готовить предложения Собственникам по изменению стоимости работ и услуг по содержанию помещения для проведения годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

3.1.20. Представлять интересы собственников, связанные с управлением многоквартирным домом перед любыми третьими лицами.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Требовать надлежащего исполнения Собственником его обязательств по настоящему Договору и жилищному законодательству РФ.

3.2.2. Требовать в установленном действующим законодательством РФ порядке полного возмещения убытков, понесенных Управляющей организацией по вине Собственника и/или проживающих лиц в его помещении, а также компенсации расходов, произведенных Управляющей организацией в целях устранения ущерба, причиненного виновными действиями (бездействием) Собственника и/или проживающих в его помещении лиц общему имуществу многоквартирного дома. Требование Управляющей организации к Собственнику оформляется претензией с перечислением в ней подлежащих восстановлению элементов многоквартирного дома и сроками исполнения претензии.

3.2.3. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по управлению многоквартирным домом, выступать инициатором общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, а также проводить работу по подготовке, проведению общих собраний и подведению их итогов.

3.2.4. По соглашению с ресурсоснабжающими организациями осуществлять приостановку или ограничение предоставления коммунальных услуг собственникам помещений и нанимателям жилых помещений в предусмотренных законодательством РФ порядке и случаях.

3.2.5. Предъявлять к Собственнику и членам его семьи иски о погашении задолженности перед Управляющей организацией по внесению платы за услуги по настоящему Договору и иные требования, предусмотренные законодательством РФ.

3.2.6. Уведомлять Собственника: через платежный документ об обстоятельствах, касающихся исполнения настоящего Договора (в том числе об изменении наименования, места нахождения, банковских реквизитов, реорганизации (ликвидации) Управляющей организации, изменении применяемых тарифов, перерывах в оказании услуг по Договору и т.д.) или путем размещения соответствующей информации на информационных стендах в подъездах многоквартирного дома или на официальном сайте Управляющей организации, либо способами, указанными в п.9.1 настоящего Договора.

3.2.7. Управляющая организация вправе реализовать иные права, предусмотренные действующим законодательством РФ.

#### **4.Права и обязанности Собственника**

4.1. Собственник обязан:

4.1.1. Своевременно и в полном объеме вносить плату за жилищно-коммунальные услуги в соответствии с условиями настоящего Договора.

4.1.2. Соблюдать Правила пользования жилыми помещениями, утвержденные постановлением Правительства РФ №25 от 21.01.06г., Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденные постановлением Правительства РФ №354 от 06.05.11г., Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденные постановлением Правительства РФ №491 от 13.08.06 г. и требования иных нормативных документов, а также условия настоящего договора. Утверждать на общем собрании собственников перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества дома, в том числе энергосберегающие мероприятия.

4.1.3. Выполнять при эксплуатации и использовании помещения следующие требования:

а) производить переустройство и (или) перепланировку Помещения только после получения разрешения в установленном законом порядке;

б) не производить без согласования Управляющей организации перенос внутридомовых инженерных сетей и оборудования, установленного в помещении;

в) в результате проведения ремонтных работ не уменьшать размеры установленных в помещении сантехнических люков и проёмов, которые открывают доступ к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, а также не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре;

г) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и оборудование мощностью, превышающей технические характеристики внутридомовых инженерных систем, а также не устанавливать в помещении дополнительные секции приборов отопления либо приборы отопления, превышающие по теплоотдаче проектные;

д) не использовать теплоноситель из систем и приборов отопления на бытовые нужды и/или для установки отопляемых полов;

е) не допускать выполнение в помещении ремонтных работ, способных повлечь причинение ущерба помещениям иных собственников либо общему имуществу многоквартирного дома;

ж) не загромождать своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами пути эвакуации и помещения общего имущества многоквартирного дома;

4.1.4. С нарушением установленного законодательством РФ порядка не производить переоборудование и перепланировку общего имущества Собственников помещений многоквартирного дома.

4.1.5. Содержать в чистоте и порядке общее имущество многоквартирного дома. Бережно относиться к общему имуществу многоквартирного дома. При обнаружении неисправностей внутридомовых инженерных систем и оборудования, иного общего имущества многоквартирного дома незамедлительно сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации.

4.1.6. Письменно или через ГИС ЖКХ предоставлять сведения Управляющей организации в течение 5 (пяти) календарных дней с даты наступления любого из нижеуказанных событий:

а) заключение договоров найма (аренды) помещения;

б) смена нанимателя или арендатора помещения, смена собственника помещения (с предоставлением копии соответствующего документа);

в) изменение контактных и персональных данных, позволяющих сотрудникам Управляющей организации связаться с Собственником;

г) изменение статуса принадлежащего помещения при переводе из жилого в нежилое и наоборот;

д) изменение (уменьшении/увеличении) количества проживающих граждан;

е) оборудование помещения ИПУ;

ж) изменение общей площади занимаемого или находящегося в собственности помещения.

4.1.7. Ежемесячно в период с 23-го по 26-е число текущего месяца снимать и передавать показания индивидуальных приборов учёта. В учёт объёма коммунальных услуг для расчёта платы за текущий месяц принимаются показания, снятые с 23 по 26 число.

4.1.8. При выявлении факта нанесения ущерба общему имуществу многоквартирного дома или помещению Собственника незамедлительно извещать Управляющую организацию об указанном факте.

4.1.9. Обеспечивать беспрепятственный доступ представителей Управляющей организации к общему имуществу дома в любое время суток. Также предоставлять доступ в жилое (нежилое) помещение для проведения комиссионных обследований, составления актов, выдачи претензий об устранении неисправностей.

4.1.10. Предоставить в Управляющую организацию согласие на обработку персональных данных (паспортные данные, фамилия, имя и отчество, место, дата и год рождения; серия, номер документа о регистрации права собственности; контактные телефоны), необходимые для исполнения настоящего договора и ведения реестра собственников. Указанные данные предоставляются в момент подписания настоящего договора в разделе «Реквизиты и подписи Сторон» и при наступлении событий, указанных в пункте 4.1.6 настоящего договора.

4.2. Собственник имеет право:

4.2.1. В порядке, установленном законодательством РФ осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией её обязательств по настоящему Договору, не вмешиваясь в её оперативно-хозяйственную деятельность.

4.2.2. Обращаться в Управляющую организацию по вопросу изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими продолжительность, в порядке, установленном законодательством РФ, кроме установленных случаев действия непреодолимой силы.

4.2.3. Обращаться в Управляющую организацию по вопросу возмещения документально подтвержденных убытков, причиненных Собственнику вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией её обязательств по настоящему Договору.

4.2.4. Осуществлять переустройство и/или перепланировку помещения в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ и условиями настоящего Договора.

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

4.2.6. В установленные действующим законодательством сроки получать ежегодный отчет об исполнении Договора Управляющей организацией.

4.2.7. Производить оплату услуг и работ по настоящему Договору авансовым платежом за несколько расчетных периодов вперед.

4.2.9. Получать от исполнителя информацию, которую он обязан предоставить потребителю в соответствии с законодательством Российской Федерации.

4.2.10. Требовать от представителя Управляющей организации предъявления удостоверения, подтверждающего его полномочия на доступ в жилое или нежилое помещение потребителя для проведения проверок состояния приборов учета, достоверности предоставленных потребителем сведений о показаниях приборов учета, снятия показаний приборов учета, для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения ремонтных работ, ликвидации аварии и для совершения иных действий, связанных с исполнением настоящего договора.

4.2.11. Осуществлять иные права, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации и настоящим договором.

## **5. Цена Договора. Размер платы по договору, порядок его определения.**

### **Порядок внесения платы по договору.**

5.1. Цена настоящего Договора определяется как сумма платы за:

- содержание помещения, включающая в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме;

- коммунальные ресурсы, потребленные при содержании общего имущества в многоквартирном доме.

5.2. Размер платы за содержание помещения в МКД определяется путём суммирования:

1) платы за содержание общего имущества, которая определяется на общем собрании собственников помещений МКД. При этом, размер такой платы не может устанавливаться произвольно, должен обеспечивать содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства и отвечать требованиям разумности (Приложение № 2 к Договору);

2) платы за текущий ремонт общего имущества, которая определяется на общем собрании собственников помещений МКД;

3) платы за коммунальные ресурсы для содержания общего имущества многоквартирного дома.

5.3. Содержание помещения Собственника в соответствии с условиями Договора обеспечивается денежными средствами, вносимыми Собственниками в счет платы за содержание помещения. В случае неполной оплаты Собственниками услуг по содержанию помещения, объем текущего ремонта общего имущества МКД подлежит уменьшению, исходя из фактического сбора платы за содержание и ремонт помещения.

5.4. Стоимость КРСОИ, при выполнении минимального перечня необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг и работ, определяется в порядке, установленном действующим законодательством.

5.5. Расчетный период для оплаты по Договору устанавливается равным календарному месяцу.

5.6. Плата за работы (услуги) по настоящему Договору вносится потребителем ежемесячно до последнего числа месяца, следующего за расчетным, на основании платежного документа, предоставленного Управляющей организацией.

5.7. В случае изменения тарифов, нормативов на коммунальные ресурсы Управляющая организация применяет новые тарифы, нормативы со дня их утверждения уполномоченным органом либо со дня изменения стоимости услуг организаций-поставщиков коммунальных ресурсов.

## **6. Контроль за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору**

6.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения обязательств по настоящему Договору осуществляется Собственником путем:

- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы за счет средств собственника);

- подачи в письменном виде жалоб, претензий и иных обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;

- составления актов о нарушении условий Договора;

- инициирования созыва внеочередного общего собрания Собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и/или нереагирования Управляющей организации на обращения Собственника с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации;

- обращения в органы, осуществляющие муниципальный и государственный жилищный контроль и иные уполномоченные органы за использованием и сохранностью жилищного фонда. Обращению в указанные органы контроля и надзора должна предшествовать письменная претензия Собственника в адрес Управляющей организации.

Акты приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД подписываются Собственниками. Годовой акт подписывается председателем совета МКД (если он не выбран – членом совета) в течение первого квартала года, следующего за отчетным. В случае отсутствия избранного Совета дома, годовой акт подписывается у любого собственника помещения в МКД.

6.2. Акт о нарушении условий Договора по требованию любой из Сторон Договора составляется в случаях:

- выполнения услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан;

- неправомерных действий Собственника.

Указанный Акт является основанием для применения к Сторонам договора мер ответственности.

6.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации, Собственника, а также при необходимости подрядной организации, и других лиц, участие которых в комиссии Стороны признают необходимым.

## **7. Предоставление доступа в помещение и последствия недопуска**

7.1. Собственник обязан:

- допускать представителей Управляющей организации в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования в заранее согласованное с Управляющей организацией время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, для проверки и устранения недостатков предоставления коммунальных услуг и выполнения необходимых ремонтных работ - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время;

- допускать представителей Управляющей организации в принадлежащее ему помещение для снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и распределителей, проверки

их состояния, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных потребителем исполнителю сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей в заранее согласованное время, но не чаще 1 раза в 3 месяца;

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

7.3. В случае, если Собственник не может обеспечить доступ в помещение представителям Управляющей организации в указанные в уведомлении сроки, он обязан сообщить об этом Управляющей организации способом, позволяющим подтвердить факт направления сообщения в срок не позднее 2 (двух) дней с момента направления ему уведомления.

7.4. Дата, указанная в сообщении Собственника, не может превышать 5 (пяти) дней с момента направления Управляющей организацией уведомления о предоставлении доступа.

7.5. С момента составления акта недопуска в помещение Собственник несет ответственность за ущерб имуществу Собственника (третьих лиц), нанесенный вследствие аварийных ситуаций, возникших на инженерных сетях, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома, расположенных внутри помещения, принадлежащего Собственнику.

## **8. Ответственность Сторон Договора**

8.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ и условиями настоящего Договора.

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

8.2.1. Все последствия аварийных и иных ситуаций в помещении Собственника, возникших по вине Собственника.

8.2.2. Загрязнение общего имущества многоквартирного дома, включая территорию земельного участка, неаккуратное помещение мусора в контейнеры, размещение мусора в неположенных местах, повреждение газонов, порчу деревьев, кустарников, клумб, иных элементов благоустройства, парковку автотранспорта на газонах;

8.2.3. Производство несанкционированных перепланировок, самовольную установку кондиционеров и прочего оборудования, требующего получения соответствующих разрешений и согласований, в размере стоимости по приведению помещения в прежнее состояние, если такие работы выполнялись Управляющей организацией.

8.3. Управляющая организация несет ответственность за прямой действительный ущерб, причиненный недвижимому имуществу Собственника, возникший в результате виновных действий (бездействия), в порядке, установленном законодательством РФ и настоящим Договором.

8.4. Управляющая организация не несет ответственности перед Собственником 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 РСО, сетевых организаций, 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.

8.5. С момента возникновения просрочки оплаты Собственнику начисляются пени на сумму задолженности в порядке и размере, установленном действующим законодательством РФ.

8.6. Недопуск потребителем помещения представителей Управляющей организации, при проведении ими плановых (внеплановых) проверок приборов учета, к находящимся в помещении индивидуальным приборам учета для установки контрольных пломб и индикаторов антимагнитных пломб, а также пломб и устройств, позволяющих фиксировать факт несанкционированного вмешательства в работу прибора учета, признается недопуском к прибору учета.

8.7. Недопуск потребителем помещения представителей Управляющей организации, при проведении ими плановых (внеплановых) проверок, ремонта внутридомового инженерного оборудования: внутридомовых инженерных системы холодного и горячего водоснабжения, внутридомовой инженерной системы водоотведения, внутридомовой системы отопления, внутридомовой системы электроснабжения и приборам учета потребляемых коммунальных ресурсов, признается недопуском к общему имуществу многоквартирного дома и исключает ответственность Управляющей организации за любой ущерб, возникший вследствие недопуска к общему имуществу.

## **9. Порядок уведомления Управляющей организацией Собственников (Потребителей)**

9.1 Если иное прямо не предусмотрено настоящим Договором и/или законодательством, все уведомления (в т.ч. об имеющейся задолженности) в соответствии с Договором могут быть совершены Управляющей организацией одним или несколькими нижеуказанными способами:

а) путем направления Собственнику помещений (потребителям) простого, заказного письма с уведомлением по адресу нахождения его помещений в данном многоквартирном доме;

б) посредством направления Собственнику помещений (потребителям) СМС-уведомления по сети подвижной радиотелефонной связи на пользовательское оборудование Собственника, телефонного звонка с записью разговора;

в) путем вручения уведомления потребителю под расписку;

г) путем направления сообщения электронной почты или через личный кабинет потребителя в

государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства.

9.2. Уведомление, указанное в п/п «а» и «в» пункта 9.1 Договора считается доставленным и в тех случаях, если оно поступило лицу, которому оно направлено (адресату), но по обстоятельствам, зависящим от него, не было ему вручено или адресат не ознакомился с ним.

9.3. Каждая Сторона договора гарантирует возможность доставки корреспонденции и документов по указанным в Договоре адресам, телефонам, а также получения и прочтения сообщений по указанным в Договоре адресам электронной почты, и в полной мере несет риски невозможности получения (доставки, ознакомления).

9.4. В случае изменения реквизитов (паспортных данных, наименования, контактных реквизитов, адресов, электронных адресов, телефонов) одной из Сторон, эта Сторона обязана уведомить другую Сторону в порядке установленном настоящим Договором. Все действия, совершенные Сторонами по старым адресам и счетам до поступления уведомлений об их изменении, составленных и отправленных в соответствии с настоящим Договором, считаются совершенными надлежащим образом.

### **10. Порядок изменения и расторжения Договора**

10.1. Изменение условий настоящего Договора, а также его расторжение осуществляется в порядке, предусмотренном действующим гражданским законодательством РФ.

10.2. Управляющая организация вправе расторгнуть настоящий Договор в одностороннем, внесудебном порядке по истечении срока действия договора, указанного в п. 11.1 настоящего Договора.

10.3. Собственники также вправе расторгнуть договор в порядке, установленном жилищным законодательством РФ, письменно уведомив Управляющую организацию о расторжении договора за 90 (девяносто) дней до предполагаемого срока.

### **11. Срок действия Договора**

11.1. Настоящий Договор утверждается и вступает в законную силу с момента, установленного Собственниками на общем собрании и действует в течении 5 лет.

11.2 По окончании установленного п. 11.1. Договора срока его действия, и при отсутствии заявления одной из сторон о прекращении настоящего Договора, договор считается продленным на тот же срок и на определенных настоящим Договором условиях.

### **12. Заключительные положения**

12.1. Все правоотношения, неурегулированные настоящим договором определяются в соответствии с положениями действующего законодательством РФ.

12.1. Настоящий Договор и все приложения к нему составлены в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон договора.

12.2. Любые изменения и дополнения к Договору действительны при условии утверждения их решением общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома.

12.3. К Договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью:

Приложение №1 – акт технического состояния МКД.

Приложение №2 - Перечень работ и услуг по договору управления МКД.

### **Реквизиты и подписи Сторон:**

<p>Управляющая организация:</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью «Ваше ДУ» Юридический и почтовый адрес: 184511, Мурманская область, г. Мончегорск, ул. Нагорная, д. 34 ИНН/КПП 5107916910/510701001, ОГРН 1175190000875, Расчетный счет 40702810541070000191 в Мурманском отделении №8627 ПАО Сбербанк г. Мурманск БИК 044705615, к/с 301 018 103 000 000 006 15 Контактные телефоны: 5-70-48,5-98-68</p> <p>Генеральный директор Родькин В.В.</p> <p>_____</p>	<p>Собственник (и):</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>Паспортные данные (для Собственников-граждан): Паспорт гражданина РФ: серия _____ номер _____ Выдан _____ Код подразделения: _____, Зарегистрированный _____ по _____ адресу: _____</p> <p>Дата, _____ место _____ рождения: _____</p> <p>_____</p> <p>Контактные телефоны: _____ _____ _____ _____/_____/_____ (подпись) _____ (расшифровка подписи)</p>
---	---