

ДОГОВОР № 1  
управления многоквартирным домом

г. Таганрог

Дата 01.12.2021

Собственники помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу:

ул. Свободы 11-1, кв. 41  
Дисковец Вера Александровна

(именуемые в дальнейшем – собственники помещений или собственники), с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Маяк» (ООО «Маяк»), в лице генерального директора Заханевич Леонид Валерьевич, действующего на основании Устава, совместно именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с другой стороны, именуемые в дальнейшем Стороны, в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в указанном Многоквартирном доме, а также предоставления дополнительных услуг собственникам помещений и иным гражданам, проживающим в многоквартирном доме, заключили настоящий Договор управления Многоквартирным домом (далее - Договор) на условиях, утвержденных решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (Протокол № 1 от 20.11.2021г.) о нижеследующем:

**1 - Общие положения**

- 1.1 Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в Многоквартирном доме.
- 1.2 Договор управления заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами. При этом собственники (владельцы) жилых помещений, на основании Протокола решения общего собрания № 1 от 20.11.2021 г., обладающие более чем 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме, выступают в качестве одной из сторон заключаемого договора.
- 1.3 Собственник - будущий собственник (собственник) квартиры в Многоквартирном доме, имеющий право на долю в общей собственности на общее имущество Многоквартирного дома.
- 1.4 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 Правительством Российской Федерации, иными положениями гражданского Законодательства Российской Федерации, нормативными и правовыми Актами Ростовской области.

**2 Предмет договора**

- 2.1 Предметом настоящего Договора является возмездное оказание (выполнение) Управляющей организацией в течение согласованного срока и в соответствии с заданием Собственников Помещений в Многоквартирном доме комплекса услуг и (или) работ по управлению Многоквартирным домом, услуг и (или) работ по надлежащему содержанию и (или) ремонту Общего имущества в таком доме, предоставлению Коммунальных услуг Собственникам Помещений в таком доме и пользующимся Помещениями в таком доме лицам, осуществление иной направленной на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельности.
- 2.2 Перечень и периодичность выполнения работ и оказания услуг по содержанию и (или) ремонту Общего имущества Многоквартирного дома указаны в **Приложении № 1 к настоящему Договору**. Изменение перечня работ и услуг, осуществляемых Управляющей организацией, может производиться по решению Общего собрания Собственников Многоквартирного дома с согласованием с Управляющей организацией, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством и/или настоящим Договором.

**3 Права и обязанности Управляющей организации**

**3.1 Управляющая организация обязана:**

- 3.1.1 Осуществлять управление Многоквартирным домом в соответствии с положениями действующего законодательства и условиями настоящего Договора, в том числе:
  - за счет средств Собственников помещений Многоквартирного дома обеспечивать содержание Общего имущества Многоквартирного дома в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, о техническом регулировании, пожарной безопасности, защите прав потребителей;
  - за счет средств Собственников помещений Многоквартирного дома осуществлять осмотры общего имущества и предоставлять калькуляцию тарифа на текущий ремонт Общего имущества Многоквартирного дома;
  - оказывать услуги управления Многоквартирным домом в соответствии с перечнем данных услуг, установленных действующим законодательством и настоящим Договором.
- 3.1.2 Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику Помещений по содержанию и ремонту Общего имущества многоквартирного дома, в рамках работ и услуг, указанных в Приложении № 1 к настоящему Договору, в установленные действующим законодательством и настоящим Договором сроки.

- 3.1.3 Своевременно рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственников, вести их учет в журналах учёта заявок (жалоб, предложений), принимать меры по устранению указанных в них недостатков в установленные настоящим Договором сроки. После получения письменного, устного или по средствам e-mail (электронной почты) заявления (предложения, жалобы) информировать Собственника о решении, принятом по заявленному им вопросу по месту нахождения его имущества в Многоквартирном доме. Официальный ответ направляется по тем же каналам связи, по которым был получен запрос (обращение), если заявителем не указано иное.
- 3.1.4 Ответ на предложения, заявления и жалобы Собственника предоставляется Управляющей организацией в установленные действующим законодательством и настоящим Договором сроки.
- 3.1.5 Информировать Собственника об известных причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении Коммунальных услуг с использованием, по усмотрению Управляющей организации: размещения объявления на информационном стенде (стендах) в холлах Многоквартирного дома, на досках объявлений, расположенных на придомовой территории, размещения информации на официальном сайте Управляющей организации.
- 3.1.6 Предоставлять Собственнику платежные документы (квитанции) для внесения Платы за услуги Управляющей организации и оплаты задолженности, **не позднее 5-го (пятого) числа каждого месяца, следующего за истекшим месяцем.**
- 3.1.7.1. Управляющая организация обеспечивает доставку Собственнику платежных документов (квитанций) любым из нижеуказанных способов:
- посредством размещения в абонентском почтовом шкафу соответствующего Помещения, установленном в подъезде многоквартирного дома;
  - по адресу электронной почты (без направления копии на бумажном носителе);
  - путем размещения в электронной форме в государственной информационной системе ЖКХ (далее – «Система»);
  - иной способ, согласованный сторонами.
- Платежные документы считаются надлежащим образом доставленными на следующий календарный день после их направления (размещения) Управляющей организацией.
- 3.1.7 При поступлении информации в соответствии с пунктом 4.1.10. настоящего Договора направлять своего сотрудника для составления Акта нанесения ущерба Общему имуществу Многоквартирного дома или Помещению Собственника в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации
- 3.1.8 Предоставлять Собственникам отчет, выполненный по средствам ЭВМ, о выполнении настоящего Договора за истекший календарный год не позднее истечения второго квартала года следующего за отчетным годом, путем размещения данных в системе ГИС ЖКХ и на сайте управляющей организации в объеме и в сроки, установленные действующим законодательством. Форма отчета о выполнении обязательств по Договору управления устанавливается уполномоченным государственным органом в виде информации, подлежащей раскрытию управляющей организацией. А также, по запросу, предоставлять собственникам отчет на бумажном носителе поквартально или за год, о выполнении настоящего Договора.
- 3.1.9 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 информационном стенде (стендах) в холлах Многоквартирного дома, на досках объявлений, расположенных на придомовой территории.
- 3.2 Управляющая организация вправе:**
- 3.2.2 Требовать надлежащего исполнения Собственником его обязательств по настоящему Договору.
- 3.2.3 Требовать в установленном действующим законодательством 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 лиц в его Помещении Общему имуществу Многоквартирного дома.
- 3.2.4 Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по статье "Управление" Многоквартирным домом.
- 3.2.5 Направлять средства, полученные на конец финансового года в виде остатка денежных средств, собранных по услуге (статье) текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома по настоящему Договору и фактическими затратами Управляющей организации на выполнение данных работ (услуг) на возмещение убытков, связанных с предоставлением услуг по настоящему Договору, в том числе возмещение убытков вследствие причинения вреда Общему имуществу Многоквартирного дома, актов вандализма, штрафных санкций, применяемых к Управляющей организации, а также на финансирование деятельности управляющей организации.
- 3.2.6 Привлекать третьих лиц к выполнению комплекса или отдельных видов работ по настоящему Договору, определяя по своему усмотрению условия таких договоров.
- 3.2.7 Осуществлять функции заказчика работ по техническому обслуживанию и содержанию Общего имущества Многоквартирного дома при проведении текущего ремонта Многоквартирного дома третьими лицами. Оплата указанных работ производится из платежей Собственников, перечисляемых в соответствии с действующим законодательством и условиями настоящего Договора.
- 3.2.8 Осуществлять, по техническому заданию собственников помещений Многоквартирного дома, функцию заказчика работ по техническому обслуживанию и содержанию общего имущества при проведение иных

- (дополнительных) работ, при поступлении оплаты с иных фондов и субсидий, предназначенных на данный МКД.
- 3.2.9 Оказывать Собственнику на возмездной основе дополнительные услуги в соответствии с заявкой Собственника при их оплате Собственником.
- 3.2.10 По заявке осуществлять контроль за ремонтными работами, связанными с переустройством и (или) перепланировкой принадлежащего Собственнику Помещения, на протяжении всего срока производства работ с взиманием с Собственника стоимости таких работ (услуг).
- 3.2.11 Требовать от Собственника возмещения расходов Управляющей организации по восстановлению и ремонту общего имущества Собственников помещений Многоквартирного дома, несущих конструкций Многоквартирного дома в случае причинения Собственником Помещения какого-либо ущерба Общему имуществу Многоквартирного дома. Требование Управляющей организации к Собственнику оформляется в виде предписания с перечислением в нем подлежащих восстановлению элементов Многоквартирного дома и сроками исполнения предписания. В случае невыполнения предписания в установленные сроки Управляющая организация вправе выставить Собственнику неустойку в размере 500 рублей за каждый месяц просрочки.
- 3.2.12 В случае невыполнения Собственником условий пункта 3.2.10 настоящего Договора поручить выполнение работ по приведению помещений в прежнее состояние третьим лицам или выполнить работы своими силами с последующим правом требовать от Собственника возмещения всех расходов Управляющей организации в добровольном порядке, а при неисполнении Собственником требований Управляющей организации добровольно – в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством.
- 3.2.13 Уведомлять Собственника 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.), путем размещения соответствующей информации на информационных стендах Многоквартирного дома, на интернет сайте Управляющей организации, а также способами, указанными в п. 10.1. настоящего Договора.
- 3.2.14 Осуществлять в сроки установленные законодательством проверку правильности снятия Собственником показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета (распределителей), проверку состояния таких приборов учета.
- 3.2.15 Осуществлять контроль за выполнением Собственником и/или проживающих с ним лиц, а также проживающих третьих лиц в его Помещении, требований действующего законодательства в части пользования (эксплуатации) жилых (нежилых) помещений, составлять акты выявленных нарушений Собственника и проживающих с ним лиц, а также проживающих третьих лиц в его Помещении, совместно с лицами, выявившими факт нарушения Собственника и/или проживающих с ним лиц, а также проживающих третьих лиц в его Помещении.
- 3.2.16 Самостоятельно перераспределять денежные средства, полученные от Собственника на финансирование выполнения работ (услуг) по настоящему Договору.
- 3.2.17 Реализовать иные права, предусмотренные действующим законодательством.

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

##### **4.1 Собственник обязан:**

- 4.1.1 Создать Управляющей организации условия, необходимые для надлежащего оказания услуг и работ, установленные настоящим Договором, а именно обязанность предоставлять допуск в заранее согласованное с Управляющей организацией время, для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время.
- 4.1.2 Своевременно вносить Плату за Услуги в соответствии с условиями настоящего Договора.
- 4.1.3 Выполнять при эксплуатации и использовании Помещения следующие требования:
- а) производить переустройство и (или) перепланировку Помещения не иначе как после получения разрешения в установленном законом порядке;
  - б) не производить без согласования Управляющей организации перенос внутридомовых инженерных сетей и оборудования, установленного в Помещении;
  - в) при проведении 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 использовать пассажирские лифты в качестве строительных грузоподъёмных установок;
  - д) не осуществлять демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета потребления коммунальных услуг без предварительного согласования с Управляющей организацией;
  - е) 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;
  - ж) не использовать теплоноситель из систем и приборов отопления на бытовые нужды и/или для установки отапливаемых полов;
  - з) не допускать выполнение в Помещении ремонтных работ, способных повлечь причинение ущерба Помещению, Помещениям иных собственников либо Общему имуществу Многоквартирного дома;
  - и) за свой счет привести в прежнее состояние самовольно переустроенное (перепланированное) Помещение;
  - к) не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами пути эвакуации и

- помещения Общего имущества Многоквартирного дома;
- л) не создавать повышенного шума в Помещениях и местах общего пользования;
  - м) уведомлять Управляющую организацию о выполнении работ по замене остекления Помещений и балконов, а также установку на фасадах домов кондиционеров, сплитсистем и прочего оборудования, способного изменить архитектурный облик Многоквартирного дома.
  - н) не хранить личное имущество в подвалах и чердаках
- 4.1.4 При проведении в Помещении ремонтных работ за собственный счет осуществлять вывоз строительного и крупногабаритного мусора. В случае необходимости хранения строительного мусора в местах общего пользования в рамках Дополнительных услуг Управляющая организация вывозит строительный мусор с территории Многоквартирного дома с включением стоимости вывоза и утилизации строительного мусора в стоимость таких услуг. Стоимость данных работ (услуг) отражается в платежном документе, выставляемом Управляющей организацией Собственнику, отдельной строкой.
- 4.1.5 Не производить переоборудование и перепланировку Общего имущества Собственников помещений Многоквартирного дома.
- 4.1.6 Содержать в чистоте и порядке Общее имущество Многоквартирного дома. Бережно относиться к Общему имуществу Многоквартирного дома. При обнаружении неисправностей в общем имуществе Многоквартирного дома немедленно сообщать о них в диспетчерскую службу Управляющей организации.
- 4.1.7 Избрать совет многоквартирного дома. Председателю МКД - действовать в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания всех собственников МКД.
- 4.1.8 Председателю многоквартирного дома в течении месяца после составления акт весеннего/осеннего осмотра принять рекомендации управляющей организации и выступить инициатором с приглашением управляющей организации на собрание собственников помещений для утверждения плана работ по управлению Многоквартирным домом, услуг и (или) работ по надлежащему содержанию и (или) ремонту Общего имущества в таком доме.
- 4.1.9 Председатель или член совета многоквартирного дома или любой собственник обязан не позднее 21 рабочего дня по истечении отчетного периода получить Акт приемки выполненных работ (оказанных услуг) составленный по установленной законодательством форме.
- 4.1.10 Предоставлять сведения Управляющей организации в течение 20 (двадцати) календарных дней с даты наступления любого из нижеуказанных событий:
- а) о заключении договоров найма (аренды) Помещения;
  - б) о смене нанимателя или арендатора Помещения, об отчуждении Помещения (с предоставлением копии свидетельства о регистрации нового собственника);
  - в) о постоянно (временно) зарегистрированных в Помещении лицах;
  - г) о смене адреса фактической регистрации Собственника Помещения;
  - д) о смене контактных данных, позволяющих сотрудникам Управляющей организации связаться с Собственником.
- 4.1.11 Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях внутридомовых инженерных систем и оборудования, несущих конструкций и иных элементов помещения Собственника, а также Общего имущества Многоквартирного дома.
- 4.1.12 В случае оказания коммунальных услуг Управляющей организации с 20 по 25 число каждого месяца предоставлять Управляющей организации показания индивидуальных приборов учета за отчетный месяц.
- 4.1.13 При выявлении факта нанесения ущерба Общему имуществу Многоквартирного дома или Помещению Собственника немедленно извещать Управляющую организацию об указанном факте.
- 4.2 **Собственник имеет право:**
- 4.2.1 В порядке установленном действующим законодательством осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией её обязательств по настоящему Договору.
- 4.2.2 Требовать изменения размера платы за содержание и ремонт помещения и Общего имущества Многоквартирного дома в случае оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими продолжительность, в порядке, установленном действующим законодательством.
- 4.2.3 Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими продолжительность, в порядке, установленном действующим законодательством, кроме случаев действия непреодолимой силы, аварий и прочих форс-мажорных ситуаций.
- 4.2.4 Требовать от Управляющей организации возмещения документально подтвержденных убытков, причиненных Собственнику вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией её обязательств по настоящему Договору.
- 4.2.5 Осуществлять переустройство и/или перепланировку Помещения в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ и условиями настоящего Договора.
- 4.2.6 Направлять в Управляющую организацию заявления, жалобы и обращения в случае ненадлежащего выполнения Управляющей организацией обязательств, предусмотренных настоящим Договором.
- 4.2.7 Собственник имеет право в установленные действующим законодательством сроки получать ежегодный отчет об исполнении Договора Управляющей организацией. Структура работ (услуг) по управлению Многоквартирным домом Управляющей организацией перед собственниками помещений не раскрывается и объем фактически понесенных затрат на управление Многоквартирным домом не подтверждается.
- 4.2.8 Собственники помещений в лице председателя и членов совета МКД имеют право получить от Управляющей организации не позднее 5-ти рабочих дней с даты обращения, информацию о перечнях, объемах, качестве и

периодичности оказания услуг и выполненных работ; проверить объемы, качество и периодичность оказанных услуг и выполненных работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы).

- 5 Цена Договора. Размер платы по договору, порядок его определения. Порядок внесения платы по договору.
- 5.1 Цена Договора устанавливается в размере стоимости работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, определяемой в порядке, указанном в п. 5.2. настоящего Договора, стоимости предоставленных коммунальных услуг, определяемой в порядке, указанном в п. 5.3. настоящего Договора (далее – Плата за услуги).
- 5.2 Стоимость работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества определена Сторонами согласно Перечня и периодичности выполнения работ и оказания услуг по содержанию Общего имущества Многоквартирного дома и Помещения (Приложение № 1) и действует один год с момента внесения в реестр лицензий субъекта Российской Федерации по управлению домами данных об управлении Многоквартирным домом и составляет 16 рублей
- 5.3 Собственники Помещений обязаны ежегодно пересматривать Стоимость работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, содержанию и (или) ремонту общего имущества в порядке, установленном настоящим Договором.
- 5.4 Порядок согласования стоимости работ и услуг по управлению, содержанию и (или) ремонту общего имущества:
  - 5.4.1 За два месяца до истечения указанного в настоящем Договоре срока Управляющая организация готовит предложения Собственникам по изменению стоимости работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, содержанию и (или) ремонту общего имущества и выступает инициатором созыва Общего собрания Собственников с включением соответствующего вопроса в повестку дня собрания.
  - 5.4.1 По факту проведения общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома, на котором принято решение об изменении размера стоимости работ и услуг по управлению, содержанию и (или) ремонту общего имущества.
- 5.5 Стоимость коммунальных услуг определяется ежемесячно исходя из объема (количества) фактически предоставленных в расчетном месяце коммунальных услуг и тарифов, установленных в соответствии с действующим законодательством для расчетов за коммунальные услуги (далее – регулируемые тарифы) и перерасчетов и изменений платы за коммунальные услуги, проводимых в порядке, установленном нормами действующего законодательства.
- 5.6 Управляющая организация оказывает Собственнику услуги по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с перечнем и периодичностью, указанными в Приложении № 1 к настоящему Договору. Размер платы на каждый последующий год действия Договора, начиная со второго года:
  - по решению общего собрания собственников устанавливается на основании предложений Управляющей организации;
  - при отсутствии решения общего собрания собственников на основании предложений Управляющей организации по решению управляющей организации принимается равной размеру платы за предыдущий год с индексацией размера стоимости работ и услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества МКД не более - 4,5% ежегодно;
  - при отсутствии решения управляющей организации на принятие размера платы с индексацией размера стоимости работ и услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества размер платы устанавливается в соответствии с п.4 ст.158 ЖК РФ.
- 5.7 Плата за содержание и ремонт жилого помещения для каждого Собственника помещения определяется ежемесячно исходя из размера платы из расчета на 1 кв.м. и доли каждого Собственника в праве общей собственности на общее имущество, которая пропорциональна размеру общей площади принадлежащего Собственнику помещения.
- 5.8 Расчетный период для оплаты по Договору устанавливается равным полному календарному месяцу.
- 5.9 Плата за работы (услуги) по настоящему Договору вносится Собственником ежемесячно на основании платежного документа, предоставленного Управляющей организацией.
- 5.10 В случае, если Собственник не получил либо утратил платежный документ на оплату, то Собственник обязан в течение 10 (десяти) дней обратиться в Управляющую организацию для его получения.
- 5.11 В случае изменения тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня их утверждения уполномоченным органом либо со дня изменения стоимости услуг организаций-поставщиков коммунальных ресурсов.
- 5.12 Плата за Услуги вносится Собственником ежемесячно до 15 числа месяца, следующего за расчетным месяцем (далее – «Срок оплаты»), в соответствии с платежным документом Управляющей организации. Если Собственник за соответствующий месяц произвел оплату в адрес Управляющей организации в большем объеме, нежели установлено в платежном документе, то образовавшаяся разница засчитывается в счет платежа за последующий период и учитывается при составлении платежного документа на оплату за следующий месяц.
- 5.13 Стороны договорились о том, что если Собственник за соответствующий месяц произвел оплату в адрес Управляющей организации в меньшем объеме, нежели установлено в платежном документе на оплату, то полученная оплата распределяется и засчитывается Управляющей организацией пропорционально стоимости работ и услуг по содержанию и ремонту и стоимостью коммунальных услуг указанных в платежном документе, а Собственник считается нарушившим условия оплаты.

- 5.14 Задолженность по иным работам и услугам, не поименованным в п. 5.12 настоящего Договора и указанным в платежном документе погашается после полного погашения задолженности по работам и услугам, указанным в п. 5.12 Договора.
- 5.15 С момента истечения Срока оплаты до момента погашения собственником суммы недоплаты начинает исчисляться срок просрочки оплаты (далее «Срок просрочки оплаты»).
- 5.16. При поступлении платы за работы (услуги) по настоящему Договору, данная плата засчитывается в счет погашения задолженности, возникшей у Собственника перед Управляющей организацией в наиболее ранние неоплаченные периоды, предшествующие дате внесения денежных средств на расчетный счет (кассу) Управляющей организации вне зависимости от периода погашения задолженности, указанной Собственником в платежных документах.
- 5.17 Оплата банковских услуг и услуг иных агентов по приему и/или перечислению денежных средств возлагается на Собственников.

## **6 Порядок приемки работ (услуг) по Договору**

- 6.1 Не позднее 20 рабочих дней по окончании отчетного периода Управляющая организация обязана составить и предоставить Председателю и (или) членам совета Многоквартирного дома или любому Собственнику составленный по установленной законодательством форме Акт приемки выполненных работ (оказанных услуг) (далее по тексту – Акт) по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома.
- 6.2 Отчетным периодом в настоящем Договоре признается:  
- по работам (услугам), связанным с содержанием общего имущества Многоквартирного дома – календарный месяц;  
- по работам услугам, связанным с текущим ремонтом общего имущества Многоквартирного дома – квартал.
- 6.3 Объем выполненных работ (услуг) по управлению Многоквартирным домом в Акте не указывается и Председателем и членам советом МКД собственников не утверждается.
- 6.4 Предоставление Акта Председателю или члену совета МКД в сроки, указанные в п.6.1 настоящего Договора осуществляется путем получения лично Председателем или членом совета МКД по месту фактического нахождения офиса Управляющей организации, согласно графику работы. При передаче Управляющей организацией Председателю или члену совета МКД Акта на экземпляре Акта, остающемся на хранении в Управляющей организации, Председателем или членом совета МКД собственноручно делается запись «Получено», указывается дата передачи ему экземпляра Акта, а также ставится подпись Председателя или члена совета МКД с расшифровкой.
- 6.5 Председатель или член совета МКД, в течение 20 (двадцати) дней с момента предоставления акта, указанного в п.6.4 настоящего Договора, должен подписать предоставленный ему Акт или представить обоснованные письменные возражения по качеству (объемам, срокам и периодичности) работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома в письменном виде. Предоставление Председателем или членом совета МКД возражений к Акту производится путем их передачи в офис Управляющей организации или Почтой России, где должна быть запись «Получено», роспись принявшего с указанием даты передачи, должность и ФИО.
- 6.6 В случае, если в срок, указанный в п.6.5 настоящего договора Председателем или членом совета МКД собственников не представлен подписанный Акт или не представлены письменные обоснованные возражения к акту, экземпляр Акта, остающийся в распоряжении Управляющей организации считается подписанным в одностороннем порядке в соответствии со ст. 753 Гражданского кодекса РФ.
- 6.7 В случае, если в Многоквартирном доме не выбран Председатель собственников помещений в МКД либо окончен срок полномочий Председателя собственников помещений в МКД, составленный по установленной законодательством форме Акт приемки выполненных работ (оказанных услуг) подписывается любым Собственником. Требования п.6.5. и п.6.6. настоящего Договора в указанном случае не применяются.
- 6.8 Предоставление Акта любому Собственнику, не являющемуся в данном случае Председателем собственников помещений в Многоквартирном доме, согласно п. 6.1. настоящего Договора осуществляется путем получения лично по месту фактического нахождения офиса Управляющей организации, согласно графику работы. При передаче Управляющей организацией Собственнику на экземпляре Акта, остающемся на хранении в Управляющей организации, Собственником собственноручно делается запись «Получено», указывается дата передачи ему экземпляра Акта, а также ставится подпись Собственника с расшифровкой.
- 6.9 Любой Собственник, в данном случае не являющийся Представителем или Председателем собственников помещений в Многоквартирном доме или членом советом МКД, в течение 20 (двадцати) дней с момента предоставления акта, указанного в п.6.8 настоящего Договора, должен подписать предоставленный ему Акт или представить обоснованные письменные возражения по качеству (объемам, срокам и периодичности) работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома в письменном виде. Письменные обоснованные возражения по Акту собственник предоставляет путем их передачи в офис Управляющей организации или Почтой России, где должна быть запись «Получено», роспись принявшего с указанием даты передачи, должность и ФИО.
- 6.10 В случае, если в срок, указанный в п.6.9 настоящего договора любым собственником не представлен подписанный Акт или не представлены письменные обоснованные возражения к акту, экземпляр Акта, остающийся в распоряжении Управляющей организации считается подписанным в одностороннем порядке в соответствии со ст. 753 Гражданского кодекса РФ.
- 6.11 При обстоятельствах, когда в многоквартирном доме Председатель собственников помещений, а так же любой Собственник который обязан, согласно данному договору, получить составленный Управляющей Организацией по установленной законодательством форме Акта выполненных работ не явился на 21 рабочий день по

- окончанию отчетного периода в офис Управляющей организации – работы (услуги), связанным с содержанием общего имущества Многоквартирного дома признаются выполненные в полном объеме
- 6.12 При обстоятельствах, когда в многоквартирном доме Председатель собственников помещений, а так же любой Собственник который обязан, согласно данному договору, получить составленный Управляющей Организацией по установленной законодательством форме Акта выполненных работ не явился на 21 рабочий день по окончании отчетного периода в офис Управляющей организации - работы (услуги), связанным с текущим ремонтом общего имущества Многоквартирного дома – согласно актам (наряд-задание) подписанные собственниками.

## 7 Предоставление доступа в Помещение

- 7.1 Собственник обязан:
- не реже одного раза в год обеспечить доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее Собственнику Помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций и установленного в Помещении оборудования;
  - обеспечить доступ представителей Управляющей организации (подрядной организации) для выполнения в Помещении необходимых ремонтных работ и оказания услуг по содержанию и ремонту Общего имущества, находящегося в Помещении Собственника;
  - не реже 1 раза в 3 (три) месяцев в согласованное с Управляющей организацией время обеспечить доступ представителей Управляющей организации для проверки показаний приборов учёта Коммунальных услуг;
  - незамедлительно обеспечить доступ представителей Управляющей организации (работников аварийных служб) в целях устранения аварийной ситуации на Общем имуществе, расположенном внутри Помещения, принадлежащего Собственнику.
- 7.2 В случае отсутствия доступа для незамедлительного ремонта (устранение аварийной ситуации) на общем имуществе, расположенном внутри помещения, принадлежащего Собственнику, Управляющая организация составляет акт недопуска в помещение, который подписывается сотрудниками Управляющей организации и двумя Собственниками других помещений или двумя незаинтересованными лицами.
- 7.3 Доступ в Помещение предоставляется в сроки, указанные в направленном Управляющей организацией уведомлении Собственнику помещения.
- 7.4 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 10 дней с момента направления ему уведомления, за исключением возникновения аварийной ситуации внутри помещения, принадлежащего Собственнику.
- 7.5 Дата, указанная в сообщении собственника, не может превышать 30 дней с момента направления Управляющей организацией уведомления о предоставлении доступа.
- 7.6 В случае отсутствия доступа в Помещение Собственника у сотрудников Управляющей организации в указанные в уведомлении сроки, составляется акт недопуска в Помещение, который подписывается сотрудниками Управляющей организации и двумя Собственниками других Помещений или двумя проживающими в других Помещениях.
- 7.7 С момента составления акта недопуска в Помещение Собственник несет ответственность за ущерб имуществу Собственников (третьих лиц), нанесенный вследствие аварийных ситуаций, возникших на инженерных сетях, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома, расположенных внутри Помещения, принадлежащего Собственнику.

## 8 Обработка персональных данных

- 8.1 Управляющая организация в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» в целях исполнения настоящего Договора осуществляет обработку персональных данных Собственника и является оператором персональных данных.
- 8.2 Целями обработки персональных данных является исполнение Управляющей организацией обязательств по Договору, включающих в себя функции, осуществляемые в отношении собственников помещений и связанные с:
- расчетами и начислениями платы за жилое помещение, коммунальные и иные услуги, оказываемые по Договору;
  - подготовкой, печатью и доставкой Собственникам платежных документов;
  - приемом таких потребителей при их обращении для проведения проверки правильности исчисления платежей и выдачи документов, содержащих правильно начисленные платежи;
  - ведением досудебной работы, направленной на снижение размера задолженности потребителей за услуги и работы, оказываемые (выполняемые) по Договору, а также с взысканием задолженности с потребителей;
- 8.3 В состав персональных данных собственника, подлежащих обработке включаются:
- анкетные данные (фамилия, имя, отчество, число, месяц, год рождения, место рождения.);
  - паспортные данные;
  - идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)
  - страховой номер индивидуального лицевого счета (СНИЛС)
  - адрес регистрации;
  - адрес места жительства;
  - семейное положение;
  - статус члена семьи;

- наличие льгот и преимуществ для начисления и внесения платы за содержание жилого помещения и коммунальные услуги;
  - сведения о регистрации права собственности в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество (ином уполномоченном органе), а равно о иных правах на пользование помещением, в том числе о его площади, количестве проживающих, зарегистрированных и временно пребывающих;
  - размер платы за содержание жилого помещения и коммунальные услуги (в т.ч. и размер задолженности);
- 8.4 Собственник помещений дает управляющей организации право на сбор, систематизацию, накопление, хранение, использование, обезличивание, блокирование, уточнение (обновление, изменение), и уничтожение своих персональных данных.
- 8.5 При обработке персональных данных собственников в целях исполнения настоящего Договора Управляющая организация обязуется соблюдать конфиденциальность и обеспечивать безопасность персональных данных Собственника.
- 8.6 Хранение персональных данных Собственника осуществляется в течение срока действия Договора и после его расторжения в течение срока исковой давности, в течение которого могут быть предъявлены требования, связанные с исполнением Договора.
- 8.7 Образец Положения об обработке и защите персональных данных собственников и пользователей помещений в многоквартирных домах размещен управляющей организацией по адресу шауяк-шк. гпс

## 9 Ответственность Сторон Договора

- 9.1 За неисполнение или ненадлежащее исполнение Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством и условиями настоящего Договора.
- 9.2 Собственник несет ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за:
- 9.2.1 Все последствия возникших по вине Собственника аварийных и иных ситуаций в Помещении Собственника.
- 9.2.2 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;
- 9.2.3 Производство несанкционированных перепланировок, переоборудований и замену оборудования, требующего получения соответствующих разрешений и согласований, в размере стоимости по приведению Помещения в прежнее состояние, если такие работы выполнялись Управляющей организацией.
- 9.2.4 Ответственность за действия пользователей Помещением, нанятых им ремонтных рабочих, а также рабочих, осуществляющих поставку строительных материалов и оборудования, мебели и т.п. для Собственника возлагается в полном объеме на Собственника.
- 9.3 В случае оказания Управляющей организации коммунальных и иных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими продолжительность, установленную нормами действующего законодательства и настоящим Договором, Собственник вправе потребовать от Управляющей организации выплаты неустойки (штрафов, пеней) в соответствии с действующим законодательством и Договором.
- 9.4 Управляющая организация несет ответственность за прямой действительный ущерб, причиненный недвижимому имуществу Собственника, возникший в результате виновных действий (бездействия), в порядке, установленном законодательством и Договором.
- 9.5 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, 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.
- 9.6 С момента возникновения Срока просрочки оплаты Собственнику начисляются пени на сумму задолженности в порядке и размере, установленном действующим законодательством. Размер начисленных Управляющей организацией пени указывается в платежном документе, выставленном Собственнику.
- 9.7 В случае неполной оплаты коммунальных услуг Собственником Управляющая организация вправе приостановить или ограничить предоставление Собственнику одной или нескольких коммунальных услуг в порядке, установленном настоящим Договором.
- 9.8 В случае выявления Управляющей организацией несанкционированного подключения Собственника к Общему имуществу Многоквартирного дома, её устройствам и сооружениям, предназначенным для предоставления Коммунальных услуг, за надлежащее техническое состояние и безопасность которых отвечает Управляющая организация, Управляющая организация вправе произвести перерасчет размера платы за потребленные Собственником без надлежащего учета Коммунальные услуги за период с даты несанкционированного подключения.
- 9.9 Собственник, передавший Помещение по договорам социального найма или аренды, несет субсидиарную ответственность в случае невыполнения нанимателем (арендатором) условий данного договора о своевременном внесении платы за содержание жилого помещения и коммунальные услуги.
- Право Управляющей организации на привлечение Собственника к субсидиарной ответственности возникает с момента вынесения постановления об окончании исполнительного производства и о возвращении взыскателю исполнительного документа по следующим основаниям:
- если невозможно установить местонахождение нанимателя-должника, его имущества либо получить сведения о наличии принадлежащих ему денежных средств и иных ценностей, находящихся на счетах, во вкладах или на хранении в банках или иных кредитных организациях;



- если у нанимателя-должника отсутствует имущество, на которое может быть обращено взыскание, и все принятые судебным приставом-исполнителем допустимые законом меры по отысканию его имущества оказались безрезультатными.

- 10 Порядок доставки Управляющей организацией уведомлений Собственникам (Потребителям)**
- 10.1. Если иное прямо не предусмотрено настоящим Договором и/или законодательством, все уведомления, предусмотренные настоящим Договором и Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», для которых Правилами предоставления коммунальных услуг не предусмотрен порядок направления, доставляются Управляющей организацией одним или несколькими нижеуказанными способами:
- а) путем направления Собственнику (ам) Помещений (Потребителям) заказного (ценного) письма с уведомлением (описью вложения) по адресу нахождения их Помещений в данном Многоквартирном доме;
  - б) по адресу электронной почты (без направления копии на бумажном носителе);
  - в) путем направления Собственнику (ам) Помещений (Потребителям) сообщения в системе ГИС ЖКХ;
  - г) посредством направления телеграммы Собственнику (ам) Помещений (Потребителям) по адресу нахождения их Помещений в данном Многоквартирном доме;
  - д) путем вручения уведомления потребителю под расписку;
  - е) путем размещения сообщения на досках объявлений. Факт размещения такого сообщения подтверждается актом, составленным представителем Управляющей организации и подписанным не менее чем тремя Собственниками помещений в данном Многоквартирном доме;
  - з) иной способ, согласованный сторонами.
- 10.2. Дата, с которой Собственник(и) (Потребитель(и)) считается(ются) надлежащим образом уведомленным, исчисляется с дня следующего за датой отправки (размещения) соответствующего уведомления.
- 10.3. Каждая Сторона гарантирует возможности доставки корреспонденции и документов по указанным в Договоре адресам, а также получения и прочтения сообщений по указанным в Договоре адресам электронной почты, и в полной мере несет риски невозможности получения (доставки, ознакомления).
- 10.4. В случае изменения реквизитов (паспортных данных, наименования, контактных реквизитов, адресов) одной из Сторон, эта Сторона обязана в течение 5 (Пяти) календарных дней письменно уведомить другую Сторону о таком изменении, сообщить новые реквизиты, а также предоставить документы, подтверждающие такое изменение. 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 и засчитываются в счет исполнения обязательств.
- 11 Порядок изменения и расторжения Договора**
- 11.1. Изменение условий настоящего Договора, а также его расторжение осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.
- 11.2. Все споры, возникшие из настоящего Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров.
- 11.3. Управляющая организация вправе расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке по истечении срока действия договора, указанного в п. 13.1 настоящего Договора, предварительно уведомив об этом Собственников помещений.
- 11.4. Управляющая организация вправе расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке досрочно срока действия договора, указанного в п. 13.1 настоящего Договора, предварительно уведомив об этом Собственников помещений, на основании отсутствия условий и невозможности их выполнению Управляющей организацией обязанностей.
- 11.5. Управляющая организация вправе направить Собственникам Помещений в порядке, установленном пунктом 9.1 настоящего Договора, уведомление о предложении расторжения договора управления в следующих случаях, являющихся основанием отсутствия условий и невозможности выполнения УО обязанностей:
- 1) когда неполное внесение Собственниками помещений платы по Договору приводит к невозможности для Управляющей организации исполнять условия Договора, в т.ч. исполнять обязанности по оплате работ, услуг, выполненных подрядными и специализированными организациями, а также обязанности по оплате коммунальных ресурсов, приобретаемых ею у ресурсоснабжающей организации. Под таким неполным внесением Собственниками помещений платы по Договору признается случай, когда суммарный размер задолженности Собственников помещений по внесению платы по Договору за последние 12 (двенадцать) календарных месяцев превышает определенную в соответствии с Договором цену Договора за 1 (один) месяц.
  - 2) когда общим собранием Собственников помещений в течение 1 (одного) месяца с момента направления Управляющей организацией в адрес собственников предложений(рекомендаций) об изменении размера платы по содержанию, текущему ремонту и управлению многоквартирным домом не принято соответствующее решение.
  - 3) когда в МКД отсутствует совет многоквартирного дома
  - 4) умышленное причинение ущерба общему имуществу собственниками, в результате которых содержание и ремонт общего имущества в рамках планов действующего Договора со стороны управляющей организации увеличивает затраты на ремонт общего имущества.
- В течение 30 дней Собственники помещений рассматривают указанное уведомление и направляют в Управляющую организацию письменные возражения по вопросу расторжения договора управления.
- В случае, если большинством Собственников Помещений от общего числа Собственников в многоквартирном

доме возражения на уведомление Управляющей организации о расторжении договора не направлены, то настоящий Договор считается расторгнутым в одностороннем порядке.

Датой расторжения настоящего Договора признается первое число месяца, следующего за месяцем в котором истек срок направлением Собственниками Помещений письменных возражений по вопросу расторжения договора управления.

- 11.6. Собственники имеют права расторгнуть настоящий договор :
- 11.5.1 В одностороннем порядке в порядке принятия общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме решения об отказе от исполнения настоящего договора.
- 11.6. В одностороннем порядке по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме договор считается расторгнутым через 1(один) год с момента получения Управляющей компанией письменного уведомления об этом.

## 12 **Обстоятельства непреодолимой силы**

- 12.1 Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие действия непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон договора, военные действия, террористические акты, принятие нормативно-правовых актов государственными органами и иные, не зависящие 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.
- 12.2 Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться выполнения обязательств по настоящему Договору, при этом ни одна из Сторон не вправе требовать от другой Стороны возмещения возможных убытков.
- 12.3 Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по настоящему Договору, обязана незамедлительно письменно известить другую Сторону о наступлении обстоятельств, препятствующих выполнению её обязательств по договору.

## 13 **Срок действия Договора**

- 13.1 Настоящий Договор вступает в законную силу с даты включения многоквартирного дома в реестр лицензий субъекта Российской Федерации в связи с заключением договора управления таким домом сроком на 1 (один) год
- 13.2 По окончании установленного п. 13.1. Договора срока его действия, и при отсутствии заявления одной из сторон о прекращении настоящего Договора, договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены настоящим Договором.

## 14 **Заключительные положения**

- 14.1 Настоящий Договор и все приложения к нему составлены в 3 (Трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон договора.
- 14.2 Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в соответствии с законодательством Российской Федерации в суде по месту нахождения Многоквартирного дома :  
РО г. Тамбов ул. Свободы 11-1
- 14.3 Любые изменения и дополнения к Договору действительны при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны надлежащим образом уполномоченными на то представителями Сторон.
- 14.4 Подписанием настоящего Договора Собственник выражают свое согласие на передачу и обработку персональных данных в соответствии с п. 8.3. настоящего Договора. Данное согласие действует в течение всего срока действия настоящего Договора (5 лет с даты подписания).
- 14.5 Каждая из Сторон имеет полное право и полномочие заключить, в том числе подписать, и исполнить настоящий Договор, и соответствующей Стороной совершены все необходимые корпоративные и иные действия, санкционирующие подписание и исполнение Договора.
- 14.6 Стороны пришли к соглашению, что утверждение общим собранием собственников условий настоящего Договора, является принятием по каждому пункту Договора решения в понимании статьи 45 – 48 Жилищного кодекса Российской Федерации и пункта 44 «Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и потребителям в многоквартирных домах и жилых домов», утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации № 354 от 06.05.2011г.
- 14.7 Настоящий Договор составлен в 3 (Трех) подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу – один для Собственника, второй – для Управляющей организации, третью – для Государственной Жилищной Инспекции (ГЖИ)
- 14.8 К Договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью:  
Приложение №1 – Калькуляция тарифа для многоквартирного дома (перечень и периодичность выполнения работ и оказания услуг по содержанию Общего имущества Многоквартирного дома и Помещения)  
Приложение №2 – Акт согласования границ эксплуатационной ответственности между Собственником помещения и Управляющей организацией.  
Приложение №3 – Рекомендации нанимателям, арендаторам и собственникам приватизированных жилых помещений на выполнение текущего ремонта  
Приложение №4 – План текущего ремонта

Приложение №5 – Описание Общего имущества Многоквартирного дома.  
Приложение №6 – Информация об Управляющей организации .

ПОДПИСИ СТОРОН:

ООО «Маяк»

Собственник

*[Handwritten signature]*  
Директор



*Тимова Вера*

*Александровна*

Фамилия И.О.

Дата рождения \_\_\_\_\_

ИНН \_\_\_\_\_

СНИЛС *034-239-091-33*

*Тимова Вера Александровна*