

управления жилым многоквартирным домом

01 сентября 2019 года

г. Ставрополь

Собственники помещений в жилом многоквартирном доме, расположенном по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, г.о.г. Ставрополь, г. Ставрополь, ул. Чехова, д. 67, согласно Решению собственников помещений, заключивших договор управления многоквартирным домом (приложение № 1 к Договору), в лице Совета дома:

и Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая Компания Лифт», имеющее лицензию на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами №026-000356, выданную 24 апреля 2019 года Управлением Ставропольского края по строительному и жилищному надзору, в лице Генерального директора ~~Михаила Владимировича Горюхи~~, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», с другой стороны,

совместно именуемые далее «Стороны»,

совместно именуемые далее «Стороны», заключили настоящий договор управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, г.о.г. Ставрополь, г. Ставрополь, ул. Чехова, д. 67 (далее - многоквартирный дом), на следующих условиях:

1. Общие положения

- 1.1. Настоящий Договор заключен по инициативе Собственников на основании решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме от 01 сентября 2019 года.
- 1.2. Условия Договора являются одинаковыми для всех Собственников в Многоквартирном доме. Действие Договора распространяется на всех Собственников.
- 1.3. При исполнении 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 и жилищного законодательства Российской Федерации.
- 1.4. Значения понятий, используемых в настоящем Договоре, соответствуют определениям, приведенным в законодательных и нормативных правовых актах Российской Федерации, регулирующих жилищные отношения.
- 1.5. Управляющая организация в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» в целях исполнения договора осуществляет обработку персональных данных граждан - Собственников и иных лиц, приобретающих помещения и (или) пользующихся помещениями в многоквартирном доме. Объем указанной обработки, условия передачи персональных данных граждан иным лицам определяются исключительно целями исполнения договора и нормами действующего законодательства Российской Федерации.
- 1.6. Подписанием Договора Собственники выражают согласие на возможность передачи Управляющей организацией персональных данных с целью ведения учета жилищно-коммунальных услуг сторонним организациям для

автоматизированного составления и печати квитанций, услуг по регистрационному учету, обеспечения работы Управляющей организации и выполнения Управляющей организацией обязанностей, предусмотренных законодательством. К персональным данным, подлежащим передаче, относятся только те данные, которые необходимы для составления квитанций на оплату жилищно-коммунальных услуг в соответствии с требованиями Жилищного кодекса Российской Федерации и данных для оказания услуги по регистрационному учету.

- 1.7. Управляющая организация осуществляет управление Многоквартирным домом в соответствии с условиями настоящего Договора и решениями, принятыми Общим собранием собственников и советом многоквартирного дома, в пределах установленной компетенции.

2. Предмет Договора

- 2.1. Предметом настоящего договора является исполнение Управляющей организацией в течении срока согласованного настоящим договором за плату выполнение работ и услуг по управлению многоквартирным домом, оказание услуг и работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества, предоставление коммунальных услуг собственникам помещений и пользующимся помещениями, обеспечение готовности инженерных систем, осуществление иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирным домом.
- 2.2. Управление Многоквартирным домом осуществляется Управляющей организацией в интересах Собственников, нанимателей, членов семей собственников и нанимателей (далее по тексту - собственники, наниматели и члены их семей) за счет средств, уплачиваемых ими на эти цели.
- 2.3. Состав общего имущества, в отношении которого осуществляется управление, указан в приложении № 3 к настоящему Договору.
- 2.4. Перечень услуг и работ по управлению Многоквартирным домом указан в приложении № 4 к настоящему Договору.
- 2.5. Услуги и работы по управлению, содержанию и ремонту общедомового имущества осуществляются в соответствии с действующим законодательством РФ; оплата услуг и работ осуществляется по тарифам (калькуляции), указанным в приложении № 5 к настоящему Договору.
- 2.6. Порядок осуществления контроля за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, указан в разделе 6 настоящего Договора.
- 2.7. Собственники, а также Совет многоквартирного дома осуществляют контроль выполнения Управляющей организацией ее обязательств по Договору.
- 2.8. Капитальный ремонт общедомового имущества осуществляется в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.
- 2.9. Собственники предоставляют Управляющей организации право осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу представителю для взыскания обязательных платежей в судебном порядке, специализированной организации для ведения начислений), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных.
- 2.10. Для исполнения договорных обязательств Собственники предоставляют Управляющей организации персональные данные, необходимые для ведения учета жилищно коммунальных услуг сторонними организациями для автоматизированного составления и печати квитанций, услуг по

3
регистрационному учету, обеспечения работы Управляющей организации и выполнения Управляющей организацией обязанностей, предусмотренных законодательством.

3.1. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

- 3.1.1. Осуществлять управление Многоквартирным домом в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством Российской Федерации с наибольшей выгодой для Собственников и в интересах Собственников, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов, а также согласно утвержденному настоящим договором перечню работ и услуг по управлению Многоквартирным домом в пределах установленных тарифов
- 3.1.2. Оказывать услуги и работы по содержанию и ремонту общедомового имущества надлежащего качества в объеме, установленном настоящим Договором.
- 3.1.3. Заключать от своего имени и в интересах Собственников договоры с подрядными организациями, в целях исполнения обязательств по настоящему Договору.
- 3.1.4. Предоставлять коммунальные услуги Собственникам в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг, установленного качества и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе:
- а) холодное водоснабжение;
 - б) горячее водоснабжение;
 - в) водоотведение;
 - г) электроснабжение;
 - д) отопление (теплоснабжение);
 - е) газоснабжение;
 - ж) обращение с твердыми коммунальными отходами.
- Размер платы за коммунальные услуги определяется в порядке, предусмотренном Правилами предоставления коммунальных услуг.
- Собственники и пользователи жилых и нежилых помещений вносят плату за коммунальные услуги (водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение, электроснабжение, газоснабжение, вывоз ТБО) непосредственно ресурсоснабжающим организациям (МУП «Водоканал», ООО «Газпром межрегионгаз Ставрополь», ПАО «Ставропольэнергосбыт, региональный оператор ЭкоСити) в соответствии с требованием Постановления Правительства РФ при условии принятия собственниками данного решения на общем собрании собственников многоквартирного дома.
- 3.1.5. Заключать от своего имени и в интересах Собственников договоры холодного водоснабжения, горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, отопления (теплоснабжения), газоснабжения, обращение с твердыми коммунальными отходами с соответствующими ресурсоснабжающими организациями, региональным оператором по обращению с ТКО.
- 3.1.6. Осуществлять контроль за соблюдением условий договоров, качеством и количеством поставляемых коммунальных услуг, их исполнением, а также вести их учет.
- 3.1.7. Выполнять решения, принятые общим собранием Собственников, относительно обязательств по настоящему Договору.
- 3.1.8. Выполнять решения Совета дома, принятые в соответствии с утвержденными решением общего собрания Собственников полномочиями Совета дома.

- 3.1.9. Организовывать прием оплаты от потребителей за содержание и ремонт общедомового имущества, коммунальные и другие услуги, в том числе от нанимателей по договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного жилищного фонда.
- 3.1.10. Обеспечивать работы по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как: залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других, подлежащих незамедлительному устранению - в день поступления заявки. Принимать в установленном законодательством Российской Федерации порядке, хранить и передавать техническую документацию на Многоквартирный дом и иные документы (базы данных), вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние Многоквартирного дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров.
- 3.1.11. Обеспечивать сохранность годового плана-графика услуг и работ по содержанию и ремонту общедомового имущества и актов выполненных работ по ним, сведений о показаниях коллективных (общедомовых) приборов учета не менее 3 лет.
- 3.1.12. Устранять недостатки и дефекты выполненных работ в течение гарантийных сроков на результаты отдельных работ по ремонту общедомового имущества, выявленные в процессе эксплуатации самостоятельно либо Собственниками.
- 3.1.13. Обеспечивать потребителей информацией о телефонах аварийных служб путем их указания на платежных документах и размещения объявлений на информационных стендах в подъездах Многоквартирного дома и офисном помещении Управляющей организации, а также путем размещения такой информации в сети «Интернет» на сайте Управляющей организации.
- 3.1.14. Осуществлять приемку индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов на момент завершения процедуры ввода таких приборов в эксплуатацию при отсутствии прямых договоров с РСО.
- 3.1.15. Для выполнения работ в помещении, принадлежащем Собственнику, согласовывать с Собственником время доступа в помещение не менее чем за 3 дня до начала проведения работ, посредством телефонной связи.
- 3.1.16. По требованию Собственника обеспечить проведение сверки платы за управление, содержание и ремонт общедомового имущества, за предоставление коммунальных услуг, обеспечить выдачу документов, подтверждающих правильность начисления платы, с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим Договором, с учетом правильности начисления установленных федеральным законом или Договором неустоек (штрафов, пеней).
- 3.1.17. Обеспечивать свободный доступ к информации об основных показателях финансово-хозяйственной деятельности Управляющей организации, об оказываемых услугах и о выполняемых работах по содержанию и ремонту общедомового имущества, о порядке и об условиях их оказания и выполнения, об их стоимости, о ценах (тарифах) на ресурсы, необходимых для предоставления коммунальных услуг, в соответствии со стандартом раскрытия информации, утвержденным Правительством РФ.
- 3.1.18. На основании заявки Собственника направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общедомовому имуществу, а также помещению(ям) Собственника, причиненного в результате аварийной ситуации.
- 3.1.19. Не распространять конфиденциальную информацию, касающуюся Собственника (передавать ее иным лицам, в том числе организациям), без письменного разрешения Собственника или наличия иного законного основания.
- 3.1.20. Обеспечивать выполнение и ведение учета работ по обслуживанию, содержанию, текущему ремонту в Многоквартирном доме и на придомовой территории.

3.1.21. Вести учет обращений (предложений, заявлений, жалоб, претензий) Собственников, рассматривать и принимать необходимые меры, давать ответы в сроки, установленные законодательством Российской Федерации. На обращения, сроки предоставления информации, по которым не определены законодательством, ответы предоставляются в течение 30 дней.

3.1.22. По обращению в письменной форме Собственников, обладающих не менее чем десятью процентами голосов от общего количества голосов собственников помещений в Многоквартирном доме, Управляющая организация осуществляет мероприятия, необходимые для проведения общего собрания Собственников, в течение сорока пяти дней с момента поступления обращения, но не позднее чем за десять дней до даты проведения общего собрания, уведомляет о проведении этого общего собрания каждого Собственника в установленном порядке, а также оформляет необходимые документы по результатам проведения общего собрания и обеспечивает их доведение до сведения Собственников в порядке, установленном частью 3 статьи 46 ЖК РФ.

3.1.23. Обеспечивать доставку Собственнику платежного документа по оплате за жилищно-коммунальные услуги не позднее 5-го числа месяца включительно, следующего за расчетным, путем опускания платежного документа в почтовый ящик Собственника.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством.

3.2.2. Требовать надлежащего исполнения Собственником своих обязанностей по настоящему Договору, в том числе по своевременному внесению платы за жилищно-коммунальные услуги, а также уплаты неустоек (штрафов, пеней), в случаях, установленных законом или настоящим Договором.

3.2.3. Требовать от Собственника предоставления документов на квартиру (помещение), необходимых для ведения корректных начислений, оказания услуги по регистрационному учету и выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в частности: правоустанавливающих (договор, иной документ) и право подтверждающих (выписка из единого государственного реестра недвижимости, другое).

3.2.4. Требовать допуска в заранее согласованное с Собственником и (или) потребителем время, представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора в занимаемое жилое или нежилое помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для проверки состояния индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета коммунальных ресурсов, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных потребителем Управляющей организации сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей в заранее согласованное с Управляющей организацией порядке и сроки, установленные действующим законодательством Российской Федерации.

3.2.5. Осуществлять в соответствии с гражданским законодательством РФ в пользу ресурсоснабжающей организации, а также иных лиц, уступку прав требования к собственникам, имеющим задолженность по оплате соответствующей коммунальной услуги.

3.2.6. Вводить ограничения потребления и(или) приостановление оказания коммунальных услуг в случае неоплаты Собственником платежей по настоящему Договору в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

3.2.7. Выдавать предписания о прекращении использования Собственником электробытовых приборов, мощность которых в отдельности или суммарно превышает 8 кВт/час.

- 3.2.8. Созывать (инициировать) и проводить мероприятия по организации и проведению общих собраний Собственников. При этом в повестку дня такого собрания могут быть включены вопросы, отнесенные ЖК РФ к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.
- 3.2.9. Требовать от инициатора общего собрания Собственников копии решений и протокола общего собрания Собственников в срок не позднее чем через десять дней после проведения общего собрания.
- 3.2.10. Обрабатывать персональные данные Собственников в соответствии требованиями, предусмотренными законодательством РФ.
- 3.2.11. Определять количество фактически проживающих граждан (при несоответствии с количеством официально зарегистрированных):
- а) на основании заявления собственника, но не менее количества официально зарегистрированных лиц (за исключением периодов временного отсутствия);
 - б) на основании данных, установленных компетентными органами или судом;
 - в) иным способом, установленным действующим законодательством Российской Федерации.
- 3.2.12. Заключать от своего имени в интересах Собственников помещений при согласовании с советом МКД договоры на предоставление общедомового имущества в пользование физическим и юридическим лицам в том числе, но не исключительно, договоры аренды: подвальных помещений; помещений относящихся к общедомовому имуществу; крыши и фасада Многоквартирного дома; договоры использования части земельного участка; договоры на установку и эксплуатацию телекоммуникационного оборудования (точек коллективного доступа); договоры на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, устанавливать цену договоров, осуществлять права и обязанности, возникающие из данных договоров, и действующего законодательства РФ, в том числе, но не исключительно: производить начисление, получение, взыскание платы в судебном порядке, использовать право на односторонний отказ от исполнения договора, расторжение договора и взыскание убытков, представление интересов собственников помещений в многоквартирном доме в государственных и негосударственных учреждениях, судебных инстанциях.
- 3.2.13. Вносить изменения в перечни услуг и работ по содержанию общедомового имущества и предоставлению коммунальных услуг, изменять размер платы за жилищно-коммунальные услуги и работы в отсутствие решения Общего собрания в случаях, предусмотренных федеральным законодательством. Управляющая организация уведомляет Собственников о внесении таких изменений в установленном настоящим Договором порядке.
- 3.2.14. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством РФ, регулирующими отношения по техническому обслуживанию, ремонту, санитарному содержанию многоквартирного дома.

3.3 Собственник обязан:

- 3.3.1 Выполнять условия настоящего договора, решения Общего собрания.
- 3.3.2 Ежемесячно вносить плату за услуги и работы по управлению, содержанию и ремонту общедомового имущества в размере определенном настоящим Договором, коммунальные услуги использованные на занимаемое помещение и общедомовые нужды по установленным тарифам и определенном объеме, а так же если выполнение их вызвано необходимостью устранения угрозы жизни и здоровью Собственников и пользователей, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общедомовому имуществу, предписаниями надзорных органов.

- 7
- 3.3.3 Оплачивать взносы на капитальный ремонт, в порядке и объеме, установленном действующим законодательством и решением Общего собрания Собственников.
 - 3.3.4 Оплачивать доначисленную сумму денежных средств затраченных Управляющей организацией по решению Собственников либо Совета многоквартирного дома на оказание услуг и (или) выполнение работ, не предусмотренных перечнем услуг и работ по содержанию и ремонту общедомового имущества, а также в случае если выполнение таких услуг и работ вызвано необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья потребителей, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общедомовому имуществу, предписаниями надзорных органов.
 - 3.3.5 Использовать помещения, в соответствии с их назначением и с учетом ограничений использования, установленных ЖК РФ.
 - 3.3.6 Соблюдать правила пользования жилым помещением, общедомовым имуществом и коммунальными услугами, в частности, Правилами пользования жилыми помещениями, Правилами содержания общедомового имущества, Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством РФ (в части не противоречащей ЖК РФ).
 - 3.3.7 Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности.
 - 3.3.8 Содержать и поддерживать жилое помещение и санитарно-техническое оборудование внутри жилого помещения в надлежащем техническом и санитарном состоянии, производить за свой счет ремонт внутри жилого помещения.
 - 3.3.9 Не допускать выполнения работ или совершения иных действий, приводящих к порче и загрязнению общедомового имущества.
 - 3.3.10 Производить перепланировку и переоборудование помещений в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.
 - 3.3.11 Нести ответственность за действия работников, привлеченных к выполнению ремонтных работ в квартире, и соблюдение ими правил пожарной безопасности, правил пользования лифтами, регламента выполнения ремонтных работ в доме, других правил, установленных органом местного самоуправления и Управляющей организацией.
 - 3.3.12 Согласовывать с Управляющей организацией сроки и порядок проведения работ по капитальному и (или) текущему ремонту помещений, а также устройств, находящихся в них и предназначенных для предоставления коммунальных услуг, проведении иных ремонтных работ, проведение которых может причинить неудобства другим проживающим, до начала проведения таких работ.
 - 3.3.13 Соблюдать права и законные интересы соседей.
 - 3.3.14 Обеспечить заселение и проживание в помещении Собственника на законных основаниях, то есть предоставить Управляющей организации выписку из единого государственного реестра недвижимости и договор аренды.
 - 3.3.15 Допускать представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора в занимаемое жилое или нежилое помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для проверки состояния индивидуальных, общих (квартирных), комнатных

приборов учета коммунальных ресурсов и распределителей, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных потребителем Управляющей организации сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей в заранее согласованное с Управляющей организацией порядке и сроки, установленные действующим законодательством РФ.

3.3.16 При обнаружении неисправностей и аварий во внутриквартирном оборудовании, внутридомовых инженерных системах, а также при обнаружении иных нарушений качества предоставления жилищно-коммунальных услуг немедленно сообщать о них в Управляющую организацию или Аварийно-техническую службу, а при возможности - принимать все меры по устранению таких неисправностей и аварий.

3.3.17 Незамедлительно сообщать в Управляющую организацию и или в иную службу, указанную Управляющей организацией при обнаружении неисправностей, повреждений индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета коммунальных ресурсов, нарушения целостности их пломб.

3.3.18 Самостоятельно организовывать и осуществлять вывоз принадлежащих Собственнику крупногабаритных и строительных отходов.

3.3.19 Предоставлять Управляющей организации в течение пяти рабочих дней сведения:

а) о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность платы Управляющей организации за содержание и ремонт общедомового имущества в Доме, а также за коммунальные услуги возложена полностью или частично на нанимателя (арендатора), с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименование и реквизиты организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;

б) информировать Управляющую организацию об увеличении или уменьшении числа граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом им жилом помещении.

3.3.11 Собственник нежилого помещения в Многоквартирном доме обязан:

а) представлять Управляющей организации информацию о принятом порядке покупки коммунальных ресурсов и (или) коммунальных услуг: с заключением договора с ресурсоснабжающими организациями или без заключения такого договора. При непредставлении такой информации, Управляющая организация вправе предъявить к оплате такому Собственнику стоимость коммунальных услуг, определенную исходя из порядка расчета размера платы за коммунальные услуги по соответствующему помещению, установленного Правилами предоставления коммунальных услуг;

б) сообщать Управляющей организации данные об объеме и стоимости потребленных ресурсов в нежилом помещении ежемесячно;

в) предоставить контактные данные (телефон) лица, которое может обеспечить доступ аварийной службы в помещение в случае аварии либо необходимости проведения иных необходимых работ, требующих доступа в помещение;

г) нести иные обязанности, предусмотренные жилищным законодательством.

3.4. Собственник вправе:

3.4.1. Принимать участие в проведении Общих собраний, голосовать по вопросам повестки дня, избирать и быть избранным в Совет многоквартирного дома.

3.4.2. Собственники, обладающие не менее чем десятью процентами голосов от общего количества голосов собственников помещений в Многоквартирном доме, вправе обратиться в письменной форме в Управляющую организацию для организации проведения общего собрания. В обращении должны быть сформулированы вопросы, подлежащие внесению в повестку дня общего собрания, в том числе о порядке финансирования расходов, связанных с созывом и организацией проведения управляющей организацией.

3.4.3. Передавать показания индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета. Показания приборов учета, переданные в иные сроки, применяются к расчету в соответствии с действующим законодательством.

3.4.4. Получать от Управляющей организации ежегодный отчет о выполнении условий Договора не позже окончания второго квартала года, следующего за отчетным годом, путем размещения на информационных стендах в подъездах Многоквартирного дома и на сайте Управляющей организации.

3.4.5. Получать в установленных настоящим Договором объемах надлежащие услуги и работы по содержанию и ремонту общедомового имущества, предоставление коммунальных услуг надлежащего качества.

3.4.6. Участвовать в мероприятиях по контролю за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, совместно с Советом многоквартирного дома.

3.4.7. По просьбе любого из собственников помещений Управляющая организация выдает ему копию экземпляра Договора, заверенную Управляющей организацией и включающую в себя только текст самого Договора за счет средств соответствующего собственника.

При этом собственник помещения вправе ознакомиться с содержанием приложений к Договору в месте хранения экземпляра Договора, составленного для собственников помещений. По просьбе собственника помещения Управляющая организация изготавливает копии приложений к Договору за исключением приложения (Реестр собственников помещений, заключивших договор управления многоквартирным домом) Требовать от Управляющей организации проведения проверок качества оказываемых услуг и выполненных работ по содержанию и ремонту общедомового имущества, предоставления коммунальных услуг, оформления и предоставления акта проверки, акта об устранении выявленных недостатков.

3.4.8. Получать от Управляющей организации информацию, которую она обязана предоставить Собственнику в соответствии с законодательством Российской Федерации и условиями настоящего Договора.

3.5. Собственник не вправе:

а) использовать бытовые машины (приборы, оборудование), мощность одновременного подключения которых превышает 8 кВт/час;

б) производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения Управляющей организации;

в) самовольно демонтировать или отключать обогревающие элементы, предусмотренные проектной и (или) технической документацией на Дом, самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, предусмотренных проектной и (или) технической документацией на Дом;

г) самовольно нарушать пломбы на приборах учета и в местах их подключения (крепления), демонтировать приборы учета и осуществлять несанкционированное вмешательство в работу указанных приборов учета;

д) требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы;

е) производить перенос инженерных сетей в нарушение существующих схем учета поставки коммунальных ресурсов;

ж) несанкционированно подключать оборудование потребителя к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные

системы;

з) осуществлять демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов вне установленного законом порядка и без согласования с Управляющей организацией в той мере, в какой такое согласование требуется в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг;

и) создавать повышенный шум в помещениях и местах общего пользования;

к) загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, загромождать своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования, балконы и лоджии.

4. Порядок определения цены Договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги, а также порядок внесения такой платы

4.1. Размер платы Собственника за содержание общего имущества в Многоквартирном доме устанавливается в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество в Многоквартирном доме, пропорциональной принадлежащему Собственнику жилому (нежилому) помещению согласно ст. ст. 249, 289 Гражданского кодекса Российской Федерации и ст. ст. 37, 39 Жилищного кодекса Российской Федерации

Размер платы для Собственника устанавливается на общем собрании собственников помещений на срок не менее чем один год с учетом предложений Управляющей организации за 1 кв. метр в месяц;

4.2. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату, по взаимному соглашению, исходя из расценок (прейскуранта цен) определяемых Управляющей организацией.

4.3. Объем коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды за расчетный период, оплачивается потребителями в размере, не превышающем объема коммунальной услуги, рассчитанной исходя из нормативов потребления коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды.

4.4. Общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, проведенным в установленном порядке, может быть принято решение о распределении объема коммунальной услуги в размере превышения объема коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, определенного исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета, над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения.

4.5. Расчетный период для оплаты работ и услуг, оказанных Управляющей организацией по настоящему Договору составляет один календарный месяц.

4.6. Срок внесения платежа устанавливается до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.7. Начало периода возникновения бремени содержания помещения устанавливается с момента перехода права пользования помещением к Собственнику помещения, а именно с момента подписания акта приема-передачи помещения в МКД, либо иного документа (в том числе договора, соглашения), свидетельствующего о переходе права пользования, а также с момента вступления в силу закона, нормативного акта, решения суда.

5. Порядок изменения перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества

- 5.1. Определенный в Договоре Перечень работ и услуг может быть изменен по соглашению Сторон.
- 5.2. Не подлежат пересмотру услуги и работы, определенные исходя из минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013г. №290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения».
- 5.3. Лицо, уполномоченное собственником, направляет в письменной форме в адрес Управляющей организации предложение о внесении изменений в Перечень работ и услуг.
- 5.4. Управляющая организация по результатам осмотра элементов общего имущества МКД, оценки состояния общего имущества МКД и его соответствия обязательным требованиям технических регламентов с учетом интересов собственников готовит предложения по изменению Перечня работ и направляет их в течение 10 рабочих дней собственникам на утверждение.
- 5.5. В течение 30 рабочих дней собственники на общем собрании собственников рассматривают предложения Управляющей организации и утверждают их, либо направляют в адрес Управляющей организации возражения и предложения по их корректировке.
- 5.6. Управляющая организация разрабатывает скорректированные предложения и направляет их собственникам в течение 5 рабочих дней на повторное утверждение.
- 5.7. Решение общего собрания собственников помещений в МКД, оформленное протоколом общего собрания собственников является основанием для внесения изменений в настоящий Договор в отношении Перечня работ и услуг. Выписка из протокола общего собрания собственников, направленная Управляющей организации в течение 3 (трех) рабочих дней с даты принятия решения, является приложением к настоящему Договору, устанавливающим изменения и дополнения условий настоящего Договора.

6. Порядок осуществления контроля за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по Договору

6.1. Контроль за выполнением Управляющей организацией перечней услуг и работ, повышением безопасности и комфортности проживания, а также достижением целей деятельности по управлению Многоквартирным домом осуществляется Собственниками и обеспечивается:

предоставлением Управляющей организацией ежегодного отчета Собственникам об исполнении обязательств по управлению Многоквартирным домом не позже окончания второго квартала календарного года, следующего за отчетным;

раскрытием информации Управляющей организацией о деятельности по управлению Многоквартирным домом в соответствии со Стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденным постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 № 731;

приемом и рассмотрением заявок, предложений и обращений Собственников и пользователей помещений в Многоквартирном доме;

обеспечением участия Совета многоквартирного дома и Собственников в осуществлении контроля за качеством услуг и работ, в том числе при их приемке.

6.2. Собственники вправе потребовать ознакомления с ежегодным письменным отчетом Управляющей организации о выполнении Договора, включающим информацию о выполненных работах, оказанных услугах по содержанию и ремонту общедомового имущества, а также сведения о нарушениях, выявленных органами государственной власти и органами местного самоуправления, уполномоченными контролировать деятельность, осуществляемую управляющими организациями.

7. Ответственность Сторон

- 7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение договора Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.
- 7.2. Несвоевременное внесение потребителями платы за услуги и работы по содержанию и ремонту общедомового имущества и коммунальные услуги влечет за собой начисление пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение девяноста календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения девяноста календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девяностодневный срок оплата не произведена. Начиная с девяноста первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере одной стотридцатой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки. Увеличение установленных настоящей частью размеров пеней не допускается.
- 7.3. Собственник, не обеспечивший допуск в принадлежащее ему помещение специалистов Управляющей организации и (или) специалистов аварийно-технических служб для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем Договоре, несет имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий перед Управляющей организацией и третьими лицами (другими Собственниками, нанимателями, членами их семей).
- 7.4. Собственник несет установленную законодательством Российской Федерации гражданско-правовую ответственность за вред, причиненный жизни, здоровью и имуществу Собственникам (нанимателям, членам их семей), имуществу Управляющей организации, вследствие ненадлежащей эксплуатации внутриквартирного оборудования, внутридомовых инженерных систем, нарушения правил пожарной безопасности, правил пользования лифтами, регламента выполнения ремонтных работ в Многоквартирном доме, других правил установленных законодательством и Управляющей организацией, а так же за действия работников, привлеченных к выполнению ремонтных работ в квартире (помещении) Собственника.
- 7.5. В случае вынесения штрафных санкций надзорными и административными органами в отношении Управляющей организации, за нарушение правил содержания и ремонта жилых домов, если работы и услуги по содержанию и

13

ремонту общедомового имущества предусмотрены настоящим Договором, но не выполнены (не надлежаще выполнены) Управляющей организацией, сумма штрафа оплачивается Управляющей организацией из собственных средств.

- 7.6. В случае вынесения штрафных санкций надзорными и административными органами в отношении Управляющей организации, за нарушение правил содержания и ремонта жилых домов, если предложенные Управляющей организацией Собственникам работы и услуги по содержанию и ремонту общедомового имущества не были приняты решением общего собрания, сумма штрафа оплачивается Управляющей организацией из средств, оплаченных Собственниками за содержание и ремонт общедомового имущества.
- 7.7. Управляющая организация освобождается от ответственности за нарушение качества предоставления услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общедомового имущества, а также предоставления коммунальных услуг, если докажет, что такое нарушение произошло вследствие обстоятельств непреодолимой силы или по вине Собственника (нанимателя, членов их семей). К обстоятельствам непреодолимой силы не относятся, в частности, нарушение обязательств со стороны контрагентов исполнителя или действия (бездействие) Управляющей организации, включая отсутствие у Управляющей организации необходимых денежных средств.

8. Порядок заключения, изменения и расторжения Договора

- 8.1. Собственники помещений в Доме, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме, выступают в качестве одной стороны заключаемого договора.
- 8.2. Собственники помещений в Доме заключают на условиях, утвержденных решением Общего собрания собственников, Договор с Управляющей организацией путем голосования бюллетенями по Реестру участников голосования (приложение № 1 к настоящему Договору).
- 8.3. Договор составляется в трех экземплярах, один из которых хранится в Управляющей организации по месту ее нахождения, другой передается Совету дома, третий направляется в Управление Ставропольского края по жилищному и строительному надзору.
- 8.4. Изменение и (или) расторжение Договора осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.
- 8.5. Все изменения и дополнения к Договору, требующие по условиям Договора принятия соответствующих решений на Общем собрании собственников, оформляются дополнительными соглашениями к Договору путем утверждения условий таких дополнительных соглашений на Общем собрании собственников при обязательном их согласовании с Управляющей организацией и подписании такого дополнительного соглашения Управляющей организацией, а со стороны Собственников председателем Совета многоквартирного дома, либо лицом уполномоченным Советом многоквартирного дома, либо лицом уполномоченным Общим собранием собственников.

Порядок вступления в силу указанных в настоящем пункте дополнительных соглашений определяется условиями таких соглашений.

- 8.6. Расторжение настоящего Договора возможно по соглашению сторон или в случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.
- 8.7. В решении Собственников о расторжении настоящего Договора должна быть указана дата его расторжения Договора, но не менее чем через два месяца от даты

4

получения Управляющей организацией уведомления о досрочном расторжении Договора. Уполномоченное Общим собранием собственников лицо письменно уведомляет Управляющую организацию о досрочном расторжении Договора.

- 8.8. Управляющая организация вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора, когда неполное внесение Собственниками и нанимателями платы по Договору приводит к невозможности для Управляющей организации исполнять условия Договора, в т.ч. исполнять обязанности по оплате услуг и работ, выполненных подрядными и специализированными организациями, а также обязанности по оплате коммунальных ресурсов, приобретаемых Управляющей организацией у ресурсоснабжающих организаций. Неполным внесением Собственниками и нанимателями платы по настоящему Договору признается случай, когда суммарный размер задолженности плательщиков по внесению платы по Договору за последние 12 календарных месяцев превышает определенную в соответствии с Договором цену Договора за один месяц.
- 8.9. При принятии Управляющей организацией решения об одностороннем отказе от исполнения Договора, Управляющая организация уведомляет об этом Собственников не позднее, чем за месяц до расторжения Договора путем указания на свое решение в платежных документах, направляемых Собственникам. Договор считается расторгнутым Управляющей организацией с первого числа месяца, следующего за месяцем, в котором Управляющая организация вторично уведомила Собственников о расторжении Договора, но не ранее даты исключения сведений о Многоквартирном доме из реестра лицензий субъекта Российской Федерации.

9. Особые условия

- 9.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении условий Договора, могут быть урегулированы путем переговоров с целью достижения согласия по спорным вопросам.
- 9.2. Переговоры по спорным вопросам проводятся при участии представителя Управляющей организации или уполномоченного лица, а также лица, заявляющего разногласия. Результаты таких переговоров, с указанием принятого по итогам их проведения решения, оформляются письменно.
- 9.3. В случае если споры и разногласия, возникшие при исполнении Договора, не могут быть разрешены путем переговоров, они подлежат разрешению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. Претензионный досудебный порядок разрешения споров обязателен; поступившие претензии должны быть рассмотрены в течение 30 (тридцати) суток с даты их поступления к Управляющей компании или Собственнику.
- 9.4. Каждая из Сторон, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства по настоящему Договору, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся: техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон; военные действия; террористические акты и иные независимые от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности: нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны; отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров; отсутствие у Стороны необходимых денежных средств; банкротство Стороны.
- 9.5. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух

45

месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

- 9.6. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

10. Срок действия Договора

- 10.1. Договор заключен сроком на 5 (пять) лет. Договор вступает в силу с даты внесения изменений в реестр лицензий субъекта РФ о заключении настоящего договора управления с Управляющей компанией, в соответствии с ч. 7 ст. 162 ЖК РФ.
- 10.2. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении настоящего Договора по окончании срока его действия, настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены настоящим Договором.
- 10.3. Управляющая организация за тридцать дней до прекращения Договора обязана передать техническую документацию на Дом и иные связанные с управлением Домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному кооперативу либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.
- 10.4. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

11. Приложения

- 11.1. Приложение № 1 «Реестр участников голосования»;
- 11.2. Приложение № 2 «Протокол общего собрания» от 01 сентября 2019 года;
- 11.3. Приложение № 3 «Состав общего имущества многоквартирного дома»;
- 11.4. Приложение № 4 «Перечень услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме»;
- 11.5. Приложение № 5 «Тарифы (калькуляция работ (услуг)) по управлению и техническому обслуживанию общего имущества в многоквартирном доме»

Реквизиты сторон:

Управляющая организация:	Собственники:
ООО «УК Лофт» Юр.адрес:355008, г. Ставрополь, пл.Орджоникидзе, 2Б, офис1-10, т. 71-71-71 Факт .адрес: г.Ставрополь,ул.Чехова, 67 ОГРН 1192651004040 ИНН 2636216457, КПП 263601001 р/с 40702810460100016990 в СТАВРОПОЛЬСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ №5230 ПАО СБЕРБАНК к/с 30101810907020000615, БИК 040702615 e-mail: oooukloft@mail.ru Генеральный директор	по реестру (с протоколом голосованиями и решениями участников общего собрания); Совет дома: Председатель В.П. ДЕНОВ И.И. ДЕНОВ В.И. ДЕНОВ

