

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ № 1/23

Адрес: Калужская область, г. Сухиничи

ООО «СЖКХ» г. Сухиничи
« 07 » 02 2023 г.

г. Сухиничи

Представитель собственников помещений в многоквартирном доме (именуемый в дальнейшем – Собственники Помещений или Собственники) по адресу: Калужская область, г. Сухиничи, ул. Дзержинского 92
действующий на основании протокола № 1 от 22.01.2023 г.

Дата №

и Общество, с ограниченной ответственностью «Сухиничское жилищно-коммунальное хозяйство», в лице заместителя генерального директора Аноприковой Любови Михайловны, действующего на основании доверенности № 1 от 09.01.2023 г., именуемое в дальнейшем «Управляющая организация» в целях осуществления деятельности по управлению указанным многоквартирным домом (далее – Многоквартирный дом), на условиях, утвержденных решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (протокол от 21.01.22.01.2023 г.), заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

Термины и определения

• **Многоквартирный дом** - законченное строительством здание, введенное в эксплуатацию по адресу: Калужская область, г. Сухиничи, ул. Дзержинского 92, состоящее из квартир, комнат, помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, а также нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и не предназначенных для обслуживания более одного помещения в Многоквартирном доме.

• **Помещение** - помещение (в том числе квартира, иной объект недвижимости), входящее в состав Многоквартирного дома, принадлежащее Собственнику на праве собственности либо или принятое Собственником по передаточному акту или другому документу о приемке. В случае расхождения (противоречия) сведений о площади Помещения содержащихся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, документации государственного технического учета, бухгалтерского учета Управляющей организации или иных организаций, технической документации на Многоквартирный дом, приоритет имеют сведения, содержащиеся в Реестре.

• **Потребитель** - лицо, пользующееся на праве собственности или ином законном основании помещением в Многоквартирном доме, потребляющее коммунальные услуги.

• **Собственник** - лицо, о котором внесена запись в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним с момента внесения указанной записи или лицо, принявшее от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, с момента такой передачи, либо лицо, приобретшее право собственности на помещение в порядке наследования, на основании вступившего в силу судебного решения и на иных законных основаниях.

• **Общее имущество Многоквартирного дома** - помещения в Многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого или нежилого помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, чердаки, технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование, а также крыши за исключением расположенных на крышах террас, являющихся частями квартир (отдельными функциональными помещениями), ограждающие несущие и не несущие конструкции дома, механическое, электротехническое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен Многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Многоквартирного дома. Описание Общего имущества Многоквартирного дома приводится в Приложении № 1 к Договору.

- **Доля Собственника** - доля Собственника в праве общей долевой собственности на Состав общего имущества Многоквартирного дома, определяющая его долю в обязательных расходах на содержание и ремонт Общего имущества Многоквартирного дома и в других общих расходах, а также количество голосов Собственника на общем собрании собственников помещений в данном доме, пропорциональна общей площади Помещения, принадлежащего Собственнику на праве собственности относительно общей площади помещений в данном доме, не относящихся к общему имуществу дома.

- **Содержание и ремонт Общего имущества Многоквартирного дома** - эксплуатация, техническое обслуживание инженерных систем и коммуникационных сетей Общего имущества Многоквартирного дома, выполнения иных работ и услуг, с целью сохранения общего имущества в состоянии, обеспечивающем надежность и безопасность Многоквартирного дома, безопасность для жизни и здоровья граждан, в соответствии с иными определенными законодательством требованиями.

- **Инженерное оборудование** - расположенные в границах Многоквартирного дома коммуникации и внутридомовое инженерное оборудование, предназначенные для предоставления Коммунальных услуг Собственнику, а также обеспечивающие вентиляцию, дымоудаление и противопожарную безопасность в помещениях Многоквартирного дома.

- **Коммунальные услуги** - деятельность Управляющей организации по предоставлению Собственнику на основании заключенного с ресурсоснабжающей организацией договора коммунальных услуг, подача в помещение которых может быть осуществлена с учетом наличия в составе Общего имущества многоквартирного дома соответствующей инженерной инфраструктуры.

- **Аварийный ремонт Общего имущества Многоквартирного дома** - внеплановый ремонт, проводимый в целях устранения повреждений Общего имущества Многоквартирного дома, вызванных аварийным случаем и оформленных соответствующим актом.

- **Представитель собственников помещений в МКД** — лицо, наделенное на общем собрании собственников помещений Многоквартирного дома полномочиями по приемке выполненных работ (оказанных услуг) по настоящему Договору.

1. Предмет Договора

1.1. 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 ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставлению коммунальных услуг собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениям в таком доме лицам, осуществление иной направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности.

Перечень и периодичность выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома указаны в Приложении № 2 к настоящему Договору. Изменение перечня работ и услуг, осуществляемых Управляющей организацией, может производиться по решению общего собрания собственников многоквартирного дома по согласованию с Управляющей организацией, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством и/или настоящим Договором.

2. Взаимоотношения Сторон

2.1. Право собственности на помещения

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

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

2.1.3. С момента передачи помещения собственнику по передаточному акту или иному документу о передаче (включая односторонний акт о передаче) собственник вправе производить в помещении ремонтные и отделочные работы, подключиться к инженерным сетям общего имущества, пользоваться инфраструктурой многоквартирного дома, соблюдая при этом условия настоящего договора, правила проведения ремонтных работ, проезда и стоянки (парковки) транспорта на придомовой территории многоквартирного дома.

2.1.4. С даты, когда помещение считается переданным собственнику, даты государственной регистрации права на помещение или даты заключения настоящего договора (в дату, которая наступит ранее), у собственника возникает обязанность соблюдения условий настоящего договора, в том числе внесения платы за услуги.

2.2. Управляющая организация обязана приступить к исполнению настоящего договора в течение 30 дней с момента внесения в реестр лицензий субъекта Российской Федерации по управлению домами данных об управлении многоквартирным домом, если иной срок не предусмотрен решением общего собрания собственников.

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

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

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 и ремонт общего имущества многоквартирного дома 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;

- предоставлять коммунальные услуги надлежащего качества Собственнику и проживающим вместе с ним лицам. Предоставление коммунальных услуг осуществляется с даты заключения Управляющей организацией договора с соответствующей ресурсоснабжающей организацией и до момента расторжения договора ресурсоснабжения по основаниям, предусмотренным действующим законодательством;

- 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 № 2** к настоящему Договору, в установленные действующим законодательством и настоящим Договором сроки.

3.1.3. Если физический износ общего имущества достиг установленного законодательством Российской Федерации о техническом регулировании уровня предельно допустимых характеристик надежности и безопасности и не обеспечивает безопасность жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических или юридических лиц, государственного или муниципального имущества, что подтверждается предписанием, выданным соответственно федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, уполномоченными осуществлять государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда независимо от его формы собственности принять незамедлительные меры к устранению нарушения.

3.1.4. Своевременно рассматривать предложения, заявления и жалобы собственника, вести их учет в журналах учёта заявок (жалоб, предложений), принимать меры по устранению указанных в них недостатков в установленные настоящим договором сроки, отмечать в журнале учета заявок сроки устранения недостатков и лиц, выполнивших соответствующие работы. После получения письменного заявления (предложения, жалобы) информировать собственника о решении, принятом по заявленному им вопросу по месту нахождения его имущества в многоквартирном доме.

3.1.5. Ответ на предложения, заявления и жалобы собственника предоставляется Управляющей организацией в течение 30 дней, за исключением случаев прямо предусмотренных стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность по управлению многоквартирными домами, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 № 416.

3.1.6. 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) на дверях входной группы каждого из подъездов многоквартирного дома, размещения информации на официальном сайте Управляющей организации и (или) уведомления представителя дома по средствам телефонной связи.

3.1.7. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, провести перерасчет платы за Коммунальные услуги в порядке, установленном действующим законодательством.

3.1.8. Предоставлять собственнику посредством размещения в почтовых ящиках соответствующего помещения, иным возможным образом, и размещать в электронной форме в государственной информационной системе ЖКХ (далее - «Система»), платежные документы (квитанции) для внесения платы за услуги Управляющей организации и оплаты задолженности, не позднее 15-го (пятнадцатого) числа каждого месяца, следующего за истекшим месяцем.

3.1.9. Производить начисления по компенсации расходов на текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, выполненный по предписанию/требованию контролирующего или надзорного органа, если по независящим от Управляющей организации причинам решения общего собрания собственников о выполнении или финансировании такого ремонта не было принято при установлении размера платы на очередной год действия договора.

3.1.10. При поступлении информации в соответствии с пунктом 4.1.10 настоящего договора в течение 1 (одного) рабочего дня с момента её получения направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу многоквартирного дома или помещению собственника.

3.1.11. Предоставлять собственникам письменный отчет о выполнении настоящего Договора за истекший календарный год не позднее истечения первого квартала следующего за отчетным годом, путем размещения данных в системе ГИС ЖКХ и на сайте управляющей организации, расположенному по адресу: <http://сжкх.рф/> в объеме и сроки, установленные действующим законодательством. Форма отчета о выполнении обязательств по Договору управления устанавливается уполномоченным государственным органом в виде информации, подлежащей раскрытию управляющей организацией, в соответствии с ч.10.1 ст. 161 ЖК РФ.

3.1.12. Своевременно уведомлять собственника о наступлении обстоятельств, не зависящих от воли 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, стендах, подъездах, на входных дверях многоквартирного дома и (или) уведомления представителя дома по средствам телефонной связи.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Требовать надлежащего исполнения собственником его обязательств по настоящему договору.

3.2.2. 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.

3.2.3. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по управлению многоквартирным домом.

3.2.4. Направлять средства, полученные на конец финансового года в виде экономии между стоимостью работ (услуг) по содержанию и ремонту 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 оплату непредвиденных работ, ремонта или улучшения общего имущества по заявлению председателя совета многоквартирного дома, возмещение убытков вследствие причинения вреда общему имуществу многоквартирного дома, выполнения работ по предписаниям контролирующих органов.

3.2.5. Привлекать подрядные и иные организации к выполнению комплекса или отдельных видов работ по настоящему Договору, определяя по своему усмотрению условия таких договоров.

3.2.6. После предварительного уведомления собственника приостановить либо ограничить предоставление собственнику коммунальных услуг в предусмотренных законодательством случаях и установленные настоящим Договором сроки и порядке, в том числе:

- а) неполной оплаты собственником коммунальной услуги;
- б) проведения планово-профилактического ремонта и работ по обслуживанию централизованных сетей инженерно-технического обеспечения и (или) внутридомовых

инженерных систем, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома.

3.2.7. Осуществлять функции заказчика работ по техническому обслуживанию и содержанию общего имущества многоквартирного дома при проведении Управляющей организацией текущего, аварийного ремонта общего имущества многоквартирного дома. Оплата указанных работ производится из платежей собственников, перечисляемых в соответствии с действующим законодательством и условиями настоящего Договора.

3.2.8. Предъявлять к собственнику иски о погашении задолженности перед Управляющей организацией по внесению платы за услуги по настоящему договору и иные требования.

3.2.9. Оказывать собственнику на возмездной основе дополнительные услуги в соответствии с ценами установленными Управляющей организацией.

3.2.10. 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.9 настоящего Договора.

3.2.11. Осуществлять в сроки установленные законодательством проверку правильности снятия собственником показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета (распределителей), проверку состояния таких приборов учета.

3.2.12. 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, выявлявшими факт нарушения собственника и/или проживающих с ним лиц, а также проживающих третьих лиц в его помещении.

3.2.13. Самостоятельно перераспределять денежные средства, полученные от собственника на финансирование выполнения работ (услуг) по настоящему Договору.

3.2.14. После письменного предупреждения (уведомления) потребителя-должника ограничить или приостановить предоставление коммунальных услуг в случае неполной оплаты потребленных в Помещении коммунальных услуг. Приостановление (ограничение) предоставления коммунальных услуг производится в следующем порядке:

а) Управляющая организация направляет потребителю-должнику любым из способов, указанных в пп.«а»-«в» п.9, настоящего договора предупреждение (уведомление) о том, что в случае непогашения задолженности по оплате коммунальной услуги в течение 20 дней со дня отправки ему указанного предупреждения (уведомления) предоставление ему такой коммунальной услуги может быть сначала ограничено, а затем приостановлено либо при отсутствии технической возможности введения ограничения приостановлено без предварительного введения ограничения.

б) при непогашении потребителем-должником задолженности в течение установленного в предупреждении (уведомлении) срока Управляющая организация при наличии технической возможности вводит ограничение предоставления указанной в предупреждении (уведомлении) коммунальной услуги;

в) при непогашении образовавшейся задолженности в течение установленного в предупреждении (уведомлении) срока и при отсутствии технической возможности введения ограничения в соответствии с подпунктом «б» настоящего пункта либо при непогашении образовавшейся задолженности и по истечении 10 дней со дня введения ограничения предоставления коммунальной услуги Управляющая организация приостанавливает предоставление такой коммунальной услуги.

г) предоставление коммунальных услуг возобновляется в течение 2 календарных дней со дня полного погашения задолженности или заключения соглашения о порядке погашения задолженности. Работы по возобновлению предоставления коммунальной услуги являются платными. Стоимость выполнения данных работ определяется в соответствии с п. 3.2.9 настоящего договора.

3.2.15. Управляющая организация вправе требовать от собственников помещений:

- компенсацию расходов на выполнение неотложных работ и услуг (текущего и капитального характера), необходимость которых вызвана обстоятельствами, которые управляющая компания при заключении настоящего договора или при подготовке предложения об изменении размера платы на очередной год действия договора не могла разумно предвидеть и предотвратить при обычной степени, и возникновение которых она не отвечает;
- компенсацию расходов на текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома,

выполненный по предписанию/требованию контролирующего или надзорного органа, если по не зависящим от Управляющей организации причинам решение общего собрания собственников о выполнении и (или) финансировании такого ремонта не было принято при установлении размера платы на очередной год действия договора;

- компенсацию расходов за выполненный объём работ и услуг по содержанию общего имущества в период с момента прекращения договора управления.

- возникновения в соответствии с частью 7 статьи 162 ЖК РФ обязательств по управлению таким домом у управляющей организации, выбранной общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме или отобранной по результатам проведенного органом местного самоуправления открытого конкурса;

- возникновения обязательств по договору управления многоквартирным домом, заключенному управляющей организацией с товариществом собственников жилья, жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;

- возникновения обязательств по договорам, указанным в частях 1 и 2 статьи 164 ЖК РФ;

3.2.16. 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, установленных настоящим Договором. .

4.1.2. С даты, когда помещение считается принятым собственником, вносить плату за услуги, а также возмещать расходы Управляющей организации, необходимые для производства аварийного ремонта общего имущества многоквартирного дома и если физический износ общего имущества достиг установленного законодательством Российской Федерации о техническом регулировании уровня предельно допустимых характеристик надежности и безопасности и не обеспечивает безопасность жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических или юридических лиц, государственного или муниципального имущества, что подтверждается предписанием, выданным соответственно федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, уполномоченными осуществлять государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда независимо от его формы собственности, с учетом установленной доли собственника.

4.1.3. Своевременно вносить плату за услуги в соответствии с условиями настоящего Договора.

4.1.4. 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 осуществлять демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета потребления коммунальных услуг без предварительного согласования с Управляющей организацией;

д) 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;

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

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

з) за свой счет привести в прежнее состояние самовольно переустроенное (перепланированное) помещение;

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

к) не создавать повышенного шума в помещениях и местах общего пользования;

л) не производить без согласования с Управляющей организацией и другими согласующими органами в установленном законодательством порядке замену остекления

помещений и балконов, а также установку на фасадах домов кондиционеров, сплитсистем и прочего оборудования, способного изменить архитектурный облик многоквартирного дома.

4.1.5. При проведении в помещении ремонтных работ за собственный счет осуществлять вывоз строительного и крупногабаритного мусора.

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. Предоставлять сведения Управляющей организации в течение 10 (десяти) календарных дней с даты наступления любого из нижеуказанных событий:

- а) о заключении договоров найма (аренды) помещения;
- б) о смене нанимателя с предоставлением копии договора социального найма, или собственника (с предоставлением копии свидетельства о регистрации права собственности);
- 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.

4.1.8. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях внутридомовых инженерных систем и оборудования, несущих конструкций и иных элементов помещения собственника, а также общего имущества многоквартирного дома.

4.1.9. В срок не позднее 25 числа каждого месяца предоставлять в Управляющую организацию показания индивидуальных приборов учета за отчетный месяц.

4.1.10. При выявлении факта нанесения ущерба общему имуществу многоквартирного дома или помещению собственника немедленно извещать Управляющую организацию об указанном факте.

4.1.11. Для реализации права, предусмотренного п. 4.2.8. Договора установить источник финансирования работ.

4.2. Собственник имеет право:

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

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, форма и структура которого утверждена законодательством о раскрытии сведений об управлении многоквартирным домом. 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. Принимать решение о выполнении работ, не включенных в перечень работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, в порядке, предусмотренном Жилищным кодексом РФ.

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 № 2**) и действует один год с даты, установленной в соответствии с пунктом 2.2 настоящего Договора. За один месяц до истечения указанного в настоящем пункте срока Управляющая организация вносит предложения собственникам по изменению стоимости работ и услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества. После получения предложений собственники обязаны инициировать и провести общее собрание собственников помещений с включением соответствующего вопроса в повестку дня собрания.

В случае отсутствия необходимого кворума для принятия решения, не принятия решения (при наличии кворума) стоимость работ и услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества принимается равной размеру платы за содержание жилого помещения, установленного Администрацией МР «Сухиничский район», но не ниже стоимости работ и услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, установленного в предыдущем году.

Управляющая организация и собственники помещений обязаны ежегодно пересматривать стоимость работ и услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в порядке, установленном настоящим пунктом договора.

5.3. Стоимость коммунальных услуг определяется ежемесячно исходя из объёма (количества) фактически предоставленных в расчётном месяце коммунальных услуг и тарифов, установленных в соответствии с действующим законодательством для расчётов за коммунальные услуги (далее - регулируемые тарифы) и перерасчётов и изменений платы за коммунальные услуги, проводимых в порядке, установленном нормами действующего законодательства.

5.4. Управляющая организация оказывает собственнику услуги по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с перечнем и периодичностью, указанными в **Приложении № 2** к настоящему Договору. Размер платы на каждый последующий год действия договора, начиная со второго, определяется в порядке, установленном пунктом 5.2 настоящего договора и указывается в перечне услуг и работ, который доводится до сведения собственников помещений путем размещения на информационных досках в каждом подъезде многоквартирного дома. Установление размера платы в указанном порядке не требует принятия дополнительного решения общего собрания собственников.

5.5. 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.

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

5.7. Плата за работы (услуги) по настоящему договору вносится собственником ежемесячно на основании платежного документа, предоставленного Управляющей организацией.

5.8. Если форма и содержание платежного документа не установлена действующим законодательством, форма и содержание платежного документа для конкретных плательщиков определяются Управляющей организацией.

5.9. В случае, если собственник не получил либо утратил платежный документ на оплату, то собственник обязан в течение 5 (пяти) дней обратиться в Управляющую организацию для его получения.

5.10. 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.

5.11. Плата за услуги вносится собственником ежемесячно до 28 числа месяца, следующего за отчетным (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.

5.12. 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.

5.13. 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.

5.14. С момента истечения срока оплаты до момента погашения собственником суммы недоплаты начинается исчисляться срок просрочки оплаты (далее «Срок просрочки оплаты»).

5.15. 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 (каассу) Управляющей организации вне зависимости от периода погашения задолженности, указанной собственником в платежных документах.

5.16. Оплата банковских услуг и услуг иных агентов по приему и/или перечислению денежных средств возлагается на собственников и нанимателей.

5.17. Стороны пришли к соглашению о распределении объема коммунальной услуги в размере превышения объема коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, определенного сходя 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 площади каждого жилого и нежилого помещения.

6. Порядок приемки работ (услуг) по Договору

6.1. Не позднее 30 рабочих дней по окончании отчетного периода Управляющая организация обязана предоставить представителю собственников помещений в многоквартирном доме 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 – календарный месяц.

6.3. Объем выполненных работ (услуг) по управлению многоквартирным домом в Акте не указывается и представителем собственников не утверждается.

6.4. Предоставление акта представителю собственников помещений многоквартирного дома в сроки, указанные в п. 6.1 настоящего Договора осуществляется:

- путем передачи лично представителю собственников помещений многоквартирного дома. При передаче Управляющей организацией представителю собственников акта на экземпляре акта, остающимся на хранении в Управляющей организации, представителем собственников собственноручно делается запись «Получено», указывается дата передачи ему экземпляра акта, а также ставится подпись представителя собственников с расшифровкой.

- путем направления Управляющей организацией акта представителю собственников ценным письмом с описью вложения по адресу нахождения имущества представителя собственников в данном многоквартирном доме. Дата предоставления акта при направлении его экземпляра ценным письмом считается датой отправки заказного письма.

6.5. Представитель собственников помещений в многоквартирном доме в течение 10 (десяти) дней с момента предоставления акта, указанного в п.6.4 настоящего договора, должен подписать предоставленный ему акт или представить обоснованные возражения по качеству (объемам, срокам и периодичности) работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома в письменном виде. Предоставление представителем собственников возражений в Акте производится путем их передачи в офис Управляющей организации.

6.6. Если в срок, указанный в п.6.5 настоящего договора представителем собственников не представлен подписанный Акт или не представлены 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. Если в многоквартирном доме не выбран представитель собственников помещений в МКД либо окончен срок полномочий представителя 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 части исключительности полномочий представителя собственников помещений в многоквартирном доме, в указанном случае не применяются.

6.8. При отсутствии у собственников помещений, представителя собственников помещений в многоквартирном доме претензий к качеству (объему, срокам, периодичности) работ (услуг) по содержанию общего имущества многоквартирного дома, изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. N 491, работы (услуги) по содержанию общего имущества многоквартирного дома считаются выполненными (оказанными) надлежащим образом.

7. Предоставление доступа в Помещение

7.1. Собственник обязан:

а) не реже 3-х раз 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;

б) 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;

в) не чаще 1 (одного) раза в 3(три) месяца в согласованное с Управляющей организацией время обеспечить доступ представителей Управляющей организации для проверки показаний приборов учёта коммунальных услуг;

г) незамедлительно обеспечить доступ представителей Управляющей организации (работников аварийных служб) в целях устранения аварийной ситуации на общем имуществе, расположенном внутри помещения, принадлежащего собственнику.

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

7.3. 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.

7.4. Дата, указанная в сообщении собственника, не может превышать 30 дней с момента направления Управляющей организацией уведомления о предоставлении доступа.

7.5. В случае отсутствия доступа в помещение собственника у сотрудников Управляющей организации в указанные в уведомлении сроки, составляется акт не допуска в помещение, который подписывается сотрудниками Управляющей организации и двумя собственниками других помещений или двумя иными незаинтересованными лицами.

7.6. С момента составления акта не допуска в помещение собственник несет ответственность за ущерб имуществу собственника (третьих лиц), нанесенный вследствие аварийных ситуаций, возникших на инженерных сетях, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома, расположенных внутри помещения, принадлежащего собственнику.

8. Ответственность сторон Договора

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

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

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

8.2.2. Загрязнение общего имущества многоквартирного дома;

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

8.2.4. 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.

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

8.4. Управляющая организация не несет ответственности перед собственником за перебои (временное прекращение) и/или изменение параметров коммунальных услуг, если это связано с ликвидацией аварии, ремонтом или техническим обслуживанием инженерного оборудования Управляющей организацией или аварийными службами, а также за ущерб любого рода, явившийся прямым либо косвенным результатом таких перебоев в работе какого-либо инженерного оборудования ресурсоснабжающей организации или какого-либо оборудования в помещении собственника.

8.5. С момента возникновения 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.

8.6. 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.

8.7. В случае невыполнения собственником требований, установленным подпунктом «г» пункта 4.1.4 настоящего Договора Управляющая организация вправе произвести перерасчет размера платы за потребленные собственником коммунальные услуги за период начиная с даты проведения Управляющей организацией предыдущей проверки, но не более чем за 6 месяцев, предшествующих месяцу, в котором выявлен факт демонтажа индивидуального прибора учета. Доначисление размера платы в этом случае должно быть произведено исходя из объемов коммунального ресурса, установленного нормативами с учетом повышающего коэффициента, величина которого устанавливается уполномоченным органом.

8.8. Собственник, передавший помещение по договорам социально найма, несет субсидиарную ответственность в случае невыполнения нанимателем 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.

9. Порядок уведомления Управляющей организацией собственников (Потребителей)

Если иное прямо не предусмотрено настоящим Договором и/или законодательством, все уведомления в соответствии с Договором могут быть совершены 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) путем направления собственнику (ам) помещений (потребителям) сообщения в системе ГИС ЖКХ;

- в) посредством направления телеграммы собственнику (ам) помещений (потребителям) по адресу нахождения их помещения в данном многоквартирном доме;

- г) путем вручения уведомления потребителю под расписку;

- д) путем размещения сообщения в *{указывается помещение данного МКД, доступное для всех собственников помещений в данном МКД}*. Факт размещения такого сообщения подтверждается актом, составленным представителем Управляющей организации и подписанным не менее чем двумя собственниками помещений в данном многоквартирном доме.

9.1. Дата, с которой собственник(и) (потребитель(и)) считается(ются) надлежащим образом уведомленным, исчисляется с дня следующего за датой отправки (размещения) соответствующего уведомления.

9.2. 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).

9.3. 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.

10. Порядок изменения и расторжения Договора

10.1. Изменение условий настоящего договора, а также его расторжение осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

10.2. Все споры, возникшие из настоящего Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров.

10.3. Управляющая организация вправе расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке по истечении срока действия договора, указанного в п. 13.1 настоящего Договора.

10.4. Управляющая организация вправе направить собственникам помещений в порядке, установленном пунктом 9 настоящего Договора, уведомление о предложении расторжения договора управления в следующих случаях:

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 5 (пять) месяцев.

2) когда общим собранием собственников помещений в течение 1 (одного) месяца с момента направления Управляющей организацией в адрес собственников предложения об изменении размера платы по содержанию, текущему ремонту и управлению многоквартирным домом не принято соответствующее решение.

В течение 30 дней собственники помещений рассматривают указанное уведомление и направляют в Управляющую организацию письменные возражения по вопросу расторжения договора управления.

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 по соглашению сторон.

Датой расторжения настоящего договора признается первое число месяца, следующего за месяцем в котором истек срок направления собственниками помещений письменных возражений по вопросу расторжения договора управления.

10.5. Если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в соответствии с законодательством Российской Федерации в суде по месту нахождения многоквартирного дома.

11 Обработка персональных данных

11.1. 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 собственников и иных потребителей в многоквартирном доме и является оператором персональных данных.

11.2. Целями обработки персональных данных является исполнение Управляющей организацией обязательств по договору, включающих в себя функции, связанные с:

- расчетами и начислениями платы за жилое помещение, коммунальные и иные услуги, оказываемые по договору;
- подготовкой, печатью и доставкой потребителям платежных документов;
- приемом 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;
- иные цели, связанные с исполнением договора.

11.3. В состав персональных данных собственника, подлежащих обработке, включаются:

- анкетные данные (фамилия, имя, отчество, число, месяц, год рождения и др.);
- паспортные данные;
- 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 Единый государственный реестр 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);
- иные персональные данные необходимые для исполнения договора.

11.4. Собственники помещений дают управляющей организации согласие на сбор, систематизацию, накопление, хранение, использование, обезличивание, блокирование, уточнение (обновление, изменение), распространение (в том числе передачу) и уничтожение своих персональных данных.

11.5. 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.

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 от 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 момента его подписания сторонами и действует с **01.01.2023** года до **31.12.2023** года. Руководствуясь ст. 425 ГК РФ, Стороны пришли к соглашению, что действие Договора распространяется на фактические отношения по управлению Многоквартирным домом, возникшие с даты, установленной в пункте 2.2. настоящего Договора.

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 определенных условиях.

14. Заключительные положения

14.1. Настоящий договор и все приложения к нему составлены в 2 (Двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон договора.

14.2. Местом исполнения договора (территориальной подсудностью) является Калужская область г. Сухожилье, ул. Жеремеевского д. 2

14.3. С момента подписания договора вся предыдущая переписка, документы, соглашения, фиксирующие переговоры между сторонами по вопросам, являющимися предметом договора, теряют юридическую силу.

14.4. Любые изменения и дополнения к договору действительны при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны надлежащим образом уполномоченными на то представителями сторон.

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. К Договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью:

Приложение №1 – Состав общего имущества и граница эксплуатационной ответственности.

Приложение №2 - Перечень и периодичность выполнения работ и оказания услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома и помещения.

Приложение № 3 – Перечень коммунальных услуг.

Приложение № 4 - Информация об Управляющей организации и контролирующих органах.

15. Реквизиты и подписи Сторон:

Управляющая организация:

ООО «СЖКХ»

Адрес: 249275, г. Сухиничи, ул. Ленина, д.100

Тел. / факс: 8(48451) 5-13-51

ИНН: 4017006135

КПП: 401701001

ОГРН: 1074001000919

БИК: 042908762

р/с: 40702810000080000001

к/с: 30101810500000000762

ООО банк «Элита»

Зам. Генерального директора
ООО «СЖКХ»



Л.М. Аноприкова

**СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ
В МОНОКВАРТИРНОМ ДОМЕ**

(в соответствии с Правилами содержания общего имущества в МКД, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 13.08.06 г. № 491, ст. 36 Жилищного кодекса РФ)

1. Помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме, в т.ч.:
 - межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая другое инженерное оборудование);
 - крыши;
 - ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие конструкции);
 - ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ненесущие конструкции);
 - механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, в том числе конструкции и (или) иное оборудование, предназначенное для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов в помещения многоквартирного дома, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения;
 - земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета.
2. Внутридомовые инженерные системы холодного водоснабжения и водоотведения состоящие из:
 - стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях;
 - внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений, а также другого оборудования, расположенного в этой системе.
3. Внутридомовая инженерная система газоснабжения, состоящая из:
газопроводов, проложенных от источника газа (при использовании сжиженного углеводородного газа) или места присоединения указанных газопроводов к сети газораспределения до запорной арматуры (крана) включительно, расположенной на ответвлениях (опусках) к внутриквартирному газовому оборудованию, резервуарных и (или) групповых баллонных установок сжиженных углеводородных газов, предназначенных для подачи газа в один многоквартирный дом, газоиспользующего оборудования (за исключением бытового газоиспользующего оборудования, входящего в состав внутриквартирного газового оборудования), технических устройств на газопроводах, в том числе регулирующей и предохранительной арматуры, системы контроля загазованности помещений, коллективных (общедомовых) приборов учета газа, а также приборов учета газа, фиксирующих объем газа, используемого при производстве коммунальной услуги по отоплению
4. Внутридомовая система отопления, состоящая из:
 - стояков, обогревающих элементов, расположенных в местах общего пользования, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, другого оборудования, расположенного на этих сетях.
5. Внутридомовая система электроснабжения, состоящая из:
 - вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных

щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

Границы эксплуатационной ответственности

Внешние:

1. Границей эксплуатационной ответственности между поставщиками теплоэнергии, электроэнергии, питьевой воды на водоснабжение и водоотведение и Управляющей организацией (**Внешняя граница сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, входящих в состав общего имущества многоквартирного жилого дома**) является внешняя граница стены многоквартирного дома, а при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса – место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом;
2. Границей эксплуатационной ответственности между поставщиком газа и Управляющей организацией (**Внешняя граница сетей газоснабжения, входящих в состав общего имущества многоквартирного жилого дома**) является место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью.

Внутренние:

Границей эксплуатационной ответственности между Управляющей компанией и собственником помещения (**Внутренняя граница инженерных сетей, входящих в состав общего имущества многоквартирного жилого дома**) является:

А) по отоплению – вентиль на подводках трубопровода отопления к квартирному радиатору и (или) полотенцесушителю. При отсутствии вентилей – резьбовое соединение в радиаторной пробке и (или) полотенцесушителе.

Б) по холодному водоснабжению – вентиль на отводе трубопровода от стояка. При отсутствии вентиль – сварочный шов на отводе трубопровода от стояка.

В) по водоотведению – раструб фасонного изделия (тройник, крестовина, отвод) на стояке трубопровода водоотведения.

Г) по электроснабжению – место присоединения отходящего провода квартирной электропроводки к пробке индивидуального прибора учета электроэнергии, автоматическому выключателю, УЗО.

Границей эксплуатационной ответственности между Управляющей компанией и собственником помещения (**Внутренняя граница строительных конструкций, входящих в состав общего имущества многоквартирного жилого дома**) является внутренняя поверхность стен квартиры, оконные заполнения и входная дверь в квартиру.

Приложение № 2 к Договору управления многоквартирным домом с собственниками жилых помещений по адресу: г. Сухиничи, ул. Дзержинского д.2

Перечень работ (услуг) по содержанию общего имущества в многоквартирном доме.

	Работы, услуги по содержанию общего имущества в многоквартирном доме. Стоимость работ рассчитана в соответствии с рекомендациями по нормированию труда работников, занятых содержанием и ремонтом жилищного фонда, утвержденные Приказом Госстроя России от 09.12.1999г. №139 и в соответствии с рекомендациями по нормированию материальных ресурсов на содержание и ремонт жилищного фонда, утвержденные Приказом Госстроя России от 22.08.2000г. №191.		
	Осмотры общего имущества, проводимые с целью выявления нарушений (повреждений, неисправностей) в состоянии общего имущества и выработки мер по их устранению.		
№ п/п	Вид работы	Периодичность	с 01.01.2023г. по 31.12.2023 г. за 1 м2. в месяц (руб.)
1	Работы, выполняемые в отношении фундаментов:		
1.1	Проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам. Составление плана мероприятий при выявлении нарушений; проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов; коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами. при выявлении нарушений - детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций. Проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода.	2 раза в год	0,02
2	Работы, выполняемые в зданиях с подвалами:		
2.1	Проверка температурно- влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений - разработка плана мероприятий по устранению причин его нарушения; проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приемков, разработка мер, исключающих подтопление, захламление, рязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями; контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них. Разработка плана мероприятий по устранению выявленных неисправностей.	2 раза в год	0,02
2.2	Проверка состояния и ремонт продухов в цоколях зданий	2 раза в год	0,03
3	Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен:		
3.1	Кирпичные стены. Выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен, нарушения связей между отдельными конструкциями в домах со стенами из мелких блоков, искусственных и естественных камней. Проверка состояния внутренней отделки, при наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию. В случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен. восстановлению проектных условий их эксплуатации.	2 раза в год	0,18
4	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий, пола.		

4.1	Перекрытия железобетонные. Выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний; выявление наличия и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит. Выявление наличия, характера и величины трещин, смещения плит одной относительно другой по высоте, отслоения выравнивающего слоя в заделке швов, следов протечек или промерзаний на плитах и на стенах в местах опирания, отслоение защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями из сборного железобетонного настила. Выявление наличия, характера и величины трещин в сводах, изменений состояния кладки, коррозии балок в домах с перекрытиями из кирпичных сводов.	2 раза в год	0,10
4.2	Железобетонные покрытия, полы. Проверка состояния, при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), принятие мер для проведения восстановительных работ.	2 раза в год	0,07
5	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш.		
5.1	Осмотр, проверка наличия повреждений и смещения отдельных элементов кровли (асбоцементных плиток, листов, металлочерепицы и др.), надлежащего напуска, плотности в местах сопряжений с выступающими над крышей конструкциями, надежности крепления элементов кровель к обрешетке. Проверка санитарного состояния кровли.	2 раза в год	0,18
5.2	Уборка наледи, сбрасывание снега с крыш, сбивание сосулек (по мере необходимости, без применения механизмов).	4 месяца	0,24
6	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц.		
6.1	Ремонт, замена перил (по мере необходимости).	12 месяцев	0,14
6.2	Ремонт ограждений, поручней и предохранительных сеток. (по мере необходимости).	12 месяцев	0,09
7	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:		
7.1	Осмотр, проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме; при выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ.	2 раза в год	0,18
7.2	Мелкий ремонт и укрепление входных дверей (по мере необходимости).	12 месяцев	0,16
8	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оборудования и систем инженерно - технического обеспечения, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме:		
	Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах вентиляции.		
8.1	Осмотр, проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах. Устранение незначительных неисправностей в системе дымоудаления. При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости).	3 раза в год	0,42
8.2	Прочистка дымовентиляционных каналов (по мере необходимости).	12 месяцев	0,47
8.3*	Работы по проверке наличие тяги в дымоходах с выдачей актов ВДПО.	1 раз в год	2,03
9	Работы, выполняемые для надлежащего содержания систем центрального отопления, водоснабжения и водоотведения:		

	Отопление.		
9.1	Осмотр системы центрального отопления в чердачных и подвальных помещениях, проверка исправности, работоспособности.	2 раза в год	0,10
9.2	Осмотр системы центрального отопления внутри квартиры.	1 раз в год	0,33
9.3	Техническое обслуживание, ремонт, регулировка, наладка, консервация, расконсервация, испытание систем отопления, постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления, герметичности систем; восстановление работоспособности (ремонт) оборудования и отопительных приборов), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме; контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации.	2 раза в год	3,15
9.4	Техническое обслуживание коллективного (общедомового) прибора учета тепловой энергии (после оборудования многоквартирного дома коллективным (общедомовым) прибором учета).	1 раз в год	1,19
9.5*	Снятие показаний общедомового прибора учета тепловой энергии.	7 месяцев	0,09
10	Техническое обслуживание и устранение незначительных неисправностей системы центрального водоснабжения, водоотведения.		
10.1	Осмотр, устранение незначительных неисправностей в системах центрального водоснабжения и канализации, проверка работоспособности насосов, запорной арматуры, контрольно - измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, контроль состояния контрольно - измерительных приборов (монетров), контроль состояния участков трубопроводов и соединительных элементов.	2 раза в год	1,12
10.3	Контроль состояния исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока.	1 раз в год	0,13
10.4	Прочистка канализационного лежака.	2 раза в год	0,34
10.5	Устранение засора канализации (по мере необходимости).	12 месяцев	0,43
11	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования:		
11.1	Осмотр, проверка заземления оболочки электрического кабеля, замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки; проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения; техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования.	1 раз в год	0,56
11.2*	Снятие показаний общедомового прибора учета электроэнергии.	12 месяцев	0,09
12	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем внутридомового газового оборудования:		
12.1	Осмотр, организация проверки состояния системы внутридомового газового оборудования и ее отдельных элементов, при выявлении нарушений и неисправностей внутридомового газового оборудования, организация проведения работ по их устранению.	1 раз в год	0,08
12.2	Работы по проверке загазованности помещений общего пользования.	1 раз в год	0,06
13	Работы и услуги по содержанию иного общего имущества, особые и специальные работы.		
13.1	Противопожарные мероприятия.	1 раз в год	0,01

13.2	Аварийно-ремонтные работы	12 месяцев	3,12
13.3	Диспетчерское обслуживание.	12 месяцев	0,57
13.4*	Уборка чердачного и подвального помещений, подметание чердаков и подвалов без предварительного увлажнения; очистка чердаков и подвалов от строительного мусора.	1 раз в год	5,26
13.5	Дератизация чердаков и подвалов; истребление грызунов, являющихся источниками инфекционных заболеваний, путем обработки помещений (чердаков, подвалов) с применением отравленных приманок. Дезинсекция подвалов; обработка помещений с применением специальных средств (инсектицидов) для уничтожения насекомых.	1 раз в год	0,25
13.6*	Уборка лестничных площадок и маршей.	согласно действующего законодательства	3,95
Управление многоквартирным домом.			
14	Организация оказания всех услуг и выполнение работ для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме и предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, правилами представления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах. Формирования заказа на работы, связанные с содержанием и ремонтом жилищного фонда. Осуществление договорно - правовой деятельности. Осуществление контроля по качеству предоставления жилищных и коммунальных услуг, корректировка размера оплаты услуг в соответствии с действующим законодательством. Финансовое обеспечение заказа на работы по надлежащему содержанию общего имущества многоквартирного дома. Организация работы по расчету, приему и учету платежей граждан за жилищно - коммунальные услуги.	12 месяцев	7,69
	Итого по содержанию жилья:		32,85
	* Уборка лестничных площадок и маршей - принимается на общем собрании собственников		
	* Уборка чердачного и подвального помещений, подметание чердаков и подвалов без предварительного увлажнения; очистка чердаков и подвалов от строительного мусора. Собственников		
	* Работы по проверке дымоходов и вентиляционных каналов. Собственников.		
	* Работы по проверке дымоходов и вентиляционных каналов. Собственников.		



Приложение № 3 к Договору управления
многоквартирным домом с собственниками жилых помещений по
адресу: г. Сухиничи, ул. Дзержинского д.2

Перечень коммунальных услуг многоквартирного дома на 2023год.

№ п/п	Наименование работ (услуг)		Примечание
1	Коммунальные услуги		
1.1	Отопление (ООО "Теплосервис")	руб./Гкал	
	с 01.01.2023г по 31.12.2023г.	2826,34	Приказ министерства конкурентной политики Калужской области №387 - РК от 18.11.2022г.

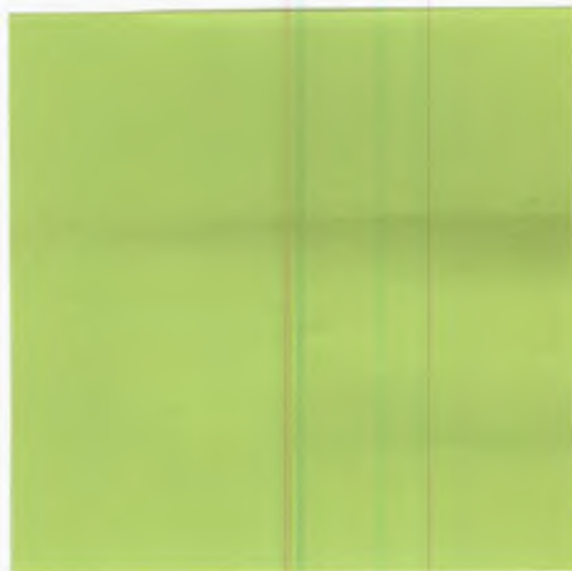
Зам. генерального директора ООО "СЖКХ":



Л.М.Аноприкова

Подписи сторон:

Собственники:



Информация об Управляющей организации и контролирующих органах.

ООО «Сухиничское жилищно-коммунальное хозяйство»

Юридический адрес: 249275 г. Сухиничи, ул. Ленина, д.106

тел. диспетчерской службы: (848451) 5-11-81

тел. технического отдела: (848451) 5-29-78

тел. бухгалтерии: (848451) 5-13-51

тел. расчетного центра: (848451) 5-31-44

Жилищно-коммунальный отдел администрации МР «Сухиничский район»

адрес: 249275 г. Сухиничи, ул.Ленина, 56 тел. (848451) 5-33-67, 5-35-43

**Государственная жилищная инспекция Калужской области адрес: 248030
г. Калуга, ул. Суворова, д.71а**

тел. кол-центра 8-800-450-01-01 (круглосуточно)

**Государственная информационная система жилищно-коммунального
хозяйства (ГИС ЖКХ) сайт: dom.gosuslugi.ru**

ДОГОВОР ПОДРЯДА № 1

г. Сухиничи

" _____ " _____ 2023 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Сухиничское жилищно-коммунальное хозяйство», именуемое в дальнейшем "Подрядчик", в лице заместителя генерального директора Любови Михайловны Аноприковой, действующего на основании доверенности № 1 от 09.01.2023г., и **Собственники помещений многоквартирного дома по адресу: Калужская область, Сухиничский район,**

(далее – МКД), именуемые в дальнейшем "Собственники", в лице представителя МКД

действующего на основании протокола № _____ от _____ общего собрания собственников помещений, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Решение о заключении настоящего договора принято на общем собрании собственников помещений МКД (далее – ОСС), что подтверждается протоколом ОСС № _____ от _____ (далее – Протокол).

1.2. В соответствии с Протоколом ОСС собственниками помещений МКД на основании п. 1 ч. 2 ст. 161 Жилищного кодекса РФ принято решение о выборе непосредственного управления собственниками помещений МКД в качестве способа управления МКД.

1.3. Настоящий договор является смешанным договором подряда и возмездного оказания услуг. Настоящий договор не является договором управления МКД.

1.4. Подрядчик не наделяется статусом лица, ответственного за содержание общего имущества МКД. Лицо, ответственное за содержание общего имущества МКД, подлежит определению Собственниками.

1.5. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников жилых (нежилых) помещений МКД.

1.6. Объем прав и обязанностей нанимателей жилого помещения по договору социального найма, нанимателей жилого помещения по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования, нанимателей жилого помещения по договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда, арендаторов жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда (далее – Наниматели) считается равным объему прав и обязанностей Собственников по настоящему договору.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

2.1. Предметом настоящего договора является соглашение договаривающихся сторон, по которому Подрядчик по заданию Собственников в течение согласованного срока за плату, вносимую Собственниками и Нанимателями помещений МКД, обязуется оказать услуги и выполнить работы строго в объеме и на условиях, согласованных в настоящем договоре.

2.2. Работы и услуги выполняются и оказываются строго в соответствии с перечнем услуг и работ (Приложение № 1 к настоящему договору).

2.3. Работы и услуги, не указанные в Приложении № 1 к настоящему договору, не являются предметом настоящего договора.

Ответственность за выполнение (не выполнение) работ услуг, в том числе входящих в Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденный Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290, и не включенных в Приложение 1, возлагается на Собственников в соответствии с п. 12 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491.

2.4. На момент заключения договора многоквартирный дом имеет существенные отклонения от Правил и норм технической эксплуатации жилого фонда зафиксированные в Приложении № 2.

- 2.4.1. Приложение № 2 оформляется на основании акта осмотра технического состояния МКД в течение 30 дней после вступления в действие настоящего договора.
- 2.5. Работы и услуги, необходимые для устранения нарушений, указанных в п. 2.4. настоящего договора, по согласованию между сторонами также не являются предметом настоящего договора.
- 2.6. Работы и услуги, необходимые для устранения отклонений состояния МКД от Правил и норм технической эксплуатации жилого фонда, выявленные после заключения настоящего договора, и не включенные в Приложение № 1 к настоящему договору, также не являются предметом настоящего договора.
- 2.7. Бремя всех возможных рисков, в том числе финансовых, вызванных ненадлежащим состоянием МКД, в случаях, указанных в пунктах 2.3., 2.4. и 2.6. настоящего договора, в том числе в виде неблагоприятных последствий от проверок, проводимых государственной жилищной инспекцией Калужской области и/или других органов государственной власти и органов местного самоуправления, уполномоченных на проведение соответствующих проверок (получение предписания об устранении нарушений закона и необходимость его исполнения, возможность выступления субъектом административной ответственности), по согласованию между сторонами возлагается на Собственников.
- 2.8. Выполнение работ и оказание услуг, указанных в пунктах 2.3., 2.4., 2.6. настоящего договора, производится Подрядчиком исключительно на основании дополнительного соглашения к настоящему договору либо на основании отдельного договора, в котором сторонами должны быть согласованы все существенные условия такого договора. Для выполнения и оказания таких работ и услуг Собственники вправе привлечь иных физических и юридических лиц по договору подряда (возмездного оказания услуг).
- 2.9. Решение о необходимости в работах и услугах, указанных в п. 2.8. настоящего договора, принимается Советом МКД в лице Председателя Совета МКД на основании п. 4.2. ч. 2 ст. 44, ч. 3 ст. 164 ЖК РФ.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

3.1. Подрядчик обязан:

- 3.1.1. Приступить к исполнению настоящего Договора с 01.01.2023 года.
- 3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы согласно перечню работ и услуг, указанному в приложении № 1 к настоящему Договору.
- 3.1.3. Вести учет доходов и расходов, связанных с выполнением настоящего Договора.
- 3.1.4. Информировать Собственников об изменении размера платы по настоящему Договору не позднее, чем за 30 дней до даты предоставления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата в ином размере.
- 3.1.5. При привлечении Собственниками для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонней организации, инженера, специалиста, эксперта (по решению ОСС и на основании договора таких лиц с Собственниками), изготавливать и предоставлять Председателю Совета МКД отдельные платежные извещения Собственникам, для обеспечения оплаты Собственниками услуг указанных сторонней организации, инженера, специалиста, эксперта.
- 3.1.6. Хранить и обрабатывать персональные данные граждан исключительно для целей, определенных настоящим договором. В случае расторжения настоящего договора, независимо от причин расторжения, персональные данные могут храниться до полного выполнения сторонами обязательств по настоящему договору.
- 3.1.7. Организовать прием жителей МКД специалистами в рабочее время и не реже, чем один раз в неделю.
- 3.1.8. Не реже 1 раза в полугодие изготавливать и представлять Председателю Совета МКД акт выполненных работ (оказанных услуг) по настоящему договору. В случае не поступления в течение 5 (пяти) рабочих дней письменных возражений такой акт считается принятым Собственниками.

3.2. Подрядчик имеет право:

- 3.2.1. В целях выполнения работ по настоящему Договору:

3.2.1.1. По согласованию с Собственниками определять порядок и способ выполнения работ по настоящему договору.

3.2.1.2. По согласованию с Советом МКД определять порядок и способ выполнения работ, утвержденных ОСС, по улучшению инженерного оборудования МКД и устранению аварийных ситуаций в следующих случаях:

- при возникновении необходимости приведения инженерного оборудования в соответствие с требованиями правил безопасности, в том числе в случае выдачи предписаний государственных органов, выданных по факту нарушения норм действующего законодательства;

- при невозможности дальнейшей эксплуатации инженерного оборудования без проведения его улучшений, в том числе в случае превышения предельных сроков его износа.

3.2.2. Требовать допуска в заранее согласованное с Собственниками время в занимаемое ими жилые помещения работников или представителей Подрядчика (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий - в любое время.

3.2.3. В случае невнесения отдельным Собственником (Нанимателем) платы по настоящему договору применить предусмотренные законодательством меры и обратиться в суд.

3.2.4. Подрядчик вправе выполнить работы и оказать услуги, не предусмотренные договором, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровью проживающих в многоквартирном доме, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу собственников помещений, выданным Подрядчику предписанием, о чем Подрядчик обязан проинформировать Собственников в лице председателя Совета МКД в разумный срок после появления причин для выполнения работ (оказания услуг). Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, собранных с Собственников и Нанимателей.

3.2.9. Подрядчик не предоставляет Собственникам какие-либо коммунальные услуги и не несет ответственности за их качество. В соответствии с ч. 8 ст. 155 Жилищного кодекса РФ плату за соответствующие виды коммунальных услуг Собственники вносят ресурсоснабжающим организациям, являющимся в соответствии с законодательством исполнителями соответствующих коммунальных услуг в случае выбора непосредственного способа управления МКД.

3.3. Собственники обязаны:

3.3.1. Вносить плату по договору соразмерно своим долям в праве общей собственности на общее имущество.

3.3.2. Обеспечить беспрепятственный доступ сотрудников Подрядчика к элементам общего имущества, находящимся в принадлежащем ему помещении (стояки теплоснабжения, водоснабжения, канализации).

3.3.3. Соблюдать установленные правила использования помещения и общего имущества МКД.

3.3.4. В целях создания необходимых условий для работы Подрядчика обеспечивать доступ представителей Подрядчика в принадлежащие Собственникам помещения для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Подрядчиком время, а работников аварийных служб - в любое время.

3.3.5. Своевременно принимать меры по недопущению аварий, немедленно сообщать Подрядчику о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях общего имущества, а также о сбоях работы систем внутри помещений собственника, в необходимых случаях сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу.

3.3.6. Оплачивать вывоз строительных отходов Собственников сверх платы, установленной в соответствии с разделом 4 настоящего Договора, согласно платежному требованию Подрядчика.

3.3.7. В соответствии с ч. 8 ст. 155 Жилищного кодекса РФ самостоятельно вступать в договорные отношения с ресурсоснабжающими организациями, являющихся исполнителями соответствующих коммунальных услуг при выборе Собственниками непосредственного способа управления МКД.

3.3.8. Самостоятельно определить лицо, ответственное за содержание общего имущества МКД.

3.4. Каждый Собственник имеет право:

3.4.1. На получение услуг по настоящему Договору надлежащего качества, безопасных для жизни и здоровья, не причиняющих вреда имуществу, в соответствии с соблюдением установленных норм, стандартов и условий настоящего договора.

3.4.2. Требовать от Подрядчика в части взятых им обязательств устранения выявленных сторонами недостатков в предоставлении услуг и работ по настоящему договору при условии полной и своевременной оплаты по договору.

3.4.3. Контролировать надлежащее исполнение настоящего Договора.

4. РАЗМЕР ПЛАТЫ ПО ДОГОВОРУ, ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ТАКОЙ ПЛАТЫ, ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ ЦЕНЫ ДОГОВОРА.

4.1. Плата по настоящему договору составляет:

_____ руб. _____ коп. за 1 кв. м. площади помещения, принадлежащего Собственнику по формуле:

$C = P \times S_o$

где С - размер ежемесячной оплаты, руб.;

Р - тариф, установленный обслуживающей организацией, руб./м²

S_o - общая площадь помещения, принадлежащего Собственнику (указана в свидетельстве о регистрации права собственности), м².

4.2. Плата или часть платы Собственника по настоящему Договору может вноситься за него в законном порядке нанимателями, арендаторами, иными лицами.

4.3. Размер платы по договору определяется на срок один год.

4.4. Плата Собственника по настоящему Договору вносится на основании платежных документов, представленных Подрядчиком, в которых указываются:

- почтовый адрес помещения, сведения о Собственнике (Собственниках) помещения (с указанием наименования юридического лица или фамилий, имен и отчеств граждан), а для жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов - сведения о нанимателе жилого помещения (с указанием фамилии, имени и отчества нанимателя);

- наименование Подрядчика (с указанием наименования юридического лица или фамилии, имени и отчества индивидуального предпринимателя), номер его банковского счета и банковские реквизиты, адрес (место нахождения), номера контактных телефонов, номера факсов и (при наличии) адреса электронной почты, адрес сайта в информационно-телекоммуникационной сети общего пользования;

- наименование оплачиваемых работ и услуг, площадь помещения;

- сведения о размере задолженности перед Собственником за предыдущие периоды;

- иные сведения, предусмотренные законодательством РФ.

4.5. Расчетным периодом для внесения платы по договору устанавливается календарный месяц с первого по последнее число.

4.6. Собственники вносят плату на расчетный счет Подрядчика, а также в ином установленном Подрядчиком порядке, не позднее последнего числа месяца, следующего за расчетным на основании платежных документов, направляемых Собственнику Подрядчиком не позднее десятого числа месяца, следующего за расчетным.

5. ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КОНТРОЛЯ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ СТОРОНАМИ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ.

5.1. Стороны Договора имеют право контроля за исполнением условий Договора другой стороной:

5.1.1. Собственник вправе осуществлять контроль за деятельностью Подрядчика по исполнению настоящего Договора лично либо через доверенных лиц.

5.1.2. Осмотры (измерения, испытания) общего имущества в МКД; проверки технического состояния МКД и инженерного оборудования; профилактические осмотры кровель и подвалов с целью подготовки предложений по их ремонту; приемка всех видов работ; приемка работ по

подготовке дома к сезонной эксплуатации осуществляются при непосредственном участии Собственников.

5.1.3. Собственники вправе привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, инженеров, специалистов, экспертов, имеющих соответствующую квалификацию и действующих на основании доверенности Собственника либо договора поручения с ним.

5.2. В целях документального оформления своих претензий к другой стороне Договора стороны следуют следующему регламенту:

5.2.1. В случаях нарушения условий настоящего Договора Сторонами, а также в случаях причинения вреда имуществу Собственника или общему имуществу Собственников помещений в МКД неправомерными действиями Подрядчика, этого или иного Собственника, по требованию любой из Сторон Договора составляется акт, а также дефектная ведомость.

5.2.2. Акт подписывается комиссией, включающей представителя Подрядчика и Председателя Совета МКД. О времени и месте осмотра поврежденного имущества, составления акта извещаются все заинтересованные лица: Собственник (член семьи Собственника, наниматель, член семьи нанимателя), имуществу которого причинен вред, лицо, виновное в причинении вреда (в том числе представитель подрядной организации), и другие лица. Если в течение одного часа в дневное время или двух часов в ночное время (с 22.00 до 7.00) с момента извещения лица, виновные в причинении вреда, не прибыли для составления акта или если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, осмотр и составление акта производятся в их отсутствие.

5.2.3. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, описание причиненного вреда имуществу (допускаются фото- или видеосъемка); разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и присутствующих при осмотре и составлении акта лиц.

5.2.4. Акт составляется комиссией в трех экземплярах. Один экземпляр акта вручается причинителю вреда под расписку, второй - лицу, которому причинен вред, третий остается у Подрядчика.

6. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ И ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

6.1. При неисполнении или ненадлежащем исполнении предусмотренных настоящим Договором обязательств Стороны несут ответственность в объеме предоставленных полномочий и принятых на себя обязательств по настоящему Договору.

6.2. Подрядчик не несет ответственности и не возмещает убытки и причиненный ущерб общему имуществу, если он возник в результате:

- противоправных действий (бездействий) собственников и (или) членов их семьи, а также иных лиц;
- аварий инженерных сетей или иного оборудования, произошедших не по вине Подрядчика и при невозможности последнего предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.);
- использования собственниками общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;
- не обеспечения собственниками своих обязательств, установленных настоящим договором.

6.3. Подрядчик остается ответственным перед Собственниками за действия третьих лиц (субагентов, подрядчиков, Исполнителей) по договорам, заключенным с ними Подрядчиком от своего имени.

7. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА.

7.1. Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном гражданским законодательством и настоящим Договором.

7.2. Условия настоящего Договора могут быть изменены соглашением сторон, заключаемым с соблюдением требований, установленных законодательством для условий и порядка заключения, а также формы настоящего Договора.

7.3. В случае наличия соответствующих полномочий, указанных в доверенности, дополнительные соглашения к настоящему договору от имени Собственников вправе заключать Председатель Совета МКД.

7.4. Расторжение настоящего Договора может осуществляться:

- в одностороннем порядке путем принятия ОСС в МКД соответствующего решения, о чем Подрядчик должен быть предупрежден не менее чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем направления ему протокола решения ОСС;
- в одностороннем порядке по инициативе Подрядчика, о чем Собственники должны быть предупреждены не позже чем за 60 дней до даты прекращения настоящего Договора;
- по соглашению сторон;
- в судебном порядке.

7.5. Расторжение Договора не является для Собственника основанием для прекращения обязательств по оплате выполненных Подрядчиком работ по договору.

7.6. В случае, если споры и разногласия сторон не смогут быть решены путем переговоров, они подлежат разрешению в Сухиничском районном суде.

8. СРОК ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ (ОКАЗАНИЯ УСЛУГ).

8.1. Срок выполнения работ (оказания услуг) по настоящему договору устанавливается с 01.01.2023 года по 31.12.2023 года включительно.

8.2. Настоящий договор может быть продлен еще на год по решению собственников с утверждением размера платы по настоящему договору.

9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ.

9.1. Договор составлен в 2 экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

9.2. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим договором, регламентируются гражданским законодательством РФ.

10. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН.

ПОДРЯДЧИК

Общество с ограниченной ответственностью
«Сухиничское жилищно-коммунальное
хозяйство»

249275 Калужская область, г. Сухиничи,
ул. Ленина, 106

ОГРН 1074001000919

р/сч. 40702810000080000001

ООО банк «Элита» г. Калуга

к/сч. 30101810500000000762

БИК 042908762

ИНН 4017006135 КПП 401701001

СОБСТВЕННИКИ

_____/_____
_____/_____
_____/_____

Зам.генерального директора


Л.М.Аноприкова



Перечень работ (услуг) по обслуживанию общего имущества в многоквартирном доме.

	Работы, услуги по содержанию общего имущества в многоквартирном доме. Стоимость работ рассчитана в соответствии с рекомендациями по нормированию труда работников, занятых содержанием и ремонтом жилищного фонда, утвержденные Приказом Госстроя России от 09.1		
	Осмотры общего имущества, проводимые с целью выявления нарушений (повреждений, неисправностей) в состоянии общего имущества и выработки мер по их устранению.		
№ п/п	Вид работы	Периодичность	с 01.01.2023г. по 31.12.2023 г. за 1 м2. в месяц (руб.)
1	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш.		
1.1	Уборка наледи, сбрасывание снега с крыш, сбивание сосулек (по мере необходимости, без применения механизмов).	4 месяца	0,24
	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оборудования и систем инженерно - технического обеспечения, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме:		
2	Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах вентиляции.		
2.1	Осмотр, проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах. Устранение незначительных неисправностей в системе дымоудаления. При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости).	3 раза в год	0,42
2.2	Прочистка дымовентиляционных каналов (по мере необходимости).	12 месяцев	0,47
3	Работы, выполняемые для надлежащего содержания систем центрального отопления, водоснабжения и водоотведения:		
	Отопление.		
3.1	Осмотр системы центрального отопления в чердачных и подвальных помещениях, проверка исправности, работоспособности.	2 раза в год	0,10
3.2	Осмотр системы центрального отопления внутри квартиры.	1 раз в год	0,33
3.3	Техническое обслуживание, ремонт, регулировка, наладка, консервация, расконсервация, испытание систем отопления, постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемы	2 раза в год	3,15
3.4	Техническое обслуживание коллективного (общедомового) прибора учета тепловой энергии (после оборудования многоквартирного дома коллективным (общедомовым) прибором учета).	1 раз в год	1,19
4	Техническое обслуживание и устранение незначительных неисправностей системы центрального водоснабжения, водоотведения.		
4.4	Осмотр, устранение незначительных неисправностей в системах центрального водоснабжения и канализации, проверка работоспособности насосов, запорной арматуры, контрольно - измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедо	2 раза в год	1,12
4.2	Контроль состояния исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока.	1 раз в год	0,13
4.3	Прочистка канализационного лежака.	2 раза в год	0,34
4.4	Устранение засора канализации (по мере необходимости).	12 месяцев	0,43

5	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования:		
5.1	Осмотр, проверка заземления оболочки электрического кабеля, замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки; проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения; техническ	1 раз в год	0,56
6	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем внутридомового газового оборудования:		
6.1	Осмотр, организация проверки состояния системы внутридомового газового оборудования и ее отдельных элементов, при выявлении нарушений и неисправностей внутридомового газового оборудования, организация проведения работ по их устранению.	1 раз в год	0,08
6.2	Работы по проверке загазованности помещений общего пользования.	1 раз в год	0,06
7	Работы и услуги по содержанию иного общего имущества, особые и специальные работы.		
7.1	Аварийно-ремонтные работы	12 месяцев	3,12
7.2	Диспетчерское обслуживание.	12 месяцев	0,57
	Управление многоквартирным домом.		
8	Организация оказания услуг в многоквартирном доме в соответствии с перечнем работ и услуг. Весенние и осенние осмотры, формирования заказа на работы, связанные с содержанием и ремонтом жилищного фонда. Осуществление договорно - правовой деятельности. Подготовка документов для проведения общего собрания собственников. Осуществление контроля по качеству предоставления жилищных услуг, корректировка размера оплаты услуг в соответствии с действующим законодательством. Расчеты по финансовому обеспечению заказа на работы по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома. Организация работы по расчету, приему и учету платежей граждан за жилищные услуги.	12 месяцев	7,30
	Итого по содержанию жилья:		19,61

Подписи сторон:

Зам. генеральный директор ООО "СЖКХ":


 Л.М.Аноприкова

Собственники:

