Утвержден протоколом общего собрания собственников помещений многоквартирного дома № 55 по ул. Рылеева от 24.02.25 г. № 1

ДОГОВОР № 67/25

управления многоквартирным домом № 55 по ул. Рылеева

г. Тамбов «25» февраля 2025 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Жилищное Управление № 1», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице Генерального директора Каркищенко Алексея Николаевича, действующего на основании Устава, и собственники помещений МКД № 55 по ул. Рылеева, именуемые в дальнейшем «Собственник», действующей на основании протокола общего собрания собственников помещений с другой стороны, вместе именуемые в дальнейшем «Стороны», а по отдельности «Сторона», заключили настоящий Договор об управлении многоквартирным домом на основании протокола общего собрания собственников помещений от 24.02.2025 года.

1. Термины, используемые в Договоре.

Собственник – лицо, владеющее на праве собственности помещением (помещениями), находящимся в многоквартирном доме (далее по тексту МКД).

Наниматель – лицо, использующее жилое помещение в многоквартирном доме по договору социального найма жилого помещения или по договору найма помещения специализированного жилищного фонда.

ТСЖ – некоммерческая организация, добровольное объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме.

Совет многоквартирного дома – орган управления многоквартирным домом, состоящий из одного или нескольких Собственников помещений в данном Многоквартирном доме, избранных решением Общего собрания Собственников помещений в Многоквартирном доме.

Управляющая организация - компания, уполномоченная в рамках настоящего Договора собственниками на выполнение функций по управлению многоквартирным домом, эксплуатации, техническому обслуживанию, текущему и капитальному ремонту и предоставлению коммунальных услуг, а также для выполнения иных функций и работ в соответствии с действующим законодательством.

Коммунальные услуги - деятельность по холодному и горячему водоснабжению, водоотведению, отоплению, электроснабжению, сбор и утилизация ТКО.

Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома – комплекс строительных и организационно-технических мероприятий с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования и инженерных систем многоквартирного дома для поддержания эксплуатационных показателей.

Капитальный ремонт – комплексное устранение физического износа или разрушения, восстановление исправности и эксплуатационных показателей, в случае нарушения (опасности нарушения) установленных предельно допустимых характеристик надежности и безопасности, а также при необходимости замены соответствующих элементов общего имущества.

Общее имущество Собственников (Общее имущество) - принадлежащее собственникам помещений в многоквартирном доме на праве общей долевой собственности имущество многоквартирного дома, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном многоквартирном доме, а именно:

1) межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);

2) иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий;

3) крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;

4) земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

Общая площадь помещения Собственника – сумма площади всех частей такого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения бытовых и иных нужд граждан, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

Крупногабаритные отходы (далее по тексту - КГО) – отходы, превышающие габариты контейнера объемом 0,75 м³.

Твердые коммунальные отходы (далее по тексту – ТКО) – отходы, образующиеся в результате жизнедеятельности населения.

2. Общие положения.

2.1. Настоящий Договор утвержден и заключен в соответствии с решением от 24.02.25 г. общего собрания собственников помещений многоквартирного дома (протокол № 1 от 24.02.2025 г.);

2.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в многоквартирном доме;

2.3.При выполнении условий настоящего Договора стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Жилищным Кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством Российской Федерации и иными нормативно-правовыми актами РФ регулирующими отношения в сфере жилищно-коммунальных услуг, а так же положениями гражданского законодательства Российской Федерации.

2.4. По всем иным условиям взаимоотношений сторон, не отраженным в настоящем Договоре, стороны обязуются руководствоваться действующим законодательством РФ.

2.5. Настоящий договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой стороны.

3. Предмет договора.

3.1. По настоящему договору Управляющая организация по заданию Собственника в течение согласованного срока за плату обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в этом доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в этом доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, кроме случаев предоставления коммунальных услуг ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами по договорам, заключенным непосредственно с собственниками помещений, обеспечить готовность

инженерных систем, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

3.2. Управление многоквартирным домом в рамках настоящего договора осуществляется в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, решения вопросов пользования указанным имуществом, и в случаях предоставления коммунальных услуг ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами постоянной готовности инженерных коммуникаций и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, к предоставлению коммунальных услуг.

3.3. Собственники обязуются определить перечень обязательных работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома (Приложение № 3 к настоящему Договору), полностью и своевременно оплачивать работы по содержанию и ремонту общего имущества и фактически потребленные коммунальные услуги предоставляемые ресурсоснабжающей организацией.

3.4. Все работы текущего и капитального характера проводятся Управляющей организацией за счет средств Собственников помещений по предварительному согласованию с собственниками помещений, а также, в установленных действующим законодательством случаях, за счет средств нанимателей жилых помещений, средств бюджетов всех уровней, пожертвований, а также любых других средств, привлекаемых для финансирования работ.

3.5. Выполнение п.п. 3.1- 3.3 осуществляется сторонами на условиях настоящего Договора.

4. Содержание и ремонт общего имущества.

4.1.Содержание общего имущества многоквартирного дома включает в себя комплекс работ и услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома и техническому обслуживанию общих коммуникаций и технических устройств многоквартирного дома, организации безопасности и контроля режима их работы, выполняемых Управляющей организацией в течение срока, установленного настоящим Договором, с целью поддержания сохранности общего имущества и надлежащего санитарно-гигиенического состояния, в том числе до оформления Собственником в соответствии с действующим законодательством права собственности на принадлежащее ему помещение.

4.1.1.Технический надзор за состоянием общего имущества жилого дома (конструктивных элементов, общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений) осуществляется путем проведения плановых общих и частичных осмотров, технического обследования, приборной диагностики и испытаний.

4.1.2.Выполнение мероприятий по подготовке к сезонной эксплуатации общего имущества многоквартирного дома (ограждающих конструкций, подъездов, общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений) производится с учетом требований проекта, нормативно-технических документов, замечаний и предложений органов государственной жилищной инспекции, Госэнергонадзора, государственной противопожарной службы, государственной санитарно-эпидемиологической службы.

4.2. Состав работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома определяется **Перечнем работ (Приложение № 3 к настоящему Договору).**

В случае принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о проведении ремонтных и иных работ, не предусмотренных Приложением № 3 к настоящему Договору, данные работы будут выполняться в порядке и на условиях, утвержденных общим собранием собственников помещений многоквартирного дома и отдельной смете.

4.3. Границей ответственности Управляющей организации (граница эксплуатационной ответственности), после которой полную ответственность несет Собственник, является:

на системах горячего и холодного водоснабжения - запорная арматура на ответвлении от стояка (первый вентиль);

на системе канализации - плоскость раструба тройника (на врезке в стояк);

по электрооборудованию - отходящий от аппарата защиты (автоматический выключатель, УЗО, предохранитель и т.п.) провод квартирной электросети;

по строительным конструкциям - внутренняя поверхность стен квартиры (нежилого помещения), оконные заполнения и входная дверь в квартиру (нежилое помещение);

по приборам учета - все индивидуальные (поквартирные) приборы учета, используемые собственниками (нанимателями) в целях расчета по показаниям таких приборов за предоставленные коммунальные услуги, находятся в собственности граждан занимающих (использующих) данные помещения, соответственно обязанность по своевременной поверке, замене и сохранности лежит на этих гражданах, в независимости от места их установки.

4.4.Состав общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, определяется в соответствии с технической документацией на дом (Приложение № 2 к Договору). Состояние общего имущества на момент заключения договора управления указано в Приложении № 1 к Договору.

5. Порядок проведения и финансирования текущего ремонта, работ (услуг) обязательного, текущего характера.

5.1. Основанием для выполнения Управляющей организацией работ (услуг) обязательного, текущего характера, работ по текущему ремонту, являются:

5.1.1. Заявка одного из Собственников помещений о необходимости проведения работ по текущему ремонту общего имущества МКД.

Заявка считается обоснованной, если необходимость проведения текущего ремонта основана на требованиях действующих федеральных законов, нормативно - правовых актов органов государственной власти и местного самоуправления, требований строительных и санитарных норм, в т.ч.:

- Жилищного кодекса РФ;
- Федерального закона от 30.12.2009 № 384 – ФЗ «Технический регламент о безопасности и сооружений»;
- Федерального закона от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;
- постановления Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 «Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме»;
- Федерального закона «Об энергосбережении … » № 261 – ФЗ от 23.11.2009 г.;
- постановления Главного государственного санитарного врача РФ от 10.06.2010 № 64 «Санитарно – эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях» СанПин 2.1.2.2645-10;
- постановления Государственного комитета РФ по строительству и жилищно – коммунальному комплексу от 27.09.2003 № 170 «Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда»;
- СНиП 31-01-2003 «Здания жилые многоквартирные».

5.1.2. Законные требования правоохранительных и контролирующих органов и учреждений (органов Прокуратуры РФ, Государственной жилищной инспекции Тамбовской области и др.), выраженные в официальных документах, полномочия, на издание которых принадлежит указанным органам и учреждениям.

5.1.3. Результаты весенних осмотров общего имущества, указанные в актах весеннего осмотра, составленных по результатам весеннего осмотра общего имущества Собственников МКД, подписанных уполномоченным представителем, либо, при отсутствии такового, любым из Собственников МКД.

5.1.4. Необходимость выполнения Управляющей организацией перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома (кроме капитального ремонта), указанного в пункте 2.3. настоящего договора.

5.2. Заключением настоящего договора Собственники помещений в Многоквартирном доме выражают свое решение о даче безусловного согласия Управляющей организации на выполнение работ по текущему ремонту и оказание услуг текущего и неотложного характера в случаях, поименованных в п.2.3 и 5.1. настоящего договора, в течение срока действия настоящего договора, а также принимают на себя обязательства по финансированию и оплате таких работ (услуг) в порядке и в сроки, предусмотренные настоящим договором.

Настоящим Собственники помещений в Многоквартирном доме безусловно подтверждают, что в течение действия настоящего договора не требуется отдельных решений общего собрания Собственников помещений, предусмотренных частью 2 статьи 44 Жилищного кодекса РФ, для выполнения работ Управляющей организацией по текущему ремонту и оказанию услуг текущего и неотложного характера в случаях, поименованных в пунктах 2.3 и 5.1 настоящего договора.

5.3. Для выполнения работ по текущему ремонту и оказания услуг текущего характера на общем имуществе Многоквартирного дома, не поименованных в пункте 5.1 настоящего договора, Управляющей

организации в силу требований части 2 статьи 44 Жилищного кодекса РФ требуется решение общего собрания Собственников помещений в Многоквартирном доме, выраженное в протоколе.

5.4. Стоимость работ (услуг) обязательного, текущего характера, а также работ по текущему ремонту зависит от объема работ, определенного сметой, составленной в соответствии с законодательством РФ, и/или прейскурантом цен, утвержденным Управляющей организацией.

Объем, стоимость, сроки проведения работ по текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома доводятся до Собственников помещений заблаговременно, до начала их выполнения.

5.5. В случае если в течение 5-ти рабочих дней с момента получения сметы уполномоченный представитель Собственников помещений многоквартирного дома и/или инициативная группа Собственников помещений многоквартирного дома не представит (ят) обоснованных возражений по объему и стоимости подлежащих выполнению работ, смета (расчет), подготовленная и утвержденная Управляющей организацией считается принятой Собственниками многоквартирного дома на следующий рабочий день, с момента истечения вышеуказанного срока.

Смета (расчет) размещается на информационных досках, расположенных в подъездах Многоквартирного дома.

5.6. Работы (услуги) неотложного, текущего характера, выполненные (оказанные) за календарный месяц Управляющей организацией, а также работы по текущему ремонту принимаются по качеству и объему, уполномоченным представителем Собственников помещений многоквартирного дома и/или одним из членов Совета управления домом, при предъявлении их к приемке представителями Управляющей организации. В случае если указанные лица от лица Собственников помещений МКД отказываются от подписания акта приемки выполненных работ (оказанных услуг), акт может быть подписан комиссией из состава 3-х работников Управляющей организации.

5.7. Уполномоченный представитель Собственников помещений, а также любой из Собственников помещений вправе предъявить обоснованные претензии к объему и качеству выполненных работ (оказанных услуг) не позднее, чем в течение 3 (трех) месяцев с даты подписания акта приемки выполненных работ (оказанных услуг). Такие претензии подлежат рассмотрению Управляющей организацией в порядке и в сроки, установленные настоящим договором для рассмотрения обращений Собственников в Управляющую организацию. По результатам рассмотрения Управляющая организация предоставляет заявителю обоснованный письменный ответ, который может быть оспорен (обжалован) в соответствующие органы в порядке, предусмотренным действующим законодательством.

5.8. В случае если стоимость одного вида работ по текущему ремонту составляет от 50 000 до 100 000 рублей, то Собственники и наниматели помещений обязаны выплатить Управляющей организации аванс на приобретение материалов в размере 30 (тридцати) % от сметной (расчетной) стоимости текущего ремонта с учетом процентов за сбор и перечисление денежных средств, а оставшуюся часть стоимости текущего ремонта, указанную в акте приемки выполненных работ (оказанных услуг) Собственники и наниматели помещений обязуются выплатить в рассрочку на условиях, согласованных с управляющей организацией и оформленным протоколом общего собрания собственников помещений.

В случае если стоимость одного вида работ по текущему ремонту составляет более 100 000 рублей, то Собственники обязаны выплатить аванс в размере до 50 (пятидесяти) % от сметной (расчетной) стоимости текущего ремонта с учетом процентов за сбор и перечисление денежных средств. Оставшаяся часть стоимости текущего ремонта, указанная в акте приемки выполненных работ (оказанных услуг) на основании решения собрания Собственников помещений в Многоквартирном доме может быть выплачена в рассрочку на условиях, согласованных с управляющей организацией и оформленных протоколом общего собрания собственников помещений.

Срок такой рассрочки должен быть согласован с Управляющей организацией дополнительно.

Собственники и наниматели помещений обязуются выплатить единовременно оставшуюся часть денежных средств, входящих в стоимость работ по текущему ремонту, указанную в акте приемки выполненных работ (оказанных услуг), в случае прекращения договорных обязательств, возникших между управляющей организацией и собственниками многоквартирного дома.

Все начисления осуществляются в едином платежно – расчетном документе.

5.9. По завершении работ по текущему ремонту Управляющая организация составляет Акт о приемке выполненных работ, который может быть составлен по форме КС-2, а также, при необходимости, справку о стоимости выполненных работ и затрат по форме КС-3.

5.10. Размер доли участия каждого Собственника в компенсации таких расходов определяется пропорционально площади, принадлежащего (их) Собственнику помещения (ий), а также нанимателями в порядке и в случаях, предусмотренных действующим законодательством.

5.11. Работы по текущему ремонту могут осуществляться третьими лицами/сторонними организациями, с которыми Управляющая организация заключает договоры подряда, по которым Управляющая организация является заказчиком работ (услуг).

5.12. В случае если Договором управления не предусмотрено проведение текущего ремонта общего имущества и собственниками многоквартирного дома не принято решение о его проведении по предложению Управляющей организации, то Управляющая организация не несет ответственности за вред причиненный общему имуществу собственников и третьих лиц, а также снижение качества предоставляемых коммунальных ресурсов, возникшие в результате непроведения такого ремонта.

6. Права и обязанности Сторон.

6.1. Обязанности Управляющей организации:

6.1.1.Приступить к управлению многоквартирным домом, начиная с «1» апреля **2025 г.,** и осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством Российской Федерации с наибольшей выгодой в интересах собственников данного дома.

Выполнять следующие функции по управлению общим имуществом данного многоквартирного дома:

-оформление документов на регистрацию и снятие с регистрационного учёта граждан согласно установленному порядку, оформление и выдача выписок из домовой книги;

-оформление и выдача справок о составе семьи и иных справок установленной формы, оформление и выдача которых в соответствии с действующим законодательством РФ возложено на управляющие организации;

-начисление платежей, установленных договором, обеспечивая выставление счета в срок до 1 числа месяца, следующего за расчетным;

-организация сбора платежей по настоящему договору со всех собственников (пользователей) и обеспечение перечисления собранных денежных средств на расчётные счета ресурсоснабжающих организаций и организаций, выполняющих работы по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома;

- осуществление контроля за показаниями приборов учёта коммунальных услуг;

-ведение технической, бухгалтерской, статистической и прочей документации на многоквартирный дом.

6.1.2. На основании обращений Собственников либо лиц, привлечённых Собственниками к выполнению работ по содержанию их имущества (внутриквартирное газовое оборудование, домофоны, телевизионные антенны коллективного пользования, Системы кабельного приёма телевидения и т.п.), производить начисление в едином платежно - расчетном документе соответствующих платежей, при условии возмещения Управляющей организацией расходов по начислению, сбору и перечислению указанных платежей и при наличии установленной Законом РФ и технической возможности начисления данных платежей. При этом Управляющая организация вправе запросить документы (протокол общего собрания, договор и т.д.), являющиеся основанием для начисления указанных платежей.

6.1.3. Осуществлять контроль за содержанием и ремонтом общего имущества собственников (предоставлением жилищных услуг в Многоквартирном доме) специализированными организациями. Из числа включенных в минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденный постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 г. N 290, оказывать только услуги и работы по содержанию, текущему

ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, управлению многоквартирным домом, указанные в Приложении №3 к настоящему Договору.

Изменение перечня и периодичности оказания услуг и работ по содержанию, текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, управлению Многоквартирным домом, осуществляется по согласованию с Управляющей организацией путем заключения с Управляющей организацией дополнительного соглашения к Договору управления Многоквартирным домом по решению Совета многоквартирного дома, по решению председателя ТСЖ, или (до избрания Совета многоквартирного дома или создания ТСЖ) по решению инициативной группы Собственников помещений Многоквартирного дома, избранной общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме, а также на основании решения общего собрания Собственников помещений в Многоквартирном доме.

6.1.4. Не позднее, чем за 30 дней до даты выставления платежных документов, информировать Собственников и Нанимателей об изменении размеров платежей за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги. Допускается информирование Собственников и Нанимателей через средства массовой информации или через единый платёжный документ, выставляемый к оплате Собственникам и Нанимателям за период, предшествующий изменению размера платежей, или на своем официальном Интернет-сайте **www.ukzhks.ru.**

6.1.6. Вести и хранить, имеющуюся техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением Договора.

6.1.7. От своего имени заключить с ресурсоснабжающими организациями договоры на поставку коммунальных ресурсов в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, за исключением случаев предоставления коммунальных услуг ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами по договорам, заключенным непосредственно с собственниками помещений

6.1.8. В случае предоставления коммунальных услуг ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами Управляющая организация обязуется: взаимодействовать с ресурсоснабжающими организациями, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами по обмену информацией необходимой для начисления платы за коммунальные услуги, в том числе о показаниях коллективных (общедомовых) приборов учета, установленных в многоквартирном доме.

6.1.9. Осуществлять контроль качества коммунальных ресурсов и непрерывности их подачи до границ общего имущества в многоквартирном доме.

6.1.10. Принимать от собственников помещений в многоквартирном доме и нанимателей жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в данном доме обращения о нарушениях требований к качеству коммунальных услуг и (или) непрерывности обеспечения такими услугами, нарушениях при расчете размера платы за коммунальные услуги и взаимодействовать с ресурсоснабжающими организациями и региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами при рассмотрении указанных обращений, проведении проверки фактов, изложенных в них, устранении выявленных нарушений и направлении информации о результатах рассмотрения обращений в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

6.1.11. Обеспечивать ресурсоснабжающим организациям доступ к общему имуществу в многоквартирном доме для осуществления приостановки или ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам помещений в многоквартирном доме и нанимателям жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в данном доме либо по соглашению с ресурсоснабжающими организациями осуществлять приостановку или ограничение предоставления коммунальных услуг собственникам помещений в многоквартирном доме и нанимателям жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в данном доме.

6.1.12. Управляющая организация отчитывается перед Собственниками до 31 марта года следующего за отчетным по объемам выполняемых работ и услуг, по техническому, санитарному состоянию зданий и сооружений, работе систем и оборудования, нарушениям жильцами действующих норм и правил и о принятых

мерах по их устранению, а также по объемам неплатежей и мерам, принимаемым для взыскания задолженности. В случае, если по истечение 10-ти дней после размещения соответствующего объявления в доступных для обозрения Собственников месте, о проведении отчетного собрания Собственники не уведомили в письменном виде Управляющую организацию о готовности провести такое собрание, с указанием в таком уведомление даты и времени проведения отчетного собрания, то Управляющая организация размещает такой отчет в доступных для ознакомления Собственников местах, и(или) на своем официальном Интернет-сайте **www.ukzhks.ru**

Передача персональных данных собственников и иных официально проживающих в квартирах лиц допускается только по письменному требованию уполномоченных государственных органов либо органов местного самоуправления в соответствии с действующим законодательством о защите персональных данных.

6.1.13. Проводить технические осмотры общего имущества многоквартирного дома, оформлять по результатам осмотра акты (далее акты осмотра), и передавать акты осмотра на рассмотрение общего собрания Собственников для принятия решения о проведении текущего (капитального) ремонта, утверждения перечня и стоимости работ по текущему (капитальному) ремонту общего имущества многоквартирного дома на соответствующий год.

6.1.14. Информировать Собственника о порядке предоставления жилищных и коммунальных услуг в случаях обращения собственников в письменной или устной форме.

6.1.15. Обеспечивать Собственников помещений коммунальными услугами установленного качества, в объеме, соответствующем установленным нормативам потребления, за исключением случаев предоставления коммунальных услуг ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами.

6.1.16. Производить начисление платежей, установленных настоящим Договором, обеспечивая выставление единого платежно-расчетного документа за оказанные жилищно-коммунальные услуги не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

6.1.17. Производить сбор установленных настоящим Договором платежей.

6.1.18. Информировать в письменной форме (на оборотной стороне единого платежно - расчетного документа на оплату ЖКУ либо в средствах массовой информации либо иным способом) Собственника об изменении размеров установленных платежей за жилищно-коммунальные и иные услуги, предусмотренные настоящим Договором, не позднее чем за тридцать календарных дней до даты представления платежных документов, на основании которых будут вноситься платежи. При изменении стоимости коммунальных услуг органами государственной власти и органами местного самоуправления цена изменяется с момента, указанного в соответствующем решении компетентного органа.

6.1.19. Обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание принятого в управление многоквартирного дома.

Организовать работы по ликвидации аварий в данном многоквартирном доме.

6.1.20. Осуществлять рассмотрение предложений, заявлений и жалоб Собственников помещений многоквартирного дома и принимать соответствующие меры для устранения выявленных обоснованных замечаний в работе Управляющей организации.

6.1.21. Ежемесячно снимать показания коллективных (общедомовых) приборов учёта многоквартирного дома и заносить данные в журнал учёта показаний коллективных (общедомовых) приборов учёта.

6.1.22. Принимать неотложные меры по устранению аварийных ситуаций на земельном участке, входящем в состав общего имущества МКД: опиловка и спиливание аварийных деревьев с последующей утилизацией древесно – растительных отходов; ремонт малых архитектурных форм (порядок расчетов производится в соответствии п.6.2.10).

6.2. Права Управляющей организации.

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

6.2.2. По заданию Собственников организовывать и проводить проверку технического состояния коммунальных инженерных систем, относящихся к Общему имуществу, находящихся в помещениях

Собственника и периодически, не реже одного раза в год, информировать уполномоченного представителя Собственников помещений многоквартирного дома и/или Совет управления домом.

6.2.3. Проводить в порядке и сроки, установленные законодательством проверку работы установленных индивидуальных приборов учета и сохранности пломб, за исключением случаев предоставления коммунальных услуг ресурсоснабжающей организацией. В случае предоставления коммунальных услуг ресурсоснабжающей организацией порядок проведения проверки может быть установлен соглашением между управляющей компанией и ресурсоснабжающей организацией.

6.2.4. Организовывать проверку правильности учета потребления коммунальных услуг согласно показаниям индивидуальных приборов учета. В случае несоответствия данных, предоставленных Собственником, проводить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний приборов учета, за исключением случаев предоставления коммунальных услуг ресурсоснабжающей организацией. В случае предоставления коммунальных услуг ресурсоснабжающей организацией порядок проведения перерасчетов может быть установлен соглашением между управляющей компанией и ресурсоснабжающей организацией.

6.2.5. В случае непредставления Собственником до 25 числа текущего месяца, показаний индивидуальных приборов учета, производить расчет платы за коммунальные услуги в порядке, установленном действующим законодательством, за исключением случаев предоставления коммунальных услуг ресурсоснабжающей организацией.

Приостанавливать или ограничивать Собственникам (пользователям) подачу коммунальных услуг в порядке, установленном действующим законодательством.

В случае предоставления коммунальных услуг ресурсоснабжающей организацией действия по приостановке или ограничению подачи коммунальной услуги осуществляется непосредственно ресурсоснабжающей организацией либо в порядке, установленном соглашением между управляющей компанией и ресурсоснабжающей организацией.

6.2.6. Взыскивать с Собственника (ов) и нанимателей в установленном законом порядке задолженность по оплате оказанных в рамках настоящего Договора услуг, пени, судебных и иных расходов, связанных с осуществлением процедуры взыскания задолженности, в т.ч. мероприятий по ограничению и/или приостановлению оказания коммунальных услуг, за исключением случаев предоставления коммунальных услуг ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами.

6.2.7. При невозможности взыскания задолженности за оказанные жилищно-коммунальные услуги с нанимателей муниципального жилого фонда, управляющая организация вправе предъявить требования по оплате образовавшейся задолженности нанимателя наймодателю муниципального жилищного фонда для оплаты, а в случае отказа от погашения задолженности – взыскать с наймодателя задолженность за ЖКУ в судебном порядке.

6.2.8. Осуществлять в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации в пользу ресурсоснабжающей организации, а также иных лиц, уступку прав требования к Собственнику, имеющему задолженность по оплате соответствующей коммунальной услуги.

6.2.9. Предъявлять к оплате Собственникам (пользователям) счета за выполнение непредвиденных работ, не включённых в настоящий договор, невыполнение которых может повлечь причинение вреда жизни, здоровью и имуществу Собственников и пользователей, а также ухудшение качества и перебои в предоставлении коммунальных услуг.

6.2.10. Производить дополнительные начисления Собственникам и пользователям в платёжном документе за ремонт МАФ, за опиловку, спиливание аварийных зеленых насаждений, их вывоз и утилизацию, за вывоз с придомовой территории несанкционированных свалок, строительного мусора и иных крупногабаритных отходов, в том числе строительного мусора и иных отходов жизнедеятельности граждан исходя из фактически понесенных Управляющей организацией затрат, подтвержденных актом выполненных работ, либо наряд-заданием.

6.2.11. В случае возникновения аварийных ситуаций в помещении, в котором не проживает Собственник или временно отсутствует Управляющая организация имеет право прекратить (частично приостановить) подачу жилищно-коммунальных услуг до установления местонахождения собственника или сведений позволяющих обеспечить доступ в жилое помещения для устранения аварийной ситуации.

Если авария произошла в пределах эксплуатационной ответственности Управляющей организации (см. п. 4.3. настоящего Договора), то затраты на устранение аварии и возмещение убытков собственникам и общему имуществу несет Управляющая организация.

6.2.12. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей организации.

6.2.13. Производить дополнительные начисления Собственникам и пользователям в едином платежном документе плату за устранение аварийных ситуаций, исходя из фактически понесенных затрат Управляющей организации.

6.2.14.Производить дополнительные начисления Собственникам и пользователям в едином платежно-расчетном документе плату за работы по дератизации, дезинсекции, дезинфекции помещений общего имущества (по письменному заявлению собственника/ собственников), либо в случае выявления необходимости Управляющей организацией, исходя из фактически понесенных Управляющей организации затрат, подтвержденных актом выполненных работ, либо наряд-заданием.

6.3. Обязанности Собственника:

6.3.1.В порядке и сроки, установленные настоящим Договором, оплачивать предоставленные по Договору услуги и выполненные работы, в том числе плату за управление, эксплуатацию, техническое обслуживание, а также коммунальные услуги, предоставляемы управляющей организацией. Возмещать Управляющей организации расходы, связанные с исполнением Договора, в том числе оплату коммунальных услуг, приходящихся на места общего пользования многоквартирного дома. Данные расходы включаются в выставляемый Управляющей организацией счет на оплату услуг. При внесении соответствующих платежей руководствоваться условиями Договора и утвержденным Управляющей организацией порядком.

6.3.2. Предоставить право Управляющей организации действовать в интересах Собственника по предмету настоящего Договора с учетом необходимости выполнения действующих норм и правил.

6.3.3. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования при использовании принадлежащего ему помещения (помещений) и общего имущества в многоквартирном доме.

6.3.4. Своевременно предоставлять Управляющей организации сведения:

о количестве граждан, проживающих в помещении совместно с Собственником, и наличии лиц, зарегистрированных по месту жительства в помещении (а также временно (более пяти календарных дней) проживающих без регистрации), об имеющихся в соответствии с законодательством льготах, для расчетов платежей за услуги по настоящему Договору;

о смене Собственника, сообщить Управляющей организации личные данные ФИО, паспортные данные и т.п.) нового Собственника и дату вступления нового Собственника в свои права. Представить Управляющей организации копию договора купли-продажи жилого помещения (аренды, найма, иного гражданско-правового договора либо копию вступившего в законную силу решения суда о признании за лицом права собственности на помещение) и другие документы, подтверждающие смену собственника или владельца.

6.3.5. Обеспечить доступ в принадлежащее ему помещение представителям Управляющей организации, а также организаций осуществляющих жилищно-коммунальное обслуживание многоквартирного дома, в дневное время (с 9-00 до 21-00) и в иное время, в случае аварии (протечки, залития или иной чрезвычайной ситуации), для осмотра приборов учета и контроля, а также для выполнения необходимого ремонта общего имущества многоквартирного дома и работ по ликвидации аварий., включая разбор самостоятельно установленных конструкций загромождающих подходы к общедомовым инженерным коммуникациям.

6.3.6. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины потребляемой мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру без согласования с Управляющей организацией. А также не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам без согласования с Управляющей организацией.

6.3.7. Незамедлительно сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях, препятствующих оказанию Собственнику (ам) и лицам проживающим в многоквартирном доме услуг в рамках настоящего Договора.

6.3.8. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без согласования с соответствующими уполномоченными органами и службами.

6.3.9. Не нарушать имеющиеся схемы учета услуг, в том числе не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки счетчиков, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем без согласования с Управляющей организацией.

6.3.10. Использовать только приборы учета, прошедшие поверку в установленном порядке. Своевременно осуществлять поверку приборов учета. К расчету оплаты коммунальных услуг предоставляются данные только поверенных приборов учета. Если прибор учета не поверен, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, утвержденных действующим законодательством.

6.3.11. Не производить слив воды из системы и приборов отопления без предварительного уведомления Управляющей организации, кроме того, указанная работа проводится исключительно в случае возникновения аварийной ситуации.

6.3.12. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих помещение, принадлежащее Собственнику, дееспособных граждан с условиями настоящего Договора.

Не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды, тепла и прочих коммуникаций.

6.3.13. Предоставлять Управляющей организации в установленные сроки показания общих (квартирных) и индивидуальных приборов учета.

Показания индивидуальных приборов учета электроэнергии, холодного и горячего водоснабжения за текущий месяц передаются потребителями **с 15-го по 25-е число** включительно каждого месяца следующими способами:

- по телефонной связи;
- по сети Интернет через указанный управляющей организацией соответствующий сайт, если иной порядок не предусмотрен договором.

В случае изменения способа передачи показаний индивидуальных приборов учета собственники помещений будут уведомлены посредством размещения информации на оборотной стороне единого платёжного документа, а также на сайте

В случае отсутствия показаний индивидуальных приборов учета, определение объемов потребленных коммунальных услуг осуществляется в соответствии Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов.

6.3.14. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и нормативно-правовыми актами Российской Федерации, региональных и местных органов власти применительно к данному Договору.

6.3.15. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ, при перепланировке и переустройстве принадлежащего Собственнику помещения строго руководствоваться Жилищным кодексом РФ, действующими нормативными актами Правительства РФ, субъектов РФ, органов местного самоуправления и настоящим Договором.

6.3.16. В случае планируемого изменения линейной схемы размещения электроприборов в помещении, предусмотренной проектом, собственник обязан обеспечить согласование новой линейной схемы за свой счет с организацией энергонадзора.

6.3.17. Переоборудование и(или) перепланировка помещения должна производиться собственником только в случае наличия решения о согласовании перепланировки и(или) переоборудования в соответствии с действующим законодательством.

Собственник обязуется не осуществлять перепланировки и(или) переоборудования принадлежащего ему помещения без письменного согласования с Управляющей организации и без наличия соответствующего разрешения компетентных государственных и(или) муниципальных органов (то есть самовольно). В числе прочего Собственник не вправе самовольно осуществлять переустройство помещения, переоборудование инженерных сетей, изменение имеющихся схем учета поставки коммунальных услуг, установку наружных технических средств.

В частности, Собственник обязан не осуществлять действий, которые ведут к:
- нарушению прочности или разрушению несущих конструкций здания;
- нарушению в работе инженерных систем и (или) установленного на нем оборудования, в т.ч. стояков и трубопроводов канализации и водоснабжения (до вентилей на вводах в квартиру); полотенцесушителя; стояков, трубопроводов и отопительных приборов; несанкционированное присоединение к стояку дополнительных отопительных приборов, установка непредусмотренных устройств различной конструкции, регулирующих теплоотдачу; нарушение целостности строительных конструкций системы вентиляции (изменение сечения воздуховодов, частичные вырезы и т.п.); штробление и вырезания в несущих монолитных конструкциях зданий;
- ухудшению сохранности и внешнего вида фасада, кровли;
- нарушению противопожарных устройств и средств экстренной эвакуации (в том числе пожарных балконных лестниц при их наличии по проекту);
- загромождению крупногабаритными предметами путей эвакуации;
- ухудшению условий эксплуатации помещений и проживания всех или отдельных жильцов.

6.3.18. Собственник обязуется хранить документы, подтверждающие внесение платы за жилищно-коммунальные услуги, в течение не менее 3-х лет со дня оплаты.

6.4. Права Собственника:

6.4.1. Получать в необходимых объемах коммунальные услуги надлежащего качества, не причиняющие вреда их имуществу и безопасные для жизни и здоровья.

6.4.2. Получать от Управляющей организации акт о непредставлении или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и об устранении выявленных недостатков в установленные сроки.

6.4.3. Получать от Управляющей организации информацию об объемах и качестве коммунальных услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, условиях, их предоставления (выполнения), изменении размера и порядка платы за коммунальные услуги по содержанию и ремонту общего имущества.

6.4.4. Требовать в соответствии с действующим законодательством перерасчета размера оплаты за отдельные виды услуг, рассчитываемые исходя из нормативов потребления, в случае временного отсутствия одного, нескольких или всех пользователей жилого помещения, принадлежащего Собственнику, при условии представления подтверждающих документов установленного образца, в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, за исключением случаев предоставления коммунальных услуг ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами.

6.4.5. Требовать в установленном порядке от Управляющей организации перерасчета платежей за жилищно-коммунальные услуги за период их предоставления ненадлежащего качества по настоящему Договору, за исключением случаев предоставления коммунальных услуг ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами.

6.4.6. Осуществлять контроль за ходом и качеством выполняемых по настоящему договору работ, а также при необходимости подписывать акты приемки выполненных работ.

6.4.7. Предоставлять Управляющей организации свои персональные данные для обработки с привлечением третьих лиц, осуществляющих функции по начислению платы за жилищно-коммунальные и другие услуги, а также оформление и изготовление платежных документов.

6.4.8. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Собственника.

7. Цена и порядок расчетов.

7.1. Цена договора определяется на весь срок действия договора и может изменяться на основании решения общего собрания собственников многоквартирного дома и в иных случаях, установленных действующим законодательством и настоящим договором и устанавливается в размере стоимости выполненных работ, оказанных услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, стоимости предоставленных коммунальных услуг, а также стоимости иных работ, услуг, которые составляют предмет настоящего договора и которые предоставляет Управляющая организация по настоящему договору.

7.2. Расчетный период для оплаты по настоящему договору устанавливается равным календарному месяцу.

7.3. Собственник производит оплату в рамках Договора за следующие работы и услуги:

7.3.1. Коммунальные услуги, предоставляемые управляющей организацией, за исключением случаев предоставления коммунальных услуг ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами.

7.3.2. Коммунальные услуги, потребляемые общим имуществом (в том числе местами общего пользования), в том числе освещение мест общего пользования и придомовой территории, электроснабжение инженерных систем и оборудования, в том числе лифтов, насосов и т.п., отопление мест общего пользования, технических этажей, техподполья, холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, приходящееся на общее имущество, при наличии в данном многоквартирном доме указанных коммунальных услуг;

7.3.3. Содержание и текущий ремонт общего имущества (обязательные и(или) дополнительные работы по содержанию общего имущества). За работы по капитальному ремонту общего имущества, за вывоз твердых и крупно-бытовых отходов, за обслуживание лифтового хозяйства и внутридомовых газопроводов Управляющая организация вправе выставлять отдельные счета либо, при расчетах по единому платежному документу, выделять данные платежи отдельными строками;

7.3.4. Управление многоквартирным домом;

7.4. Размер платы за коммунальные услуги, определяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. N 354.

7.5. Собственник вносит плату за жилое/нежилое помещение, коммунальные и прочие услуги, за исключением платы за коммунальные услуги, предоставляемые ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами, на расчетный счет Управляющей организации наличными денежными средствами в кассах оператора осуществляющего обработку информационной базы, либо путем перечисления денежных средств на банковский расчетный счет Управляющей организации с использованием услуг сторонних организаций.

7.5.1. Внесение платы в безналичной форме осуществляется на расчетный счет Управляющей организации, указанный в платежном документе. При внесении платежей на расчетный счет, Собственнику необходимо указывать в назначении платежа ФИО плательщика, оплачиваемый период, номер лицевого счета, адрес жилого помещения. В случае отсутствия информации об оплачиваемом периоде, платеж засчитывается в счет наиболее ранее образовавшейся задолженности. Управляющая организация не несет ответственности за достоверность и полноту передаваемых сведений о платеже банковскими и/или иными организациями.

7.5.2. Срок внесения платежей устанавливается в соответствии с действующим законодательством (на момент заключения договора – до 10 числа месяца, следующим за расчетным) и указывается в платежном документе.

7.6. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома определяется на общем собрании Собственников в зависимости от стоимости работ и услуг, включённых в настоящий договор. Размер платы определяется с учетом предложений Управляющей организации.

Определение размера платы для Собственника за содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, производится исходя из его доли в праве общей собственности на общее имущество, то есть пропорционально площади принадлежащего ему помещения.

7.7. Размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, управление Многоквартирным домом один раз в год может быть изменен по предложению Управляющей организации об изменении размера платы на основании решения Совета многоквартирного дома, решения председателя ТСЖ, или (до избрания Совета многоквартирного дома или создания ТСЖ) решения инициативной группы Собственников помещений Многоквартирного дома (при наличие доверенности от собственников), избранной общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме, а также на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. В случае, если общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме не проводилось или признано не состоявшимся, то Управляющая организация вправе по окончании каждого года фактического управления Многоквартирным домом изменить тариф на содержание и текущий ремонт общего имущества, управление Многоквартирным домом (пункт 4.2. Договора, Приложение №3 к Договору) на индекс потребительских цен

в РФ по Тамбовской области на жилищно-коммунальные услуги с начала отчетного (текущего) года в процентах к соответствующему периоду предыдущего года, определенный и официально опубликованный в порядке, установленном действующим законодательством.

По согласованию сторон тариф за содержание и текущий ремонт общего имущества Многоквартирного дома, управление Многоквартирным домом, а также размер платы за жилищные услуги, могут быть изменены в связи с изменением перечня оказываемых услуг на основании решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме.

Также Управляющая организация имеет право изменить тариф по предоставлению услуг сторонними организациями на основании официально полученного письма о причинах изменения тарифа и установления размера повышения тарифа.

Индексация, указанная в настоящем пункте, производится без подписания дополнительного соглашения к договору управления.

7.8. Изменение платы за коммунальные услуги, потребляемые в целях содержания общего имущества МКД, осуществляется в следующих случаях:

- при изменении нормативов и/или тарифов на коммунальные услуги (на основании приказа Управления по регулированию тарифов Тамбовской области). Информация об изменении нормативов и/или тарифов доводится до потребителей уполномоченным органом по регулированию тарифов, дополнительного уведомления об изменении размера платы не выполняется;
- при изменении состава (площади) общего имущества собственников МКД, получении актуализированной информации о площади мест общего пользования, площади жилых и нежилых помещений; информация об изменении размера платы доводится до потребителей за месяц путем размещения на обратной стороне единого платежного документа.
- в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством и настоящим договором.

7.9. Работы и услуги по содержанию и ремонту объектов, не являющихся общим имуществом, производятся за дополнительную плату за счёт Собственника (пользователя) данного имущества. К таким объектам относятся помещения в многоквартирном доме, принадлежащие на праве собственности одному или нескольким Собственникам, инженерное оборудование в данных помещениях, а именно:

- холодного и горячего водоснабжения от первого отключающего устройства, расположенного на ответвлении от стояка, в т.ч. радиаторы отопления;
- системы электроснабжения от индивидуального либо общего (квартирного) прибора учёта;
-индивидуальные и общие (квартирные) приборы учёта электрической энергии, холодного и горячего водоснабжения;
-установленное в помещении санитарно-техническое оборудование (ванные, раковины, унитазы и т.д.), включая сифоны на системах канализации;
-другое оборудование, предназначенное для обслуживания одного помещения.

7.10. В случае возникновения необходимости проведения не установленных Договором работ и услуг Собственники на общем собрании определяют необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг) и оплачивают их дополнительно. Размер платежа для Собственника рассчитывается пропорционально доли собственности в общем имуществе многоквартирного дома. Оплата в установленном случае выделяется в счете – квитанции отдельной строкой и производится Собственником.

7.11. В случае физического износа общего имущества многоквартирного дома либо его отдельных элементов, достигшего установленного законодательством Российской Федерации о техническом регулировании уровня предельно допустимых характеристик надежности и безопасности и не обеспечивающего безопасность жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических и юридических лиц Собственники, обязаны немедленно принять меры по устранению выявленных дефектов.

Факт достижения износа общего имущества устанавливается Собственниками многоквартирного дома, Управляющей организацией с отражением этого факта в акте осмотра, а также федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, уполномоченными осуществлять государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда в соответствии с федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

При уведомлении Управляющей организацией Собственников о необходимости принятия мер по проведению неотложных обязательных работ на общем имуществе, необходимых для безопасного проживания

граждан многоквартирного дома, и, в случае непринятия Собственниками многоквартирного дома в течение срока, указанного в уведомлении, соответствующего решения в соответствии с предложением Управляющей организации (объемы работ, сметная стоимость, сроки выполнения), Управляющая организация вправе произвести работы на общем имуществе без решения Собственников с возмещением расходов по выполнению ремонта за счет Собственников многоквартирного дома. Размер платежа для Собственника рассчитывается пропорционально доли собственности в общем имуществе многоквартирного дома. Оплата в установленном случае выделяется в счете – квитанции отдельной строкой и производится Собственником.

7.12. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет средств Собственника по дополнительному соглашению к договору управления многоквартирным домом. Решение общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома принимается с учетом предложений Управляющей организации о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования видов работ, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта. Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома распространяется на всех Собственников помещений в этом доме, с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому Собственнику переходит обязательство предыдущего Собственника по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома.

7.13. Неиспользование Собственником принадлежащего ему помещения не является основанием невнесения платы за услуги по Договору. При временном отсутствии Собственника внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия Собственника в порядке, установленном действующим законодательством.

7.14. В случае неисправности индивидуального прибора учета или по истечении срока его службы и (или) поверки, установленного изготовителем, либо в случае нарушения целостности на нем пломб, расчеты производятся в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам. Расходы на поверку индивидуальных приборов учета, их замену в случае неисправности или несоответствия класса точности требованиям действующей нормативно-технической документации, истечения срока службы несет Собственник.

8. Ответственность Сторон.

8.1. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный многоквартирному дому в результате ее действий или бездействия, в размере действительного причиненного ущерба.

8.2. Управляющая организация не несет ответственности за все виды ущерба, возникшие не по ее вине или не по вине ее работников, находившихся при исполнении своих служебных обязанностей.

8.3. В случае нарушения собственником (нанимателем, или иным законным владельцем помещений) сроков внесения платежей, установленных настоящим Договором, Управляющая организация вправе производить начисление пеней и требовать их оплаты в размере и порядке, установленных жилищным законодательством. На момент заключения настоящего Договора порядок расчета пеней определен статьей 155 Жилищного Кодекса РФ.

8.4. При нарушении Собственником обязательств, предусмотренных Договором, он несет ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате такого нарушения обязательств.

8.5. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в квартире Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по Договору, Управляющая организация проводит соответствующую проверку с составлением акта и производит перерасчет коммунальных платежей за коммунальные услуги, предоставляемые управляющей организацией. В случае образования задолженности Собственника перед Управляющей организацией по коммунальным платежам, если Собственник в течение 30 дней с момента получения предупреждения не погасил имеющуюся задолженность, Управляющая организация вправе в судебном порядке взыскать с него имеющуюся задолженность и пени, предусмотренные настоящим договором, за задолженности за коммунальные услуги, предоставляемые ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами.

В случае отказа Собственника от подписания акта проверки либо в случае невозможности установить контакт с Собственником об этом делается отметка в акте с подтверждением не менее чем двух свидетелей из числа собственников данного дома, которые также подписывают акт проверки.

8.6. Собственник несет ответственность за нарушение санитарно-гигиенических, экологических, архитектурно-градостроительных, противопожарных и эксплуатационных требований в соответствии с действующим законодательством. (В случае причинения убытков Собственнику по вине Управляющей организация последняя несет ответственность в соответствии с действующим законодательством).

8.7. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по Договору Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

9. Порядок осуществления контроля за выполнением Управляющей организацией её обязательств по настоящему договору.

9.1. Собственники вправе проверять объёмы, качество и периодичность услуг и работ, предусмотренных настоящим договором, в том числе путём проведения соответствующей экспертизы.

9.2. При поступлении от Собственников соответствующего запроса Управляющая организация обязана в течение 10 рабочих дней информировать их о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ, предусмотренных настоящим договором.

9.3. При поступлении соответствующего запроса от Собственника или инициативной группы, Управляющая организация ежегодно в течение первого квартала представляет лицу, указанному в таком запросе, отчет о выполнении настоящего договора за предыдущий год.

9.4. Собственник вправе требовать от Управляющей организации устранения выявленных дефектов и проверять полноту и своевременность их устранения.

10. Особые условия.

10.1. Претензии на несоблюдение условий Договора предъявляются Собственником в письменном виде и подлежат обязательной регистрации в Управляющей организации. В регистрации жалобы (заявления) собственнику не может быть отказано. Претензии должны быть рассмотрены Управляющей компанией в сроки, предусмотренные действующим законодательством.

10.2. Претензии Управляющей организации, в том числе касающиеся ненадлежащего выполнения обязательств по оплате, должны быть рассмотрены Собственником в течение семи календарных дней со дня их получения.

10.3. Управляющая организация не несет ответственности за действия своих сотрудников в случае причинения ими убытков Собственнику или третьим лицам, если Собственник не оформлял вызов (заявку) на соответствующие работы в Управляющей организации (в частности, через диспетчера). В этом случае ответственность лежит на Собственнике.

10.4. Извещения и информация общего характера (не касающаяся исключительно конкретного Собственника), в том числе об изменении порядка оказания тех или иных услуг и выполнения работ, изменения прейскуранта работ и услуг, оказываемых в соответствии с действующими нормами и правилами за отдельную плату, информация об изменении платежных реквизитов, информация об изменении ежемесячных платежей и прочая подобная информация считается надлежащим образом доведенной до сведения всех Собственников, если она опубликована на официальном сайте Управляющей организации и (или)также размещена в местах общего пользования в холлах (подъездах) первого этажа соответствующего многоквартирного дома.

Извещения, уведомления, претензии и прочие подобные документы, имеющие отношение исключительно к конкретному Собственнику, направляются Собственнику заказным письмом либо телеграммой по адресу, указанному в настоящем Договоре. При этом отправление, направленное заказным письмом, считается сделанным на седьмой день после даты штемпеля почтового отделения места отправления. Уведомление (извещение, сообщение), переданное телеграммой, считается полученным в день отправления телеграммы.

Извещения-счета об оплате по настоящему Договору считаются сделанными и надлежащим образом полученными собственниками путем доставления извещения-счета в почтовый ящик в многоквартирном доме

или посредством вручения извещения-счета под расписку Собственнику либо любому из проживающих с ним лиц.

Адрес для направления корреспонденции Собственнику может быть изменен на основании письменного сообщения Собственника с указанием нового адреса, переданного Управляющей организации лично собственником под роспись. Корреспонденция, направленная Собственнику по старому адресу по истечении двух недель с момента уведомления Собственником Управляющей компании, считается ненадлежащим образом переданной.

10.5. При подписании настоящего договора собственники дают согласие на размещение в едином платежном документе для оплаты жилищно-коммунальных услуг информации, в том числе рекламного характера.

Для отказа от размещения рекламной информации собственникам и нанимателям помещений в многоквартирном доме необходимо обратиться в управляющую организацию.

10.6. В случае необходимости осуществления взаиморасчетов по показаниям индивидуальных приборов учета по состоянию на конечную дату расчетного месяца (например, в случае расторжения договора управления), срок доставки платежных документов в адрес потребителя (собственника или нанимателя жилого помещения) продлевается до шестого числа месяца, следующего за расчетным.

11. Форс-мажор.

11.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение Договора, если докажут, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор), то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, не зависящих от воли сторон. Сроки выполнения обязательств продлеваются на то время, в течение которого действуют эти обстоятельства.

11.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

11.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую сторону в письменной форме о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

12. Срок действия Договора.

12.1. Договор заключается на срок **один год** .

12.2. Началом срока исполнения Управляющей организацией своих обязательств по настоящему Договору, а также датой, с которой начинается начисление Собственнику платежей, является 1 апреля 2025 г.

12.3. Если за тридцать дней до окончания срока действия настоящего Договора ни одна из сторон не заявит о его изменении, расторжении или заключении на иных условиях, то настоящий договор считается продленным на тех же условиях на тот же срок.

12.4. В случае расторжения Договора в установленном законом порядке либо в случае прекращения его действия и отказа собственников, выраженного в протоколе общего собрания, проведенного в соответствии с жилищным законодательством, от продления на новый срок, Управляющая организация за тридцать дней до прекращения действия Договора обязана передать техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом и иные документы, связанные с управлением таким домом, вновь выбранной Управляющей организации, Товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления таким домом Собственниками помещений в таком доме одному из данных Собственников, указанному в решении общего собрания Собственников о выборе способа управления домом, или, если такой Собственник не указан, любому Собственнику помещения в таком доме на основании письменного заявления.

12.5. Договор считается расторгнутым с одним из Собственников, с момента прекращения у данного Собственника права собственности на помещение в многоквартирном доме и предоставления подтверждающих

документов.

12.6. Изменение и расторжение настоящего Договора управления осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

12.7. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью:

Приложение № 1- Техническое состояние и состав общего имущества многоквартирного дома.

Приложение № 2 – Перечень технической документации на дом.

Приложение № 3 - Перечень и стоимость обязательных работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

Приложение № 4 – Реестр собственников, подписавших договор управления

13. Реквизиты и подписи Сторон.

«Управляющая организация»:
Общество с ограниченной ответственностью
«Жилищное Управление № 1»
Юридический адрес: г. Тамбов, ул. Мичуринская, д.118
Фактический адрес: г. Тамбов, ул. Мичуринская, д.118
Расч. счет 40702810061000001933
Тамбовское отделение № 8594 ПАО «Сбербанк» г. Тамбов
Кор. счет 30101810800000000649
ИНН/КПП 6829117202/682901001
БИК 046850649

И. о. генерального директора
ООО «Жилищное Управление № 1» **И. Е. Кокорев**

Приложение № 1 к договору № 67/25 от 25.02.25г.

Техническое состояние и состав общего имущества многоквартирного дома № 55 по ул. Рылеева на момент заключения настоящего договора управления

№ п/п	Наименование имущества	Кол-во ед.	Площадь м. кв.	Протя-женность м.	Техническое состояние
1	2	3	4	5	6
1	**Помещения:** 1.1. Технические помещения (колясочные, щитовые и т.п.) 1.2. Лестничные марши (перила, ограждающие конструкции) 1.3. Лестничные площадки 1.4. Подвалы (входы в подвал) 1.5. Окна 1.6. Проходные подъезды				
2	**Ненесущие конструкции:** 2.1. Входные козырьки у подъездов 2.2. Входные лестничные марши 2.3. Отмостки				
3	**Сети канализации, всего м.**				
4	**Электрические сети**				
5	**Электрооборудование** 5.1. В Р У 5.2. Этажные щитовые 5.3. Электроосветительная арматура 5.4. Электросчетчики общего учета				
6	**Сети отопления** 6.1. Задвижки 6.2. Вентили 6.3. Элеваторные узлы				
7	**Сети ХВС, всего м.** 7.1. Задвижки 7.2. Вентили				
8	**Сети ГВС, всего м.** 8.1. Задвижки 8.2. Вентили				
9	**Крыши, кв.м.** 9.1. Оголовки 9.2. Водосточные трубы, колена, воронки				
10	**Состояние вытяжной вентиляциии Вентканалов**				
11	**Фундаменты**				
12	**Межпанельные швы**				

Приложение № 2
к договору № 67/25 от 25.02.25 г.

Перечень технической документации на дом № 55 по ул. Рылеева,
переданной на хранение и техническое сопровождение ООО «Жилищное Управление № 1»

№ п/п	Наименование документа	Исходное техническое состояние
1	2	4
	Технический паспорт	
	Карточки лицевых счетов	
	Карточки регистрационного учета граждан	
	Копии ордеров, договоров передачи в безвозмездное пользование государственного имущества (квартир) договоров мены, купли-продажи, дарения, копии свидетельств о регистрации права на имущество	

Примечание: Восстановление полного объема технической документации и проведения ее в надлежащее состояние является дополнительной работой в соответствии с договором управления и осуществляется за отдельную плату.

Приложение №3 к договору управления от 25.02.25 № 67/25

Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома

Адрес многоквартирного дома ул. Рылеева, д.55

№ п/п	Наименование работ	Виды работ	Периодичность	Стоимость, руб./м2 в месяц
1.	**Управление многоквартирным жилым домом**			
	Управление многоквартирным жилым домом	Организация работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома.	Постоянно	**3,70**
		Работа с потребителями по предоставлению ЖКУ.		
		Услуги по формированию и выпуску единого платежного документа на оплату жилищно-коммунальных услуг		
		Услуги по открытию и ведению лицевых счетов, регистрационному учету граждан		
		Формирование отчетности ТСЖ и ведение спецсчета		**0,50**
2.	**Содержание общего имущества многоквартирного дома**			
2.1	**Содержание помещений общего имущества**	уборка ТКО из мусороприемных камер	6 раз в неделю	**1,50**
		очистка, дезинфекция загрузочных клапанов, стволовмусоросборочных камер мусоропроводов, устранение засоров	по мере необходимости	
		дератизация помещений общего имущества	по мере необходимости	
		дезинсекция помещений общего имущества	по мере необходимости	
2.2.	***Уборка территории, входящей в состав общего имущества***	Очистка от снега внутридомового проезда с привлечением спецтехники	по мере необходимости	**0,29**
2.3.	***Проведение технических осмотров и мелкий ремонт, подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации***	Проведение техосмотров, обслуживание и устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств,в системах водопровода, отопления и канализации (за исключением приборов учета). Диспетчерское обслуживание	2 раза в год	**4,25**
		Прочистка канализационного лежака	По мере необходимости	
		Содержание кровли, устранение аварийных протечек	1 раз в год или по мере необходимости	
		Регулировка, испытание, консервация, расконсервация систем центрального отопления (за исключением приборов учета), проверка состояния и ремонт продухов в цоколях зданий, укрепление и частичный ремонт окон на лестничных клетках.		
2.4.	***Обслуживание систем вентиляции***	Проведение осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах вентиляции, дымоудаления.	Согласно графика проверки	**0,45**
		Прочистка дымо-вентиляционных каналов	По мере необходимости	
3.	**Аварийное обслуживание**			**0,7**
	Аварийное обслуживание	Устранение аварийных ситуаций на внутридомовых инженерных коммуникациях.	При возникновении аварийных ситуаций	
ВСЕГО плата за управление, содержание и ремонт общего имущества				**11,39**
4.	***Текущий ремонт***	**Текущий ремонт общего имущества**		**3,00**
5.	**Содержание и текущий ремонт лифтового оборудования**	Периодические осмотры и текущий ремонт оборудования лифтов	По мере необходимости	**2,44**
		Аварийно-техническое обслуживание	При возникновении аварийных ситуаций	
		Страхование лифтов	1 раз в год	
		Периодическое техническое освидетельствование	1 раз в год	
6.	**Техническое обслуживание внутридомовых газопроводов**	Проведение технических осмотров	По графикам в соответствии с требовниями нормативно-технических документов	**0,33**
		Выполнение аварийных работ	При возникновении аварийных ситуаций	
7.	**Обслуживание ОДПУ**	Техническое обслуживание и ремонт ОДПУ		**0,12**
8.	**Общедомовые нужды**	на нужды дома	с квартиры	**270,00**