

**Договор № \_\_\_\_\_**  
**управления многоквартирным домом**  
**(между управляющей организацией и собственником помещения)**

г.Краснодар

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

**Общество с ограниченной ответственностью «СК Статус», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице генерального директора Мороз Юрия Владимировича, действующего на основании Устава, с одной стороны и \_\_\_\_\_, являющийся собственником жилого помещения № \_\_\_\_\_, расположенного в многоквартирном доме по адресу:**

**\_\_\_\_\_, общей площадью \_\_\_\_\_ кв.м, на основании выписки из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющей проведение государственной регистрации права \_\_\_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г., именуемый в дальнейшем «Собственник» с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:**

**1. Предмет Договора и общие положения**

1.1. Управляющая организация по заданию собственников помещений в течение срока действия Договора, за плату обязуется осуществлять деятельность по управлению многоквартирным домом, а именно:

а) оказывать услуги и выполнять работы по управлению многоквартирным домом, надлежащему содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (далее – общее имущество) в порядке, установленном в разделе 4 Договора;

б) обеспечивать предоставление коммунальных услуг (холодного водоснабжения, водоотведения, горячего водоснабжения, отопления, электроснабжения) собственникам помещений и иным лицам, пользующимся помещениями в многоквартирном доме (далее – потребителям), в порядке, установленном в разделе 4.2. Договора с момента подписания договора ресурсоснабжения с соответствующей ресурсоснабжающей организацией;

в) осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность (далее – иная деятельность).

1.2. Состав общего имущества многоквартирного дома и его техническое состояние указаны в *Приложении № 1* к Договору.

1.3. Перечень работ, услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме перечислены в *Приложении № 4*.

1.4. Управление многоквартирным домом, исходя из его технического состояния и задания собственников помещений, осуществляется по Договору в целях сохранения многоквартирного дома в существующем состоянии, отвечающем требованиям надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме.

1.5. Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом в многоквартирном доме и личным имуществом - помещением Собственников, является:

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

- на системах отопления, горячего и холодного водоснабжения – отсекающая арматура (первый вентиль) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении (квартире). При отсутствии вентиля – по первым сварным соединениям на стояках. Полотенцесушитель и радиатор входят в состав общего имущества дома только при отсутствии отсекающих вентилях. Индивидуальные приборы учета являются личным имуществом собственников;

- на системе канализации – плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в помещении (квартире);

- на системе электроснабжения – выходные соединительные клеммы автоматических выключателей, расположенных в этажном щитке. Квартирный электросчетчик не относится к общему имуществу.

- в случае выполнения отдельным собственником помещения пристройки к МКД, к общему имуществу дома относятся только кровля пристройки и стены (все оконные заполнения, инженерные сети в пристройке к общему имуществу дома не относятся).

1.6. Настоящий договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (протокол общего собрания собственников № К-2/30 от «30» января 2018 г.).

1.7. Условия настоящего договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

1.8. Работы по обслуживанию и содержанию общего имущества в многоквартирном доме, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме осуществляются согласно утвержденного плана (общим собранием или советом дома), в рамках указанных объемов. В случае необходимости выполнить дополнительные работы по текущему ремонту (превышающие плановые на год), УК извещает собственников, подготавливает смету, выполняет указанные виды работ и в обязательном порядке отражает их в финансовом отчете за год. В случае отсутствия решений собственников управляющая

организация не вправе выполнять соответствующие работы (оказывать услуги) и не может отвечать за последствия их невыполнения (неоказания).

1.9. Информация об Управляющей организации, в т.ч. о её службах, контактных телефонах, режиме работы и другая, размещена на сайте Управляющей организации – <https://www.status-sk.ru>

1.10. Перечень технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением многоквартирным домом документов, которые подлежат передаче Управляющей организации для целей исполнения Договора, приведен в Приложении № 2 к Договору.

1.11. Требования к собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме по соблюдению правил пользования помещениями приведены в Приложении № 3 к Договору.

1.12. Управляющая организация в целях исполнения Договора осуществляет обработку персональных данных граждан – собственников помещений и иных лиц, приобретающих помещения и (или) пользующихся помещениями в многоквартирном доме. Объем указанной обработки, условия передачи персональных данных граждан иным лицам определяются исключительно целями исполнения Договора, нормами действующего законодательства, а также указаны в Приложении № 5 к Договору.

## **2. Сроки начала и окончания деятельности по управлению многоквартирным домом по Договору**

2.1. Договор заключен на срок 1 год с даты начала управления многоквартирным домом Управляющей организацией.

2.2. Управляющая организация приступает к выполнению работ, оказанию услуг по содержанию и ремонту общего имущества, а также к осуществлению иной деятельности – с даты начала управления многоквартирным домом, а к предоставлению коммунальных услуг – с даты начала поставки каждого вида коммунальных ресурсов, определяемой в договорах о приобретении коммунальных ресурсов, заключенных Управляющей организацией с каждой из ресурсоснабжающих организаций, но не ранее даты начала управления многоквартирным домом.

2.3. Управляющая организация прекращает деятельность по управлению многоквартирным домом с даты расторжения Договора в порядке и в случаях, предусмотренных настоящим Договором.

2.4. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении Договора, за три месяца до окончания срока его действия, такой Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены таким договором.

## **3. Порядок осуществления взаимодействия и контроля за деятельностью по управлению многоквартирным домом**

3.1. Привлечение Управляющей организацией для целей исполнения своих обязательств по Договору иных лиц (специализированных, подрядных организаций, индивидуальных предпринимателей) осуществляется Управляющей организацией самостоятельно.

3.2. В течение срока действия Договора Управляющая организация вправе созывать и проводить годовые и внеочередные общие собрания собственников помещений в многоквартирном доме, если принятие решений такими собраниями необходимо в целях исполнения, изменения, прекращения Договора. Управляющая организация вправе по согласованию с любым собственником помещения выступать от его имени при организации и проведении внеочередного общего собрания собственников с компенсацией ей соответствующих расходов за счет собственников. Информация о проводимом собрании в очной или заочной формах, а также результатах собраний доводится до сведения собственников путем размещения на информационном стенде в подъездах многоквартирного дома.

3.3. Управляющая организация представляет собственникам помещений Отчет о выполнении условий Договора ежегодно в течение первого полугодия путем его размещения на сайте Управляющей организации. При отсутствии письменных мотивированных возражений собственников, направленных в адрес Управляющей организации в течение 30 дней с момента представления Отчета, Отчет считается утвержденным без претензий и возражений.

3.4. Управляющая организация по письменным и электронным запросам, направляемым на юридический адрес или официальную электронную почту Управляющей организации, представляет собственникам помещений письменные ответы посредством почтового отправления, нарочной передачи и (или) электронной почты. В письменном запросе, подписанном собственником, указываются управляющая организация, фамилия, имя и отчество (наименование юридического лица) собственника, номер жилого/нежилого помещения, излагается суть заявления, а также указывается почтовый адрес, по которому должен быть направлен ответ.

## **4. Порядок осуществления деятельности по управлению многоквартирным домом**

**4.1. Порядок выполнения работ и оказания услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, порядок их приемки**

4.1.1. Перечень выполняемых Управляющей организацией работ и оказываемых услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества (далее – Перечень работ, услуг) на весь период действия Договора утвержден решением собрания собственников, приведен в *Приложении № 4 к Договору* и включает:

- Перечень работ, услуг по управлению многоквартирным домом и содержанию общего имущества,
- Перечень работ по текущему ремонту общего имущества с указанием срока проведения таких работ в последующие годы действия договора.
- Перечень работ по отделочным, сантехническим работам в помещение собственника за отдельную плату.

Платные услуги также оказываются в случае выполнения работ, которые могут затрагивать общедомовое имущество, в инженерно-технологических системах многоквартирного дома. В данном случае собственник обязан обратиться исключительно в Управляющую организацию за выполнением таких услуг, в противном случае Управляющая организация не несет ответственность за порчу общедомового имущества.

4.1.2. На каждый год действия Договора, начиная со второго при изменении перечня и порядка выполнения работ и оказания услуг Управляющая организация не позднее, чем за месяц до окончания каждого года действия Договора, составляет аналогичный приведенному в *Приложении № 6* Перечень работ, услуг с указанием их стоимости и информации о размере платы. Указанный Перечень работ, услуг оформляется в виде дополнительного соглашения к настоящему Договору, подписывается Сторонами договора (председателем совета многоквартирного дома и Управляющей организацией) и подлежит применению Сторонами с 1 числа месяца, следующего за месяцем окончания каждого года (12 месяцев) действия Договора.

4.1.3. Перечень минимально необходимых работ и услуг для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме не подлежит изменению в течение всего срока действия Договора.

4.1.4. Управляющая организация, руководствуясь актами выполненных работ и оказанных услуг, составляемых в порядке, указанном в настоящем пункте, удостоверяет выполнение работ и оказание услуг, включенных в Перечень работ, услуг. Приемка выполненных работ и оказанных услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества с составлением двухстороннего акта выполненных работ и (или) оказанных услуг осуществляется по требованию уполномоченного лица (далее – уполномоченное лицо, принимающее услуги, работы).

В случае неявки уполномоченного лица для приемки работ, услуг, или не подписания акта без обоснованных причин в течение 5 рабочих дней со дня его составления, акт выполненных работ, оказанных услуг подписывается Управляющей организацией в одностороннем порядке. Работы, услуги, удостоверенные односторонним актом в указанных случаях, считаются принятыми собственниками в полном объеме.

4.1.5. Односторонний акт, подписанный Управляющей организацией, хранится у Управляющей организации. Управляющая организация оформляет с собственниками нежилых помещений – индивидуальными предпринимателями и юридическими лицами по их требованию двусторонние акты оказанных услуг и выполненных работ.

4.1.6. Необходимость выполнения непредвиденных неотложных работ по капитальному ремонту определяется Управляющей организацией, о чем Управляющая организация незамедлительно уведомляет уполномоченное лицо и собственников помещений. Собственники в таком случае принимают решение о проведении капитального ремонта по предложениям Управляющей организации. В указанном случае собственники обязаны заключить с Управляющей организацией дополнительное соглашение к Договору о порядке выполнения соответствующих работ не позднее 30 (тридцати) дней после выполнения Управляющей организацией таких работ, включая условие об их последующей оплате.

## **4.2. Порядок предоставления и учет потребления коммунальных услуг**

4.2.1. Собственники нежилых помещений представляют Управляющей организации информацию о принятом ими порядке покупки коммунальных ресурсов: с заключением договора ресурсоснабжения с ресурсоснабжающими организациями или без заключения такого договора.

4.2.2. В случае обнаружения Собственником расхождения общей площади жилого помещения, корректировка площади Управляющей организацией производится с момента подачи заявления, с предоставлением Собственником копии правоустанавливающего или иного документа, подтверждающего площадь такого жилого помещения.

## **5. Порядок определения цены Договора**

### **5.1. Порядок определения цены Договора**

5.1. Цена Договора устанавливается в размере стоимости выполненных работ и оказанных услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, стоимости предоставленных коммунальных услуг, а также стоимости иных работ, услуг, которые составляют предмет Договора.

5.2. При принятии решения о создании резервов на текущий ремонт общего имущества или резерва для выполнения непредвиденных и дополнительных работ (далее – резервы) стороны руководствуются порядком создания таких резервов.

5.3. Стоимость выполненных работ, оказанных услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества определяется Управляющей организацией ежемесячно:

- исходя из утвержденной стоимости (тарифа) по управлению, содержанию и ремонту;
- исходя из стоимости выполненных Управляющей организацией непредвиденных или дополнительных работ, определяемой из суммы понесенных ею расходов на выполнение таких работ с учетом, уплачиваемых Управляющей организацией налогов в соответствии с применяемой системой налогообложения.

5.4. Стоимость работ, услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, определенная на дату заключения Договора, указывается в Приложении № 6 к Договору, а во второй и последующие годы

действия Договора (в случае его пролонгации) ежегодно индексируется на уровень инфляции (потребительских цен), который устанавливается на каждый предстоящий год при утверждении федерального бюджета на соответствующий финансовый год. В случае положительных финансовых показателей Управляющая организация оставляет фиксированную стоимость без изменений.

5.5. Стоимость коммунальных услуг определяется ежемесячно исходя из объема (количества) фактически предоставленных в расчетном месяце коммунальных услуг и тарифов, установленных в соответствии с действующим законодательством для расчетов за коммунальные услуги (далее – регулируемые тарифы), с учетом перерасчетов и изменений платы за коммунальные услуги, проводимых в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг. По требованию собственников Управляющая организация совместно с уполномоченным собственником (председателем совета многоквартирного дома) обязана в разумный срок составить акт установления факта непредоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества.

5.6. Стоимость иных работ, услуг, включенных в предмет Договора, определяется соответственно по видам и объемам таких выполняемых работ, услуг по прейскуранту цен, устанавливаемому Управляющей организацией. Управляющая организация самостоятельно определяет срок действия цен на такие работы, услуги.

## **6. Порядок определения размера платы по Договору и порядок её внесения**

### **6.1. Порядок определения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения**

6.1.1. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения (далее также – размер платы) установлен решением собрания собственников на срок действия Договора и указан в Перечне работ, услуг.

6.1.2. Если в году действия Договора Перечень работ, услуг содержит условие о создании в таком году резервов, порядок формирования и использования которых установлен п. 5.2 Договора, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения на соответствующий год действия Договора определяется с учетом целевых средств собственников и иных потребителей на создание таких резервов.

6.1.3. Размер платы за жилое/нежилое помещение на момент заключения настоящего договора в многоквартирном доме, указан в Приложении №6 к настоящему договору, которое является его неотъемлемой частью. Размер платы за услуги, относящиеся к содержанию жилого помещения, оказываемые специализированными организациями, определяется на основании цен и тарифов (нормативов), установленными специализированными организациями при заключении договора (последующего заключения дополнительного соглашения к договору) на оказание данных услуг между специализированной и Управляющей организациями.

6.2. Размер платы за услуги, работы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества Дома определяется на основании обоснованных расчетов, произведенных УК и устанавливается решением общего собрания собственников.

6.3. Расчетный период оплаты за жилое помещение и коммунальные услуги устанавливается в один календарный месяц.

- работы по благоустройству придомовой территории в перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества не входит и будет выставляться отдельной строкой в платежном документе.

6.4. Заказчик вправе вносить предложения о необходимости предоставления дополнительных услуг за дополнительную плату сверх установленного договором тарифа. Данные предложения согласовываются сторонами и закрепляются дополнительным соглашением.

6.5. Размер платы по коммунальным услугам устанавливается на основании Постановлений РЭК ДЦиТ Краснодарского края, Решений Совета муниципального образования г. Краснодар и иных нормативно-правовых актов. В состав платежей за потребление коммунальных услуг включаются дополнительные объемы по показаниям общих приборов учета, используемые на общедомовые нужды при производстве соответствующих видов работ, но не более норматива установленного Приказом РЭК ДЦиТ Краснодарского края.

6.6. Плата по квитанции (за жилищно-коммунальные услуги) вносится собственниками помещений ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем. Информация о способах и местах внесения платы размещается на квитанции.

6.7. Собранные денежные средства учитываются Управляющей организацией, имеют целевое назначение и образуют следующие фонды:

- а) фонд содержания, направляемый на обслуживание дома;
- б) фонд текущего ремонта;
- в) фонд оплаты коммунальных услуг;

6.8. Управляющая компания вправе осуществлять взыскание пени за просрочку платежей с собственников помещений и нанимателей, несвоевременно или не полностью внесших плату за предоставленные услуги в соответствии Федеральным законом от 3 ноября 2015 г. № 307-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в связи с укреплением платежной дисциплины потребителей энергетических ресурсов». Начисление пени Управляющая компания вправе производить в квитанции на оплату.

6.9. При изменении в течении года тарифов на коммунальные услуги Управляющая компания производит собственникам соответствующий перерасчет со дня их изменения.

6.10. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого в соответствии с Правилами представления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011г. № 354. Управляющая организация осуществляет корректировку размера платы за коммунальные услуги в соответствии с Правилами представления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в

многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011г. № 354.

6.11. При предоставлении жилищно-коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за жилищно-коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

6.12. Плата за потребленный газ не включается в данный договор и регулируется отдельным договором между Заказчиком и ресурсоснабжающей организацией.

## **6.2. Порядок определения размера платы за коммунальные услуги**

6.2.1. Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за каждую из коммунальных услуг, предоставление которых обеспечивает Управляющая организация путем заключения от имени собственников помещений соответствующих договоров с ресурсоснабжающими организациями. Плата за коммунальные услуги определяется за каждый календарный месяц (далее – расчетный месяц).

6.2.2. Размер платы за коммунальные услуги для собственников и иных потребителей определяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг с учетом, установленных такими Правилами условий её перерасчета и изменения (уменьшения).

6.2.3. Основанием для изменения (уменьшения) размера платы за коммунальные услуги являются случаи непредоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества, которые фиксируются собственниками с обязательным участием председателя совета дома и Управляющей организации путем подписания соответствующего акта о непредоставлении или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества со стороны собственника, председателя совета дома и представителя Управляющей организации.

## **7. Права и обязанности по Договору**

### **7.1. Управляющая организация обязана:**

7.1.1. Осуществлять содержание, управление и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме в объеме собранных средств (с учетом льгот), в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством и в соответствии с требованиями прилагаемого перечня услуг, регламентирующего оказание жилищно-коммунальных услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

7.1.2. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома и устранять аварии, а также выполнять заявки собственника помещения или потребителя в сроки, установленные законодательством Российской Федерации и настоящим Договором, в том числе обеспечить оперативное выполнение работ по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества.

Обеспечить уведомление собственников и иных потребителей об аварийно-диспетчерском обслуживании специализированными организациями.

7.1.3. Организовать и вести прием собственников и иных потребителей по вопросам, касающимся управления многоквартирным домом в установленные часы приема.

7.1.4. Вести реестр собственников, бухгалтерский учет и бухгалтерскую отчетность по управлению многоквартирным домом.

7.1.5. Производить перерасчет платы за содержание и ремонт жилых помещений и за коммунальные услуги в соответствии с порядком, установленным Договором.

7.1.6. По запросу собственников жилых помещений, в порядке, предусмотренном гражданским законодательством Российской Федерации, выдавать или организовывать выдачу в разумный срок (до 5 дней) с момента обращения собственника справки установленного образца, выписки из лицевого счета или его копии и (или) выписки из домовой книги и иных предусмотренных законодательством документов.

7.1.7. По запросу собственника производить в согласованные сроки сверку платы по Договору и выдачу справок, подтверждающих правильность начисления платы и взносов, а также правильность начисления установленных Договором неустоек (штрафов, пени).

7.1.8. Информацию об изменении стоимости (тарифов) услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества, а также тарифов на коммунальные услуги доводить до сведения собственников и потребителей своевременно (за 30 дней до начисления платы по новой стоимости (новым тарифам) посредством размещения на информационных стендах.

7.1.9. На основании письменной заявки собственника направлять своего специалиста (представителя) для составления акта о нанесении ущерба общему имуществу и (или) имуществу и (или) помещению(ям) собственника (потребителя).

7.1.10. Обеспечить возможность осуществления уполномоченным от собственников лицом (председателем совета многоквартирного дома или иным уполномоченным на основании решения собрания лицом) контроля за исполнением Управляющей организацией обязательств по Договору.

7.1.11. Вести учет жалоб (заявлений, обращений, требований и претензий) собственников на качество по содержанию и ремонту общего имущества и предоставления коммунальных услуг, учет сроков и результатов их рассмотрения и исполнения, а также в сроки, установленные настоящим договором и жилищным законодательством, направлять собственнику ответ.

7.1.12. Информировать собственников о дате начала проведения планового перерыва в предоставлении коммунальных услуг не позднее чем за 5 рабочих дней до начала перерыва.

7.1.13. Вести лицевой счет Собственника. Осуществлять начисление и сбор платы за услуги с предоставлением Заказчику расчетных документов (квитанций) до 5 числа, следующего за истекшим месяцем по утвержденным тарифам. Платежные документы представляются собственникам посредством почтовых ящиков, электронных ящиков или иным способом по согласованию с Управляющей организацией. В случае привлечения третьих лиц для начисления, сбора и перерасчета платежей собственников, контролировать исполнение ими договорных обязательств.

7.1.14. Осуществлять работу по предупреждению и снижению задолженности Собственников помещений по установленным платежам. Данное обязательство считается УК исполненным направлением документов в суд.

7.1.15. Производить осмотры общего имущества в многоквартирном доме, на их основе производить анализ и оценку технического состояния общего имущества, разрабатывать планы работ, учитывать при их разработке и корректировке требования и предложения Собственника.

## **7.2. Управляющая организация имеет право:**

7.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по Договору, не нарушая другие условия Договора.

7.2.2. Требовать внесения платы по Договору своевременно и в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами.

7.2.3. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг потребителям в соответствии с порядком, установленным Правилами предоставления коммунальных услуг.

7.2.4. Требовать в течение 3-х рабочих дней с момента обращения в заранее согласованное с собственником время обеспечения допуска представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг в порядке и в сроки, установленные Правилами предоставления коммунальных услуг.

7.2.5. Требовать от Собственника внеочередной метрологической поверки индивидуальных приборов учета при возникновении сомнений в достоверности измерений.

7.2.6. Требовать от собственника и потребителя, полного возмещения убытков, возникших по его вине, в т.ч. в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое им жилое или нежилое помещение представителей Управляющей организации, в том числе работников аварийных служб, в случаях, когда такой допуск требуется нормами жилищного законодательства.

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

7.2.8. Осуществлять иные права, предусмотренные Договором и законодательством Российской Федерации.

7.2.9. По согласованию с Собственниками распоряжаться общим имуществом многоквартирного дома (сдача в аренду, размещение оборудования, предоставление в пользование, проведение работ и т.д.) исключительно с целью наиболее эффективного обслуживания общего имущества. Денежные средства, полученные от такого использования, за вычетом накладных расходов, связанных с ведением указанных договоров (по аренде размещения оборудования такие расходы в размере 10% от суммы договора аренды, по аренде общего имущества - 15% от суммы договора) направлять на обслуживание и содержание общего имущества многоквартирного дома, а также на иные цели, устанавливаемые Собственниками.

7.2.10. При проведении работ по ремонту, переустройству и (или) перепланировке жилого помещения, плата за вывоз крупногабаритных и строительных отходов будет выставляться в платежном документе отдельной строкой, в соответствии с актами выполненных работ.

7.2.11. В случае, если Собственники на общем собрании не приняли решения о проведении текущего и (или) капитального ремонта, либо не приняли решения по соответствующим предложениям Управляющей организации (регионального оператора) о сроке начала текущего и (или) капитального ремонта, необходимом перечне и об объеме услуг и (или) работ, их стоимости, и это повлекло за собой несоответствие состояния общего имущества многоквартирного дома нормам жилищного законодательства Российской Федерации, выявленное Государственной жилищной инспекцией Краснодарского края и (или) другими контролирующими организациями, в результате чего на Управляющую организацию наложены штрафы, Управляющая организация вправе предъявить к оплате Собственникам сумму в размере штрафа и затрат по выполнению соответствующих предписаний. Размер предъявляемой к оплате суммы для каждого Собственника определяется пропорционально его доле в праве собственности на общее имущество и указывается отдельной строкой в платежном документе.

7.2.12. В случае возникновения, аварийной ситуации либо проведение работ, требующих безотлагательного характера, самостоятельно использовать средства, предусмотренные на текущий ремонт для организации ликвидации аварии с последующим предоставлением отчета о понесенных расходах.

7.2.13. В случае выявления несанкционированной перепланировки или переоборудования в помещении организовать работы по восстановлению конструкций и коммуникаций в первоначальное состояние за счет средств Собственников, виновных в этом.

7.2.14. В случае обнаружения несанкционированного подключения к системе трубопроводов, электрических сетей, оборудования, устройств и сооружений на них, предназначенных для предоставления коммунальных услуг, произвести перерасчет размера оплаты за потребленные без надлежащего учета коммунальные услуги за 6 месяцев, предшествующих месяцу, в котором выявлено данное нарушение, и до дня устранения нарушений включительно.

7.2.15. Реализовать иные права, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации.

### **7.3. Собственники помещений и иные потребители обязаны:**

7.3.1. Ежемесячно до 10 числа производить оплату по счет – квитанциям, предоставляемым УК по установленному тарифам. В случае неполучения квитанции на оплату по обстоятельствам, не зависящим от УК, Заказчик самостоятельно получает квитанцию в УК.

7.3.2. Ежемесячно с 20 числа по 25 число передавать показания приборов учёта. В случае не передачи показаний приборов учёта, начисление будет производиться согласно действующего законодательства.

7.3.3. При обнаружении неисправностей инженерных сетей, оборудования, общедомовых, индивидуальных (квартирных, комнатных), приборов учета немедленно сообщать о них по электронной почте, факсу или устно по телефону в Управляющую организацию и (или) аварийно-диспетчерскую службу, при наличии возможности – принять все доступные меры по их устранению.

7.3.4. Предоставлять Управляющей организации информацию об изменении числа проживающих в течение 3-х дней с момента такого изменения, в том числе о временно проживающих в жилых помещениях лицах, вселившихся в жилые помещения в качестве временно проживающих на срок более 5 дней.

7.3.5. Предоставлять Управляющей организации информацию о заключенных договорах (аренды, найма, ссуды и т.д.) с третьими лицами – пользователями помещений в течение 5 дней с момента заключения таких договоров, в которых обязанность внесения платы Управляющей организации за содержание и ремонт, а также за коммунальные услуги возложена собственником полностью или частично на пользователя помещения (арендатора, нанимателя, иное лицо), с указанием его Ф.И.О. или наименования и реквизитов организации.

7.3.6. Предоставлять Управляющей организации информацию о прекращении права собственности на одно или несколько помещений, изменении доли в общем имуществе собственников помещений в течение 10 дней с момента произошедших изменений.

7.3.7. При неиспользовании помещения сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адрес почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, обеспечивающих доступ к соответствующему помещению при отсутствии в помещении проживающих потребителей.

7.3.8. Предоставлять Управляющей организации на безвозмездной основе подсобные помещения, относящиеся к общему имуществу многоквартирного дома для обслуживающего персонала (дворник, уборщик лестничных клеток и т.д.) данного многоквартирного дома.

7.3.9. Выполнять иные обязательства, обеспечивающие исполнение Договора.

7.3.10. Соблюдать Правила пользования жилыми помещениями, утверждаемые Правительством РФ, не нарушая прав и законных интересов других граждан, проживающих в соседних квартирах и домах.

7.3.11. Содержать собственные помещения в технически исправном состоянии, производить за свой счет его ремонт, включая инженерное оборудование в пределах границ эксплуатационной ответственности и в сроки, установленные жилищным законодательством. Соблюдать противопожарные и санитарно-эпидемиологические требования, не захламлять места общего пользования, выносить мусор только в специально оборудованные контейнеры. Бережно относиться к общедомовому имуществу.

7.3.12. Обеспечивать доступ в квартиру для устранения аварий в любое время, для производства плановых работ – в предварительно согласованное время.

7.3.13. Не производить, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети без согласования с УК и получения технических условий у энергоснабжающей организации, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру, 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 без согласования с УК.

7.3.14. Производить переустройство или перепланировку занимаемого помещения в соответствии с требованиями главы 4 Жилищного кодекса РФ и с обязательным письменным уведомлением УК о производимой перепланировке или переустройстве.

7.3.15. При привлечении Заказчиком сторонних организаций для производства работ в многоквартирном доме самостоятельно, без согласования с УК, Управляющая компания не несёт ответственности за проведенные работы, в том числе и в отношении общего имущества.

7.3.16. Соблюдать Правила установки спутниковых антенн и кондиционеров, не нарушая прав и законных интересов других граждан, проживающих в соседних квартирах и домах. Не производить установку спутниковых антенн, кондиционеров, остекление балконов и лоджий (не предусмотренных проектом) без письменного согласования с УК.

7.3.17. В случае, если Собственники на общем собрании не приняли решения о проведении текущего и (или) капитального ремонта, либо не приняли решения по соответствующим предложениям Управляющей организации (регионального оператора) о сроке начала текущего и (или) капитального ремонта, необходимом перечне и об объеме услуг и (или) работ, их стоимости, и это повлекло за собой возникновение аварийной или предаварийной ситуации, Собственники обязаны оплатить выставленную Управляющей организацией сумму в размере затрат на устранение аварийной ситуации по акту выполненных работ. Размер предъявляемой к оплате суммы для каждого Собственника определяется пропорционально его доле в праве собственности на общее имущество и указывается отдельной строкой в платежном документе.

7.3.18. Осуществлять за счет собственных средств оформление ввода ИПУ и ОДПУ в эксплуатацию, их ремонт, обслуживание и своевременную поверку.

7.3.19. Незамедлительно исполнять предписания УК и контролирующих органов. При неисполнении или несвоевременном исполнении предписания, Заказчик несёт материальную и административную ответственность перед соответствующими контролирующими органами и третьими лицами.

#### **7.4. Собственники помещений и иные потребители вправе:**

7.4.1. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо ненадлежащего выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по Договору.

7.4.2. Требовать от Управляющей организации проведения проверок качества выполненных работ, предоставляемых коммунальных услуг, оформления и предоставления соответствующего акта.

7.4.3. Требовать от работников Управляющей организации или её Представителей предъявления документов, подтверждающих его личность и наличие у него полномочий на доступ в жилое или нежилое помещение для осуществления деятельности, связанной с управлением многоквартирным домом (наряд, приказ, задание о направлении такого лица в целях проведения указанной проверки либо иной подобный документ).

7.4.4. По всем спорным вопросам, возникающим у собственников и потребителей в отношениях с Представителями Управляющей организации, обращаться в Управляющую организацию.

7.4.5. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией её обязательств по Договору через уполномоченных представителей.

7.4.6. Осуществлять иные права, предусмотренные Договором и законодательством Российской Федерации.

### **8. Ответственность по Договору**

#### **8.1. Ответственность Управляющей организации, собственников помещений и иных потребителей:**

8.1.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных Договором, Управляющая организация, собственники помещений и иные потребители несут ответственность, в том числе, по возмещению убытков, в порядке, установленном действующим гражданским законодательством и настоящим Договором.

8.1.2. Управляющая организация несет ответственность перед собственниками за действия своих сотрудников.

8.1.3. Управляющая организация не несет ответственность за причинение материального ущерба общему имуществу многоквартирного дома, если вред возник в результате:

- виновных действий (бездействий) Собственников и лиц, проживающих в помещениях Собственников и третьих лиц, привлеченных подрядных организаций для оказания услуг и выполнения работ;
- использования Собственниками общего имущества не по назначению и (или) с нарушением действующего законодательства;
- не обеспечения Собственниками своих обязательств, установленных настоящим Договором;
- аварий, произошедших не по вине Управляющей организации и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.)

8.1.4. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за содержание по Договору собственники обязаны уплатить Управляющей организации пени в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты.

8.1.5. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему договору в случае действия обстоятельств непреодолимой силы (война, военные действия, забастовки, эпидемии, землетрясения, наводнения, ураганный ветер и другие форс-мажорные события) прямо или косвенно препятствующих исполнению настоящего договора, то есть таких обстоятельств, которые не зависимо от воли Сторон, не могли быть ими предвидены в момент заключения договора и предотвращены разумными средствами при их наступлении.

8.1.6. Сторона, подвергшаяся действию обстоятельств, указанных в п. 8.1.5 Договора, обязана в разумный срок в письменной форме уведомить другую Сторону о возникновении, виде и возможной продолжительности действия



соответствующих обстоятельств. В случае если обстоятельства непреодолимой силы длятся более 1 месяца, Стороны совместно определяют дальнейшую юридическую судьбу настоящего Договора.

8.1.7. Управляющая организации не отвечает за ущерб, который возникает для Собственников из-за недостатка средств в фондах, указанных в подпунктах, а) и б) пункта 6.8. настоящего Договора.

8.1.8. При выявлении повреждения общего имущества многоквартирного дома, нанесенного действиями Заказчика, представителем УК составляется акт. Ответственность по возмещению ущерба лежит на Заказчике.

8.1.9. В случае не предоставления Заказчиком доступа в свое помещение специалистов УК: для производства работ по ремонту общего имущества, осмотра общего имущества, проверки пломб и т.д. – Заказчик несет ответственность перед третьими лицами за возможный ущерб, также к нему могут быть приняты меры, в соответствии с действующим законодательством.

8.1.10. Управляющая компания не несет ответственности за убытки, причиненные Собственнику, если эти убытки вызваны действиями (бездействием) Управляющей компанией, совершенными во исполнение решений общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме, и если данные решения приняты без учета предложений Управляющей компанией, а также в случае, если необходимые решения о ремонте общего имущества в Многоквартирном доме не были приняты общим собранием собственников помещений (собрание не проводилось или не состоялось), несмотря на представление УК собственникам помещений в Многоквартирном доме информации в соответствии с условиями настоящего договора.

8.1.11. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества МКД, Управляющая компания не несет ответственности за качество услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования.

8.1.12. Управляющая компания несет ответственность по своим обязательствам с момента заключения договора.

### **9. Условия изменения и расторжения Договора**

9.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются дополнительными соглашениями к Договору путем их подписания уполномоченным собственником (и/или председателем совета многоквартирного дома) и Управляющей организацией. Порядок вступления в силу указанных в настоящем пункте дополнительных соглашений определяется условиями таких соглашений.

9.2. Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон, составленному в письменной форме и подписанному Сторонами. В соглашении о расторжении Договора указывается дата и основание прекращения обязательств по Договору.

9.3. Собственники помещений в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в следующих случаях:

1) при невыполнении условий Договора Управляющей организацией, под которым понимаются случаи, при которых Управляющая организация не приступила к управлению многоквартирным домом в срок более 2 месяцев с даты, указанной в п.2.2 Договора, по виновным основаниям;

2) при наличии необходимых на то условий и одобрении собственников Управляющая организация не приступила к выполнению работ по любому из видов ремонта общего имущества в течение 3 месяцев после сроков начала таких работ, предусмотренных в Перечне работ, услуг по управлению многоквартирным домом, в т.ч. дополнительно согласованных с уполномоченным собственниками лицом;

3) при введении в отношении Управляющей организации любой из процедур банкротства;

9.4. В случае одностороннего отказа от исполнения Договора по основаниям, предусмотренным в п. 9.3 Договора, общим собранием собственников принимается соответствующее решение об одностороннем отказе от Договора, в котором должны быть указаны основание и дата прекращения договорных правоотношений, но не ранее, чем через 30 дней с даты получения Управляющей организацией уведомления о досрочном отказе от Договора. Уполномоченное общим собранием собственников лицо письменно (заказным письмом с описью вложения или лично под роспись) уведомляет Управляющую организацию о принятом общим собранием собственников решении.

9.5. В случае одностороннего отказа от исполнения Договора со стороны собственников по основаниям отличным от указанных в п. 9.3, в том числе при принятии решения о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления многоквартирным домом, при отсутствии нарушений со стороны Управляющей организации, договор считается прекращенным не ранее, чем через 45 дней с даты получения Управляющей организацией уведомления о досрочном прекращении договорных отношений. Уполномоченное собственниками лицо письменно (заказным письмом с описью вложения или лично под роспись) уведомляет Управляющую организацию о принятом общим собранием собственников решении.

9.6. До установления Правительством РФ порядка прекращения деятельности по управлению многоквартирными домами Управляющая организация вправе досрочно расторгнуть Договор в следующих случаях существенного нарушения собственниками своих обязательств:

1) когда неполное внесение собственниками 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 платы по Договору признается случай, когда суммарный размер задолженности собственников по внесению платы по Договору за последние 6 календарных месяцев превышает определенную в соответствии с Договором цену Договора за один месяц.

9.7. При принятии Управляющей организацией решения о досрочном расторжении Договора в случае, предусмотренном в п. 9.6. Договора, Управляющая организация уведомляет об этом собственников помещений не менее, чем за два месяца до расторжения Договора путем направления уведомления уполномоченному собственниками лицу и/или указанием на расторжение Договора в платежных документах, направляемых собственникам помещений. Договор прекращается с соблюдением правил п. 2 ст. 200 ЖК РФ.

9.8. При расторжении Договора, а также по окончании срока его действия Управляющая организация производит сверку расчетов по Договору. Сумма превышения платежей, полученных Управляющей организацией от собственников в счет вносимой ими платы по Договору, над стоимостью выполненных работ и оказанных услуг до даты расторжения Договора, возвращается непосредственно собственникам, внесшим соответствующую плату по их требованию. Задолженность плательщиков перед Управляющей организацией, имеющаяся на дату расторжения Договора, подлежит оплате Управляющей организацией на основании платежных документов, ежемесячно предоставляемых должникам Управляющей организацией до полного погашения задолженности.

9.9. Расторжение договора не является основанием для прекращения обязательств собственника по оплате произведенных УК затрат во время действия настоящего договора, а также не является основанием для неисполнения УК оплаченных работ и услуг в рамках настоящего договора.

9.10. Стороны обязаны завершить финансовые расчеты в течение одного месяца с момента расторжения договора.

9.11. В случае досрочного расторжения договора на управление, содержание и ремонт многоквартирного дома в связи с принятием собственниками решения об изменении способа управления многоквартирным домом собственники обязаны возместить управляющей организации стоимость выполненных работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в течение месяца с момента расторжения договора.

Кроме того, оборудования и иные механизмы (видео камера, шлагбаум, система домофонов), приобретенные за счет Управляющей организации, не включенные в расходы собственников будут демонтированы.

#### **10. Порядок разрешения споров**

10.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении условий Договора, могут быть урегулированы путем переговоров с целью достижения согласия по спорным вопросам.

10.2. Указанные в пункте 10.1 Договора переговоры проводятся при участии представителя Управляющей организации, уполномоченного от собственников лица (и/или председателем совета многоквартирного дома), а также лица, заявляющего разногласия, и результаты таких переговоров с указанием принятого по итогам их проведения решения должны быть письменно зафиксированы.

10.3. В случае невозможности урегулировать спор путем переговоров стороны обязуются соблюдать претензионный порядок разрешения споров до обращения в судебный или иной компетентный орган. Претензия направляется в письменном виде заказным письмом.

10.4. В случае, если споры и разногласия, возникшие при исполнении Договора, не могут быть разрешены путем переговоров или в претензионном порядке, они подлежат разрешению в судебном порядке по месту заключения настоящего Договора.

#### **11. Порядок подписания и хранения Договора, приложения к Договору**

11.1. Договор составляется в двух экземплярах для каждого из сторон, экземпляры Договора являются идентичными на дату заключения Договора.

11.2. Все Приложения к Договору, а также дополнительные соглашения и документы, оформляемые в порядке, установленном Договором, являются неотъемлемой частью Договора и действуют на период, указанный в них или установленный Договором.

11.3. К Договору прилагаются:

Приложение № 1 – Состав общего имущества МКД и характеристика его технического состояния.

Приложение № 2 – Перечень технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким домом документов.

Приложение № 3 – Требования к собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме по соблюдению правил пользования помещениями. Мероприятия по энергосбережению.

Приложение № 4 – Перечень работ, услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества.

Приложение № 5 – Порядок обработки персональных данных граждан для целей исполнения Договора.

Приложение №6 – Тарифы на оплату содержания и текущего ремонта жилого и нежилого помещения в многоквартирном доме.

## 12. Адреса и реквизиты сторон:

**Управляющая Компания:****ООО «СК Статус»**

ИНН: 2308081310

КПП: 231101001

ОГРН: 1022301211195

ОКПО: 01667634

Расчетный счет: 40702810500280000059

Банк: КБ «КУБАНЬ КРЕДИТ» ООО

БИК: 040349722

Корр. счет: 30101810200000000722

Юридический адрес: 350062, Краснодарский  
край, Краснодар г, Совхозная ул.,  
дом № 20, помещение 59**Генеральный директор****Ю.В. Мороз****Собственник:**

---

---

---

---

Подпись

ФИО