

ДОГОВОР № _____

управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Ухта, пр-т Ленина, д. 49

г. Ухта

« _____ » _____ 2022 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Март» (ООО УК «Март»), именуемое в дальнейшем «Исполнитель», в лице генерального директора Елькина Александра Львовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и собственники жилых и нежилых помещений, именуемые в дальнейшем «Заказчики», с другой стороны, вместе именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников жилого дома (Протокол от _____ № _____) содержит условия, одинаковые для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

1.2 Стороны обязуются руководствоваться действующим законодательством РФ, обязательным для Сторон, действующими нормативными актами:

1) регулируемыми отношения в сфере оказания услуг по технической эксплуатации и обслуживанию общего имущества многоквартирного дома:

- по техническому обслуживанию и ремонту строительных конструкций и инженерных систем зданий;

- по санитарному содержанию мест общего пользования, придомовой территории, уходу за зелеными насаждениями;

2) регулируемыми отношения в сфере предоставления коммунальных услуг гражданам.

1.3. Работы по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, не входящие в состав работ и услуг по содержанию общего имущества (Приложение №3), выполняются Исполнителем по поручению Заказчика. В течение 30 дней после проведенного осмотра МКД Исполнитель готовит акт осмотра МКД. Далее Исполнитель согласовывает с Советом дома проведение необходимых работ, готовит сметный расчет, который также согласовывается с Советом дома, и готовит Дополнительный Перечень (Приложение № 3.1). Дополнительный перечень утверждается Общим собранием собственников.

1.4. Исполнитель предоставляет услуги по содержанию и текущему ремонту в границах эксплуатационной ответственности. Состав общего имущества, в отношении которого исполнитель осуществляет управление, определен в Приложении № 2.

2. Цель договора

2.1. Целью Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание и ремонт общего имущества собственников помещений

12.12.2022 А.А. Маркузева

С.А. Сивомов

Многоквартирного дома, осуществление иной, направленной на достижение целей управления Многоквартирным домом, деятельности.

3. Предмет Договора

3.1. Исполнитель по поручению Заказчиков в течение срока действия договора 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 таком доме, обеспечивать готовность инженерных систем, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

4. Обязанности и права Сторон

4.1. Обязанности Исполнителя

4.1.1. Приступить к исполнению договора управления многоквартирным домом с даты внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации в связи с заключением договора управления таким домом.

4.1.2. Осуществлять управление общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями Договора и в интересах Заказчиков в соответствии с целями, указанными в п. 3.1. Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов и иных обязательственных норм и правил.

4.1.3. В случае оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества устранить все выявленные недостатки за свой (Исполнителя) счет. Необходимые требования к качеству выполняемых работ устанавливаются по согласованию с Заказчиками до начала проведения работ.

4.1.4. Принимать плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению Многоквартирным домом, за содержание, текущий и капитальный (в случае принятия решения общим собранием) ремонт общего имущества Многоквартирного дома, а также коммунальные ресурсы, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме. Принимает платежи от собственников жилых и нежилых помещений без дополнительной платы за предоставление квитанций.

4.1.5. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание.

4.1.6. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Заказчиков, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков.

4.1.7. Не менее чем за три дня до начала работ уведомлять Заказчиков путем вывешивания соответствующих объявлений на досках объявлений и в подъездах о планах ремонта мест общего пользования дома, о планируемом отключении, испытании или ином в нерасчетном режиме работы инженерных сетей (за исключением аварийных ситуаций). Предупреждать председателя Совета дома за три дня о начале проведения любых работ звонком на мобильный телефон, либо смс сообщением.

22.12.2022 А.А. Маркеева

 Сиваева Л.С. 2

4.1.8. Устранять недостатки и дефекты выполненных работ по текущему ремонту, выявленные в процессе эксплуатации. Недостаток и дефект считается выявленным, если Исполнитель получил заявку Заказчика на их устранение.

4.1.9. Ежемесячно и не позднее первого числа месяца, следующего за отчетным, выставлять платежные документы за содержание жилого помещения Заказчикам.

Ежемесячно, до 20 числа месяца, следующего за отчетным, предоставлять Совету дома акт выполненных за месяц работ. Акт выполненных работ подписывается сторонами после урегулирования разногласий.

4.1.10. Обеспечить Заказчиков информацией о телефонах аварийных и диспетчерских служб путем их указания в платежных документах и размещения объявлений в подъездах Многоквартирного дома.

4.1.11. По требованию Заказчиков выдавать справки установленного образца и иные предусмотренные действующим законодательством документы без дополнительной платы.

4.1.12. Не менее чем за 3 дня до проведения работ внутри помещений конкретных Заказчиков согласовать с ним время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

4.1.13. Представлять законные интересы Заказчиков, в том числе в отношениях с третьими лицами.

4.1.14. На основании решения ОСС Исполнитель от имени Заказчиков заключает Договоры об использовании общего имущества в Доме. Условия и цена договора предварительно должны быть согласованы с Советом дома. Средства, полученные от использования общедомового имущества, должны быть отражены в годовом отчете Исполнителя. Средства, полученные от использования общедомового имущества по согласованию с Советом дома, могут быть использованы на выполнение работ и оказание услуг по содержанию дома.

4.1.15. Контролировать своевременное поступление платежей и взносов от Заказчиков, а также принимать меры по взысканию задолженностей с конкретных Заказчиков в досудебном, судебном и ином не запрещенном законом порядке.

4.1.16. Вести и хранить соответствующую бухгалтерскую, хозяйственно-финансовую и иную документацию, связанную с исполнением настоящего Договора. В случае утери и порчи документации по вине Исполнителя, за свой счет восстановить утраченную или испорченную документацию.

4.1.17. Обеспечить ответственное хранение переданной и вновь оформленной технической документации на многоквартирный дом и иных документов связанных с управлением Многоквартирным домом (Приложение №5), необходимой для его эксплуатации. В случае утери и порчи документации по вине Исполнителя, за свой счет восстановить утраченную или испорченную документацию.

4.1.18. Не разглашать конфиденциальную информацию о Заказчиках.

4.1.19. По письменному запросу предоставить для ознакомления, копирования, в случае необходимости, Совету дома предусмотренную законодательством документацию в установленные законом сроки.

22.12.2012 Марин - Маржур Е.И.

Сивкина И.С.

4.1.20. Предоставлять Заказчикам, Совету дома, ссылки на электронные ресурсы, на которых размещается информация об исполнении договора управления в соответствии с действующим законодательством.

4.1.21. Значимые работы (промывка СО, гидравлические испытания СО, плановые осмотры, осмотры ВДГО, вентканалов, ремонт, замена, установка оборудования) выполняются в присутствии председателя Совета дома, а в его отсутствие – члена Совета дома с предоставлением возможности председателю Совета дома, а в его отсутствие – члену Совета дома, произвести фотофиксацию документа, либо отправить электронные копии документов, свидетельствующих о выполнении работ, председателю Совета дома.

4.1.22. Нести гарантийные обязательства перед заказчиком за работы по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в течение 24 месяцев.

4.1.23 По окончании финансового года, до 31 марта следующего года, предоставляет Совету дома годовой отчет путем направления его Совету дома по электронной почте и вывешивая на досках для объявлений. В отчете отдельной строкой указывается: остаток денежных средств на конец года; остаток денежных средств с нарастающим за предыдущие годы; средства, поступившие за использование общего имущества МКД. Остаток денежных средств остается на счете дома и не является дополнительной прибылью Исполнителя

4.2. Исполнитель имеет право:

4.2.1. Поручить работы и услуги по начислению, распечатке и доставке квитанций, снятию показаний приборов учета, сбору, перечислению платежей иным организациям. Расходы по привлечению сторонних организаций к указанным работам покрываются за счет Исполнителя.

4.2.2. Взыскивать сумму долга и убытков, нанесенных несвоевременной и (или) неполной оплатой услуг по Договору с конкретного собственника (ов). Имеющиеся долги за конкретным собственником не могут повлиять на выполнение Исполнителем работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, необходимых для надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме (Приложение № 3, Приложение № 3.1), в полном объеме.

4.2.3. Привлекать субподрядчиков для выполнения работ. При этом Исполнитель несет перед Заказчиком полную ответственность за надлежащее выполнение (или невыполнение) работ субподрядчиком.

4.2.4. В случаях открытия специального счёта в целях формирования фонда капитального ремонта МКД и принятия общим собранием собственников многоквартирного дома соответствующего решения - выполнять работы по капитальному ремонту в полном объеме или частично.

4.2.5. Предоставлять дополнительные услуги, определенные настоящим Договором или решением общего собрания собственников.

4.2.6. Заключать договоры и соглашения с третьими лицами в целях выполнения настоящего Договора. При этом Исполнитель несет перед Заказчиком полную ответственность по выполнению обязательств по Договорам заключенными с третьими лицами.

4.2.7. Готовить и вносить предложения к общему собранию собственников помещений по установлению размера платы за жилое (не жилое) помещение, об изменении состава и объема

дд. 12.02.22 *Сергей Меркулов* *Ильмина И.С.*

работ. Предлагать работы на основании сметных расчетов согласованных с Советом дома. Дополнительные работы вносятся в Дополнительный Перечень (Приложение № 3.1) и отражаются в квитанции отдельной строкой до момента полной оплаты.

4.3. Обязанности Заказчиков:

4.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за содержание жилого (нежилого) помещения, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания собственников помещений.

4.3.2. Соблюдать и обеспечивать соблюдение самому и лицами, которые пользуются Помещением, правила пользования жилыми (не жилыми) помещениями, правила содержания общего имущества в многоквартирном доме.

4.3.3. Использовать помещение строго в соответствии с его функциональным назначением.

4.3.4. Бережно относиться к общему имуществу Многоквартирного дома. При обнаружении неисправности в Помещении, общем имуществе Многоквартирного дома в необходимых случаях немедленно принять все возможные меры к их устранению, и/или сообщить о них Исполнителю и в соответствующую аварийную службу.

4.3.5. Соблюдать чистоту и порядок общего имущества Многоквартирного дома, в том числе технические и подсобные помещения.

4.3.6. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими и иными приборами, не допускать установки самодельных предохранителей и пакетных переключателей, загромождения коридоров, проходов, запасных выходов, площадок около мусороприемников.

4.3.7. Без соответствующих разрешений не производить установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующего внесения изменений в технический паспорт жилого помещения.

4.3.8. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой сети, дополнительные сети приборов и отопления, регулирующую и запорную аппаратуру – без письменного уведомления Исполнителя, при наличии соответствующих проектов, разрешений и технических условий.

4.3.9. Не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды).

4.3.10. Не производить переустройства, перепланировки и реконструкции квартиры, подсобных помещений, лоджий, переустановку или установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, дополнительного санитарно-технического оборудования электрического или другого оборудования, требующего внесения изменений в технический паспорт жилого помещения, дополнительного оборудования на фасаде дома без согласования с Исполнителем и без получения соответствующих разрешений в установленном порядке. Все работы по перепланировке и переоборудованию жилых и нежилых помещений должны выполняться с привлечением специализированных организаций, имеющих соответствующие допуски и разрешения.

11.11.2011 *Александр Маркузе* 68

Александр М.С. 5

4.3.11. Не замуровывать, не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать своим имуществом, строительными материалами и отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования.

4.3.12. Не устанавливать телевизионное, электрическое, телефонное оборудование, иные устройства на объектах, относящихся к общему имуществу Многоквартирного дома без письменного согласования с Исполнителем, Советом дома и с Собственниками, чьи интересы затрагиваются. Запрещается устанавливать любое оборудование на кровле дома.

4.3.13. Информировать Исполнителя о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения.

4.3.14. При нарушении п. 4.3.7. – 4.3.13. Договора за свой счет устранить нарушения в сроки, установленные Исполнителем, и возместить убытки, а при не устранении нарушений – оплатить расходы Исполнителю на их устранение и возместить убытки.

4.3.15. Обеспечить устранение за свой счет (счет конкретного собственника) повреждений помещений, придомовой территории, замену или ремонт утраченного или поврежденного общего имущества Многоквартирного дома, если указанные повреждения произошли по вине Заказчиков (конкретного собственника).

4.3.16. Обеспечить в ночное время (с 22.00 до 07.00 часов) соблюдение тишины и покоя лиц, проживающих в Многоквартирном доме, в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.3.17. В случае проведения ремонта (реконструкции) жилого или нежилого помещения самостоятельно производить уборку строительного мусора и заменяемых конструкций Помещения (дверей), оконных заполнений и т.п. с территории Многоквартирного дома и за свой счет (за счет конкретного собственника) оплачивать их погрузку и вывоз. По письменному согласованию с Заказчиками (конкретным собственником) услуга по погрузке и вывозу крупногабаритного и строительного мусора может быть предоставлена Исполнителем и включена в счет-квитанцию отдельной строкой конкретному собственнику.

4.3.18. Обеспечить беспрепятственный доступ в Помещение представителям Исполнителя для осмотра технического и санитарного состояния Помещения, инженерного и иного оборудования, обслуживающего более одного помещения, приборов учета и контроля, находящихся в нем, с целью выполнения ремонтных работ и работ по ликвидации аварии, и в целях проверки правильности подаваемых Заказчиками данных по показаниям приборов учета в заранее согласованное с Исполнителем время, а работников аварийных служб – в любое время. В случае не обеспечения доступа (отказа в доступе) в помещение или к коммуникациям ответственность за причиненные убытки возлагается на Заказчиков (конкретных собственников), не обеспечивших доступ (отказавших в доступе).

4.3.19. Не препятствовать мерам Исполнителя в усовершенствовании внутридомовых инженерных сетей, принятых по решению общего собрания собственников помещений.

4.3.20. Сохранять документы о произведенных платежах по настоящему Договору в течение трех лет с момента их совершения.

4.3.21. Препятствовать актам вандализма и порчи общего имущества.

11.12.2022 *Александр Александрович* *Александров* 5

4.3.22. Информировать Исполнителя об увеличении или уменьшении числа граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом им жилом помещении, не позднее 5 рабочих дней со дня произошедших изменений, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета.

4.3.23. Предоставлять Исполнителю в течение 3-х рабочих дней сведения о заключенных договорах найма (аренды, безвозмездного пользования), в которых обязанность платы Исполнителю за содержание жилого помещения, а также коммунальные услуги возложена Заказчиком полностью или частично на нанимателя (арендатора, пользователя) с указанием Ф.И.О. нанимателя (арендатора, пользователя), о смене нанимателя (арендатора, пользователя).

4.3.24. Предоставить Исполнителю информацию (контактные телефоны, адрес электронной почты и пр.), позволяющие обеспечить экстренную связь с собственниками помещений в целях устранения аварийных ситуаций.

4.3.25. Несут имущественную ответственность за порчу информационных стендов, расположенных в подъездах многоквартирного дома.

4.4. Заказчики имеют право:

4.4.1. Осуществлять контроль качества и своевременности выполнения работ, а в случаях выявления недостатков, требовать безвозмездного их устранения в разумные сроки, установленные направляемыми Исполнителю заявлениями.

4.4.2. Приостанавливать Работы, если их производство представляет опасность для жизни и здоровья людей, направляя соответствующее заявление Исполнителю.

4.4.3. Требовать от Исполнителя возмещения убытков и вреда, причиненных общему имуществу Многоквартирного дома, личному имуществу, а также жизни и здоровью Заказчика и членов его семьи, возникших по вине Исполнителя.

4.4.4. Требовать изменения размера платы за содержание жилого (нежилого) помещения при предоставлении жилищных услуг ненадлежащего качества, в порядке, установленном нормативно-правовыми актами Правительства Российской Федерации.

4.4.5. В случае временного отсутствия сообщить Исполнителю свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Заказчика при его отсутствии более 24 часов.

5. Цена Договора, размер платы за жилое (нежилое) помещение и коммунальные услуги, порядок ее внесения.

5.1. Цена Договора определяется на общем собрании собственников помещений МКД, устанавливается в размере стоимости работ, услуг по управлению многоквартирным домом, содержания и текущего ремонта общего имущества многоквартирного дома, коммунальных ресурсов, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме, рассчитываемых в соответствии с действующим законодательством, дополнительных работ и услуг, не закрепленных действующими нормативно-правовыми актами, определенных в соответствии с настоящим Договором и решениями общих собраний собственников помещений, и действует на период выполнения Исполнителем установленного договором объема и перечня работ и услуг.

5.2. Размер платы за содержание жилого (нежилого) помещения включает в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома (Приложение №3, Приложение № 3.1), за коммунальные

21.12.2012 Шафер Мария ЭА

7
Сивкина Л.С.

ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме.

5.3. Плата за содержание жилого (нежилого) помещения вносится в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество, которая определяется пропорционально общей площади принадлежащего Заказчику жилого (нежилого) помещения.

5.4. Размер платы за услуги и работы по содержанию жилого (нежилого) помещения, а также Перечня таких работ и услуг (Приложение № 3) (Приложение № 3.1) утверждаются на общем собрании собственников помещений МКД с учетом предложений управляющей организации.

5.5. Плата по Договору вносится Заказчиками либо лицом по его поручению ежемесячно, не позднее 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем на основании платежных документов (счетов-квитанций), предоставляемых Исполнителем (либо иным лицом по его поручению) до 1-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

В квитанции должны быть указаны показания приборов учета за предыдущий и текущий периоды с указанием потребленного ресурса за месяц.

В квитанции отдельной строкой должна быть указана плата по Дополнительному перечню (Приложение № 3.1) до момента полной оплаты работ указанных в Дополнительном Перечне.

5.6. Заказчики не вправе требовать перерасчет размера платы за содержание жилого (нежилого) помещения, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

5.7. Размер платы, сумма пеней, определенная в соответствии с п.8.4 настоящего Договора и ЖК РФ, и расчетный счет, на который вносятся платежи, указываются в счете-квитанции, предоставляемом Заказчикам Исполнителем ежемесячно до 1-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

5.8. Неиспользование помещений Заказчиками, не является основанием невнесения платы за жилое (нежилое) помещение и коммунальные услуги.

5.9. Информацию о предстоящем изменении размера платы Заказчики получают на обратной стороне счета-квитанции на оплату. Изменение размера платы по решению общего собрания собственников может осуществляться не чаще одного раза в год, за исключением случаев, предусматривающих обязательное внесение изменений в Перечень услуг и работ, необходимых для надлежащего содержания общего имущества на основании действующего законодательства.

5.10. Все расчеты по Договору осуществляются в рублях.

5.11. Заказчики вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды.

5.12. Размер платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в рамках договора устанавливается в размере, обеспечивающим содержание общего имущества в МКД в соответствии с действующим перечнем, составом и периодичностью выполнения работ (оказания услуг), которые указаны в Приложении 3.

Исполнитель за 2 (два) месяца до окончания срока, на который рассчитан Перечень, предоставляет Совету дома проект Минимального Перечня на следующий срок. Стороны в течение 1 месяца урегулируют вопросы по составу работ и услуг, объему, расценкам.

Размер платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества выносится Советом дома на утверждение общего собрания

22.12.2011 Игорь - Маркузе 81

 Соловьев А.С.

Собственников ежегодно перед началом финансового года с учетом предложений Исполнителя. Протокол общего собрания об утверждении нового размера платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества должен быть предоставлен Заказчиками не позднее 20 числа месяца, предшествующего началу нового финансового года, на который утвержден новый размер платы.

5.13. В случае неутверждения Заказчиками в установленный срок, установленный в п. 5.12 Договора, размера платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества на очередной финансовый год либо в случае, если собрание собственников не состоится, Исполнитель производит индексацию размера платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию общего имущества в соответствии с официальным уровнем инфляции, за истекший год, определяемым Минэкономразвития России. Исполнитель уведомляет Заказчиков о предстоящей индексации, путем размещения соответствующей информации в общедоступных местах многоквартирного дома и на обратной стороне счета-квитанции на оплату.

Стороны договорились, что индексация будет проводиться в соответствии с прогнозными показателями инфляции, определяемыми Минэкономразвития России с учетом динамики предыдущего года на основании индекса потребительских цен на платные услуги населению, скорректированного на индекс выпадающих доходов, сложившихся из соотношения фактического индекса и прогнозного индекса на регулируемый период (не ниже уровня фактических индексов потребительских цен предыдущего годового периода).

Индексация подразумевает изменение размера платы за жилое (нежилое) помещение на величину инфляции в Российской Федерации по официальным данным (индексируется стоимость работ, обозначенных в приложении № 3).

Индекс применяется в расчетном периоде, следующем за периодом, в котором опубликованы официальные данные об уровне инфляции за предыдущий год.

6. Порядок приемки работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества МКД

6.1. Услуги и работы по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества признаются выполненными:

- а) своевременно – если услуга или работа выполнена одновременно или с установленной периодичностью в сроки, указанные в Перечнях работ, услуг;
- б) в полном объеме – если услуга или работа выполнена в отношении того объема (числового значения измерения (кв. м; куб.м; пог.м; ед.) элемента общего имущества в Многоквартирном доме), который установлен для такой услуги или работы в Перечнях работ, услуг, и подтверждена актом (наряд-заказ и т.д.), подписанным председателем или членом Совета дома и представителем Исполнителя;
- в) качественно – если услуга или работа выполнена в соответствии с требованиями технических регламентов и Правил содержания МКД.

6.2. Услуги или работы по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, не соответствующие условиям, указанным в п. 6.1, являются выполненными соответственно несвоевременно, не в полном объеме или некачественно. Указанная квалификация выполнения работ и оказания услуг устанавливается по результатам приёмки услуг, работ Председателем, а в его отсутствие членом Совета дома. В случае разногласий между Исполнителем

22.12.2014 года *Ирина Сергеевна* *Александр* *Александр*

и Советом дома, организацией государственного или муниципального контроля деятельности Исполнителя по управлению Многоквартирным домом.

Услуги или работы по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества признаются не выполненными, если к выполнению таких работ или услуг, предусмотренных Перечнем работ, услуг, Исполнитель не приступал.

6.3. Работы, услуги, выполненные некачественно, не в полном объеме, а также не выполненные, и выполнение которых возможно в последующие периоды и перенос срока их выполнения согласован с Советом дома, подлежат учету в объеме выполненных работ, услуг после их фактического выполнения, в том числе с обеспечением их качества.

6.4. Приемка выполненных неотложных непредвиденных работ осуществляется только с составлением Исполнителем акта выполнения указанных работ (наряд-заказа), подписываемого председателем или членом Совета дома, принимающим такие работы.

6.5. Исполнитель ежемесячно, до 20 числа месяца, следующего за отчетным периодом, предоставляет Председателю Совета дома акт выполненных работ (по форме Приложению № 4).

Акт выполненных работ подписывается сторонами после урегулирования разногласий в 2-х экземплярах, по одному для каждой стороны.

Каждой из сторон дается 10 дней на предоставление разногласий. Не предоставление ответа на разногласия в течение 10 дней является основанием для принятия акта в редакции той стороны, которая последней предоставила возражения и не получила на них ответа.

В случае мотивированного отказа председателя Совета дома от подписания акта выполненных работ и оказанных услуг составляется акт с перечнем необходимых доработок, сроков их выполнения. После выполнения Исполнителем в разумные сроки обоснованно заявленных требований по устранению недостатков председатель Совета дома подписывает Акт об оказании Услуг и возвращает один экземпляр Исполнителю. В случае, если Исполнитель по объективным причинам не успевает устранить недостатки в разумные сроки, Исполнитель в письменном виде аргументирует проведение работ в иные сроки. Стороны согласовывают новый срок в письменном виде. Выполненные работы и оказанные услуги заносятся в акт того периода, в котором были устранены все недостатки.

Услуги, оказанные Исполнителем по настоящему Договору, считаются оказанными в полном объеме и принятыми Заказчиком, если в течение 10 дней после получения Исполнителем акта выполненных работ (Приложение № 4), от Заказчика не поступило письменных возражений, мотивированного отказа от подписания акта, самого подписанного акта об оказании услуг и выполненных работ. -

6.6. При наличии разногласий между уполномоченными лицами Сторон при оформлении акта выполненных работ, оказанных услуг по поводу наличия, описания недостатков выполненных работ и оказанных услуг или их причин:

а) Исполнитель и Совет дома вправе по взаимной договоренности сформировать согласительную комиссию из представителей Сторон и, по возможности, третьих независимых лиц, для разрешения разногласий.

б) по требованию любого лица, участвующего в составлении акта, может быть назначена независимая экспертиза, расходы на проведение которой несет лицо, инициирующее такую экспертизу. Если экспертиза выявила правоту лица, инициировавшего экспертизу, расходы на её проведение в месячный срок возмещаются инициатору противоположной Стороной.

При отклонении Исполнителем предъявляемого Советом дома требования и невозможности прийти к взаимному согласию Стороны вправе обратиться в суд для разрешения спора.

22.11.2022 *Иванов-Иванов И.И.* *Сивкина Л.С.* 10

6.7. В случае если одной из Сторон принято решение о проведении комиссионного обследования выполнения работ и услуг по Договору, то такое решение является для другой Стороны обязательным. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий акт, по одному экземпляру которого вручается каждой из заинтересованных Сторон.

6.8. Председатель Совета дома, принявший работу (услугу) по содержанию и ремонту общего имущества, управлению МКД без проверки, лишается права ссылаться на недостатки работы, которые могли быть установлены при обычном способе ее приемки (явные недостатки).

6.9. Для подтверждения факта оказания постоянных услуг ежемесячно, Исполнитель услуг предоставляет Председателю Совета дома, а в его отсутствие члену Совета дома для письменного оформления приемки выполненных работ (карточку контроля, акт-заявку и т.п.) которые должны отражать вид оказанных услуг (работ) объем, дату их оказания. При приеме в указанном документе принимающая сторона отмечает, соответствует ли объем и качество оказанных услуг установленным требованиям.

6.10. Стороны договорились, что рабочие документы (ежемесячные акты выполненных работ, сметы, расчеты и другие документы), отправляются Сторонам по предоставленному адресу электронной почты. Окончательные, согласованные и подписанные Сторонами документы могут быть так же отправлены по электронной почте. Оригинал подписанного документа должен быть передан второй Стороне в разумные сроки.


7. Контроль выполнения обязательств по Договору

7.1. Контроль исполнения настоящего Договора осуществляется Заказчиками, Советом Дома и/или уполномоченными ими лицами, в соответствии с их полномочиями, а также органами государственного надзора и муниципального контроля в пределах их компетенции.

7.2. Контроль осуществляется путем получения от Исполнителя запрашиваемой информации в соответствии с законодательством Российской Федерации.

7.3. Контроль осуществляется путем участия Уполномоченных лиц:

- в осмотрах общего имущества, в том числе, участия в проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту, если это допускается требованиями правил техники безопасности;
- в измерениях, испытаниях, проверках Исполнителем элементов общего имущества; если это допускается требованиями правил техники безопасности при производстве соответствующих работ, услуг;
- в проверке объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);
- в приемке всех видов работ, услуг, с оформлением акта сдачи-приёмки работ, услуг, в порядке, установленном настоящим Договором.

22.12.2022 Афанасов-Саргуев Е.И.  Словин А.С.

7.4. Контроль осуществляется путем:

- присутствия при выполнении работ и услуг по Договору члена Совета дома или уполномоченного Советом дома представителя, если это допускается требованиями правил техники безопасности при производстве соответствующих работ, услуг;
- ознакомления с заключёнными Исполнителем от имени Заказчиков договоров об использовании общего имущества в Доме и целевом использовании полученных средств.
- получения от Исполнителя отчёта о выполнении обязательств по настоящему Договору;
- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- составления актов о нарушении условий и/или невыполнения обязательств по Договору;
- обращения в органы, осуществляющие государственный надзор и/или муниципальный контроль по использованию и сохранностью жилищного фонда, с целью проверки соответствия содержания общего имущества Дома установленным требованиям (ГЖИ, Госпожнадзор, Роспотребнадзор и другие).

7.5. Сдача-приёмка выполненных работ, оказанных услуг осуществляется Исполнителем и Уполномоченным лицом в порядке, установленном разделе № 6 Договора, подписанием Акта по форме, установленной в Приложении № 4.

8. Ответственность сторон

- 8.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору, в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.
- 8.2. Исполнитель при наличии его вины несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу собственников в многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействий, в порядке, установленном законодательством.
- 8.3. Стоимость работ по ликвидации аварии, возникшей по вине конкретных Заказчиков или проживающих в их Помещениях лиц, возмещается конкретными Заказчиками Исполнителю в полном объеме.
- 8.4. За несвоевременное и (или) неполное внесение платежей, указанных в пункте 5.1. Договора, Заказчик уплачивает Исполнителю пени в размере, установленном ЖК РФ.

9. Срок действия, изменение и расторжение Договора

- 9.1. Настоящий договор вступает в силу со дня его подписания Сторонами и действует в течение **1 (одного)** года с даты, с которой Исполнитель приступил к его выполнению. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия он считается продленным на тот же срок.
- 9.2. Заказчики подписывают Договор путем проставления своих подписей в Реестре Собственников помещений (Приложение № 1 к настоящему Договору), что является подписанием Договора управления в целом.
- 9.3. Любой из собственников или пользователей помещений вправе получить копию настоящего Договора за исключением Приложения №1.

24.12.2024 *Александр Маркузе* *Сивкина М.* 12

9.4. Условия настоящего Договора распространяются на Собственников, приобретающих права владения на помещения в Многоквартирном доме после вступления в силу настоящего Договора, с момента приобретения соответствующего права вне зависимости от срока исполнения условий подписания ими договоров, указанных в настоящем Договоре.

9.5. Изменение и (или) расторжение договора управления многоквартирным домом осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

9.6. Собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, если Исполнитель не выполняет условий такого договора, и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом, при этом собственники уведомляют управляющую организацию о расторжении договора не менее, чем за **2 (два месяца)** до расторжения Договора путем направления уведомления.


9.7. Договор может быть расторгнут по инициативе Исполнителя в случае окончания срока действия договора.

При принятии Исполнителем решения об инициировании расторжения Договора, Исполнитель уведомляет об этом Собственников помещений не менее чем за **2 (два) месяца** до расторжения Договора путем изложения своего решения в платежных документах, направляемых Собственникам помещений.

9.8. Исполнитель вправе досрочно расторгнуть Договор в случае существенного нарушения собственниками своих обязательств: когда неполное внесение собственниками платы по Договору приводит к невозможности для Управляющей организации исполнять условия Договора, в том числе 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.

9.9. При принятии Исполнителем решения о досрочном расторжении Договора в случае, предусмотренном в п. 9.8. Договора, Исполнитель уведомляет об этом собственников помещений не менее чем за **2 (два месяца)** до расторжения Договора путем направления уведомления Совету дома и указанием на расторжение Договора в платежных документах, направляемых собственникам помещений. Договор прекращается с соблюдением правил п. 2 ст. 200 ЖК РФ.

9.10. При расторжении Договора, а также по окончании срока его действия Исполнитель производит сверку расчетов по Договору. Сумма превышения платежей, полученных Исполнителем 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 в без заявительном порядке. Задолженность плательщиков перед Исполнителем, имеющаяся на дату расторжения Договора, подлежит оплате Исполнителю на основании платежных документов, ежемесячно предоставляемых должникам Исполнителем до полного погашения задолженности.

22.12.2022 *Мари Маргузе*  *Севкина Л.С.*

9.11. Расторжение Договора не является для Заказчиков и нанимателей основанием для прекращения обязательств по оплате произведенных Исполнителем затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

9.12. В случае прекращения у Заказчика права собственности или иного вещного права на помещения в Многоквартирном доме, гражданско-правовые отношения по данному Договору в отношении указанного Заказчика считаются расторгнутыми после завершения взаимных расчетов, за исключением случаев, если ему остались принадлежать на праве собственности или ином вещном праве иные помещения в Многоквартирном доме.

9.13. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Исполнителем и Заказчиками.

10. Заключительные положения

10.1. Подписанием Договора Собственников помещения дает согласие Исполнителю осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу представителю для взыскания обязательных платежей в судебном порядке, специализированной организации для ведения начислений, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных. Для исполнения договорных обязательств Собственники помещений предоставляют следующие персональные данные:

фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, семейное, социальное положение, сведения о наличии льгот, сведения о зарегистрированном в МКД праве собственности на жилое помещение, сведения о проживающих в помещении лицах и иные данные, необходимые для реализации настоящего договора в части начисления платежей.

10.2. Договор подлежит изменению в случае принятия закона, устанавливающего обязательные для Сторон правила, условия и требования, иные, чем те, которые действовали при заключении Договора.

10.3. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение (ненадлежащее исполнение) обязательств, если докажут, что такое неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы. В этом случае Стороны совместно принимают решение об исполнении Договора и проведения взаиморасчетов.

10.4. По вопросам, не урегулированным Договором, стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

10.5. Договор составлен в двух экземплярах на русском языке. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. 1 экземпляр договора хранится у председателя Совета дома, 1 – у Исполнителя. По письменному запросу Договор может быть выдан любому собственнику.

10.6. Меры ответственности сторон, не предусмотренные в настоящем Договоре, применяются в соответствии с нормами гражданского законодательства РФ.

10.7. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении настоящего договора, будут, по возможности, разрешаться путем переговоров между сторонами.

22.12.2022 *Васильев Александр* *Александр*

10.8. В случае невозможности разрешения споров путем переговоров стороны после реализации предусмотренной законодательством процедуры досудебного урегулирования разногласий (претензионный порядок) передают их на рассмотрение в суд.

10.9. Неотъемлемой частью настоящего договора являются следующие приложения:

- Приложение № 1 - Реестр Собственников помещений, подписавших Договор;
 - Приложение № 2 - Состав общего имущества Многоквартирного дома;
 - Приложение № 3 - Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме
 - Приложение № 3.1 Дополнительный перечень работ и услуг
 - Приложение № 4 - Форма акта выполненных работ.
 - Приложение № 5 Перечень технической документации на многоквартирный дом и иных документов связанных с управлением Многоквартирным домом.
11. Адреса и реквизиты Сторон

Исполнитель
ООО УК «Март»
ОГРН 1141102000500
ИНН/КПП 1102074540/110201001
Юридический и почтовый адреса: 169300,
Республика
Коми, г. Ухта, пер. Интернациональный, д. 1 А
р/с 407 028 104 281 900 09294 Коми отделение
№ 8617
ПАО Сбербанк
к/с 30101810400000000640
БИК 048702640
ОКВЭД 68.32
ОКПО 12896533
тел/факс (8216) 78-67-17
e-mail: info@uk-mart.ru
Генеральный директор ООО УК «Март»

_____ А.Л. Елькин

"__" _____ 2022 года

М.П.

Заказчики
Сведения о Собственниках, их подписи
(либо подписи их полномочных представителей)
представлены в приложении № 1 к настоящему
Договору.



11.12.2022 Афанасов, Маргарита Э. Селверова М. 15