Договор
управления многоквартирным домом
№ 2-16-2025

г. Новосибирск «31» августа 2025

, действующий (-ая) на основании Протокола №01-2025 от 31.08.2025 общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме №16, расположенного по улице Халтурина, от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме, именуемый (-ая) в дальнейшем – «**Собственник помещения**», с одной стороны и **Общество с ограниченной ответственностью Управляющая организация «Жилком»**, в лице **директора Кондалева Александра Владимировича**, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Управляющая организация»**, с другой стороны, заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Предмет Договора и общие положения

1.1. Целью Договора является – обеспечение благоприятного и безопасного проживания в многоквартирном доме граждан. По условиям Договора, Управляющая организация по согласованию с собственниками 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 разделах 4.1. и 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 и отвечать за качество таких услуг в пределах балансовой и эксплуатационной ответственности;

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

1.3. Перечень услуг, работ по содержанию и 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 для сохранения многоквартирного дома в состоянии, отвечающем требованиям надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме.

1.5. Информация об Управляющей организации, в т.ч. о её службах, контактных телефонах, режиме работы и другая, размещена на сайте Управляющей организации – http://zhilcom-nsk.ru/

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

2.1. Договор заключен на срок 1 год с даты заключения Договора между Собственниками помещений и Управляющей организацией.

2.2. Управляющая организация приступает к выполнению работ, оказанию услуг по содержанию и ремонту общего имущества, а также к осуществлению иной деятельности, в соответствии с предметом Договора – с даты включения многоквартирного дома в лицензию Управляющей организации (№054000291 от 26.05.2016) приказом Государственной жилищной инспекции Новосибирской области, 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 Договором, а также в

случае прекращения действия Договора, при исполнении условий, предусмотренных Договором.

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

2.5. При отсутствии у Управляющей организации намерений продлить Договор, Управляющая организация вправе требовать прекращения действия Договора, о чем Управляющая организация уведомляет Собственников помещений путем размещения уведомления на информационных стендах подъездов многоквартирного дома №16, расположенного по улице Халтурина, за 1 месяц до дня окончания срока действия Договора, иных уведомлений не требуется.

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

3.1. Собственники помещений и Управляющая организация при осуществлении деятельности по управлению многоквартирным домом обязаны руководствоваться Конституцией Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, принятыми в его исполнение нормативными правовыми актами, нормами иного законодательства и иных правовых актов, относящихся к деятельности по управлению многоквартирными домами.

3.2. Перечень технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением многоквартирным домом документов, составляется Управляющей организацией и членами Совета многоквартирного дома в течение 60 календарных дней с даты передачи такой документации от предыдущей управляющей организации.

3.3. Требования к собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме по соблюдению правил пользования помещениями приведены в Приложении № 2 к Договору.

3.4. 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 № 7 к Договору.

3.5. Привлечение Управляющей организацией для целей исполнения своих обязательств по Договору иных лиц (специализированных, подрядных организаций, индивидуальных предпринимателей) осуществляется Управляющей организацией самостоятельно (при соблюдении экономической целесообразности для собственников помещений), для выполнения перечня работ и услуг, за исключением привлечения подрядных организаций по выполнению работ по текущему ремонту общедомового имущества. Подрядные организации для выполнения работ по текущему ремонту общедомового имущества привлекаются по согласованию с Советом многоквартирного дома.

3.6. 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. Информация о проводимом собрании в очной или заочной формах, а также результаты собраний доводится до сведения собственников путем размещения на информационном стенде в подъездах многоквартирного дома.

3.7. Собственники помещений в целях взаимодействия с Управляющей организацией и осуществления контроля по вопросам управления многоквартирным домом определяют уполномоченных лиц – избранных членов Совета многоквартирного дома, избираемые на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме. Информация о таких лицах, их контактных телефонах, сроке действия полномочий, а также порядок изменения такой информации приводятся в Приложении №3 к Договору.

3.8. Управляющая организация представляет собственникам помещений Отчет о выполнении условий Договора ежегодно в течение первого квартала путем его размещения на сайте Управляющей организации и на сайте ГИС ЖКХ.

3.9. 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, подписанным 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.

3.10. Если запрашиваемая собственником информация относится к обязательной для раскрытия на сайте ГИС ЖКХ и/или Управляющей организации, то собственнику в письменном ответе указывается адрес сайта ГИС ЖКХ и/или Управляющей организации в предусмотренные законодательством сроки.

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 (в том числе дополнительных) по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества (далее – Перечень работ, услуг) на весь период действия Договора утвержден решением собрания собственников, приведен в Приложении № 4 к Договору.

4.1.2. Перечень работ и услуг предусматривает выполнение непредвиденных работ, не связанных с проведением капитального ремонта общего имущества и необходимость выполнения которых может возникнуть в период действия Договора. О необходимости выполнения неотложных непредвиденных работ по их видам и объемам Управляющая организация уведомляет уполномоченное лицо (председателя Совета многоквартирного дома) в разумный срок (до трех рабочих дней с момента обнаружения), при невозможности предварительного уведомления – до начала выполнения таких работ.

При выполнении неотложных непредвиденных работ Управляющая организация может самостоятельно принимать решения по изменению графика выполнения работ и оказания услуг, включенного в Перечень работ, услуг. Если стоимость таких работ превысит остаток средств по статьям текущего ремонта и дополнительных доходов, Управляющая организация обязана, по решению общего собрания собственников помещению многоквартирного дома выполнить такие работы за счет свободных средств на лицевом счете дома от содержания жилья, а при их недостатке за счет дополнительного сбора с собственников помещений.

4.1.3. Порядок признания работ, услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме выполненными, выполненными несвоевременно, некачественно или не в полном объеме, а также порядок приемки работ, услуг указаны в Приложении № 5 к Договору.

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 по форме, указанной в Приложении № 6 (в соответствии с Приказом Минстроя России от 26.10.2015 № 761/пр) к Договору происходит в соответствии с Приложением №5 Договора.

4.1.5. В случае уклонения уполномоченного лица от приемки результатов работ, оказанных услуг, от получения акта или не подписания акта без обоснованных причин в течение 15 календарных дней со дня его получения или возврата почтового отправления по истечению срока отправления, 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.

4.1.6. Односторонний акт, подписанный Управляющей организацией, хранится у Управляющей организации. Работы и услуги по такому акту, оказанные Управляющей организацией признаются выполненными в полном объеме.

4.1.7. Управляющая организация на основании выявленных дефектов, недостатков общего имущества предлагает Собственнику помещения план мероприятий по ремонту и (или) устранению выявленных дефектов, недостатков общего имущества с предложением по определению источников

финансирования и сроков их выполнения. Собственники помещения обязаны рассмотреть такой план мероприятий и принять решение о его утверждении или отклонении на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме. Управляющая организация извещает Собственника помещения (собственников помещений) о направлении плана мероприятий по ремонту и (или) устранению выявленных дефектов, недостатков общего имущества с предложением по определению источников финансирования и сроков их выполнения путем размещения письменного уведомления на информационном стенде каждого подъезда или отражения данной информации в акте сезонного осмотра или уведомления председателя многоквартирного дома.

4.2. Порядок предоставления и учет потребления коммунальных услуг

4.2.1. Управляющая организация обеспечивает предоставление собственникам помещений и иным потребителям коммунальных услуг, определяемых степенью благоустройства многоквартирного дома путем обеспечения постоянной готовности инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящего в состав общего имущества, к осуществлению поставок коммунальных ресурсов, а также путем обеспечения аварийно-диспетчерского обслуживания потребителей, учета и контроля показаний общедомовых приборов учета коммунальных ресурсов, контроля качества коммунальных услуг.

4.2.2. Управляющая организация, в случаях, предусмотренных действующим законодательством, заключает договоры ресурсоснабжения с ресурсоснабжающими организациями. На основании принятого собственниками помещений в многоквартирном доме решения на общем собрании договора ресурсоснабжения заключаются от их собственного имени.

4.2.3. В части потребления коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, договор заключает Управляющая организация, действующая без доверенности как представитель собственников помещений в многоквартирном доме.

4.2.4. 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 (свидетельство о регистрации права собственности, технический паспорт), подтверждающего площадь такого жилого помещения. При этом перерасчёт за прошедший период Управляющей организацией не производится.

5. Порядок определения цены Договора

5.1. Цена Договора устанавливается на 1 календарный год, начиная, согласно условиям, п. 2.2. Договора и включает в себя стоимости выполненных работ и оказанных услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, обеспечению коммунальных услуг в границах эксплуатационной ответственности.

5.2. Цена Договора определяется путем умножения площади общей жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме на утвержденный размер платы на 1 кв.м., за оказание услуг и выполнения работ предусмотренных Перечнем работ, услуг (Приложение № 4).

5.3. Для многоквартирного дома №16, расположенного по улице Халтурина, ежемесячная Цена Договора, подлежащая индексации, определяется в размере 54 721,21 руб. (далее – Цена Договора), из расчета:

1 578,80 (Общая площадь жилых и нежилых помещений) * 34,66 (стоимость работ и услуг, предусмотренных Перечнем работ, услуг (Приложение № 4) на 1 кв.м.).

5.4. Уменьшение стоимости работ, услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в связи с экономией Управляющей организации не производится, за исключением случаев некачественного выполнения таких работ, услуг, удостоверенных в соответствии с условиями Договора.

5.5. Стоимость выполненных Управляющей организацией непредвиденных и/или неотложных работ, принятых уполномоченным собственниками лицом (председателем Совета многоквартирного дома) в порядке, установленном п.п. 4.1.2-4.1.7 Договора собственники помещений обязаны компенсировать Управляющей организации в полном объеме, в части недостающих средств, путем внесения средств на возмещение расходов Управляющей организации помимо платы за содержание и ремонт общего имущества, не позднее 10 числа месяца, следующего за месяцем, в котором были выполнены такие работы. При этом, Управляющая организация

выставлять в платежные документы данную задолженность в составе платы за содержание и ремонт общего имущества, если иные сроки не согласованы сторонами Договора.

5.6. 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 Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 №354 "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов" (далее Правила предоставления коммунальных услуг №354).

5.7. Стоимость иных дополнительных работ, услуг, не включенных в предмет Договора и Перечень работ, услуг, определяется соответственно по видам и объемам таких выполняемых работ, услуг по прейскуранту цен, устанавливаемому Управляющей организацией, размещенного на официальном сайте - http://zhilcom-nsk.ru. Управляющая организация самостоятельно определяет срок действия цен на такие работы, услуги, стоимость услуг не должна превышать среднерыночные по данному виду услуг в регионе.

5.8. Ежемесячная Цена Договора, подлежащая индексации согласно п. 5.3. Договора, в последующие годы действия Договора по истечении каждых 12 месяцев с даты установления платы за содержание помещений (в случае его пролонгации и не принятия решения на общем собрании собственников помещений об изменении Цены Договора (в том числе по причине отсутствия кворума)) – ежегодно индексируется на уровень инфляции определяемой индексом потребительских цен на товары и услуги, рассчитываемый Федеральной службой государственной статистики Российской Федерации за каждый предыдущий год в целом по стране в годовом выражении, опубликованным на официальном сайте Федеральной службой государственной статистики Российской Федерации – https://rosstat.gov.ru/statistics/price.

Руководствуясь теорией статистики, для получения индекса потребительских цен, за произвольный период необходимо перемножить все входящие в этот временной промежуток индексы, характеризующие изменение цен в отчетном периоде по сравнению с предыдущим.

5.9. Индексация производится Управляющей организацией путем умножения действующей ежемесячной Цены Договора на величину индекса потребительских цен на товары и услуги в целом по стране, за предыдущий год. При этом ежегодное оформление решениями общих собраний собственников об изменении Цены Договора в соответствии с указанным порядком, не требуется.

5.10. Индексация проводится не чаще чем раз в год. Для проведения ежегодной индексации на уровень инфляции определяемой индексом потребительских цен на товары и услуги, согласие собственников помещений не требуется.

5.11. Проиндексированная Цена Договора может быть изменена собственниками помещений многоквартирном доме на общем собрании с момента принятия решения, при учете соответствующего предложения Управляющей организацией, об установлении иной Цены Договора, а также иной стоимости дополнительных услуг.

5.12. О предстоящей индексации Цены Договора и размера ежемесячной оплаты на уровень инфляции определяемой индексом потребительских цен на товары и услуги, Управляющая организация извещает Собственников помещений путем размещения письменного уведомления на информационном стенде каждого подъезда не менее, чем за 30 календарных дней до даты увеличения ежемесячной Цены договора.

5.13. Начисление платы с учетом индексации Цены Договора производится Управляющей организацией в последующие периоды действия Договора, после истечения срока его действия и пролонгации его действия.

5.14. В случае если Управляющая организация будет являться плательщиком налога на добавленную стоимость ((в том числе по обычной или пониженной ставке), далее – НДС) в связи с вступлением в силу Федерального закона от 12 июля 2024 года №176-ФЗ, а так же в случае изменения ставок налога на добавленную стоимость, предусмотренных законодательством Российской Федерации, Цена Договора может быть увеличена по решению Управляющей организации, в одностороннем порядке, пропорционально увеличению ставки НДС с таким расчетом, чтобы ежемесячная Цена за вычетом НДС оставалась неизменной. Размер увеличенной в соответствии с настоящим пунктом Цены Договора применяется с даты вступления в силу изменений

законодательства, касающихся увеличения ставки НДС, без какого-либо уведомления Собственников помещений.

5.15. Стороны определили, что Управляющая организация вправе получать 15% от суммы всех ежемесячных дополнительных доходов от использования общедомового имущества в многоквартирном доме.

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

6. 1 Порядок определения размера платы за управление, содержание и ремонт общего имущества

6.1.1. Для каждого собственника помещения, размер начисляемой платы по Договору, а также платы за дополнительные услуги определяется соразмерно площади помещения принадлежащей собственнику на правах собственности или хозяйственного управления, а также площади занимаемой на основании договора социального найма (путем умножения ежемесячной Цены Договора, устанавливаемой в Перечне работ на 1 кв.м.).

6.1.2. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества (далее также – размер платы) утвержден решением собрания собственников на один год действия Договора и указан в Перечне работ и услуг, с учетом предоставления дополнительных услуг.

Размер платы и стоимости работ и услуг, предусмотренных Перечнем работ, услуг (Приложение № 4) на каждый последующий год действия Договора, начиная со второго, определяется решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

В случае непринятия решения общего собрания об изменении стоимости работ и услуг, предусмотренных Перечнем работ, услуг (Приложение № 4) и Цены Договора на основании предложений Управляющей организации (в том числе по причине отсутствия кворума), Управляющая организация вправе произвести индексацию Цены Договора (согласно раздела 5 Договора) или в одностороннем порядке изменить стоимость работ и услуг, предусмотренных Перечнем работ, услуг (Приложение № 4), с последующим увеличением Цены Договора и размера ежемесячной оплаты для Собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с решением органа местного самоуправления (Мэрии города Новосибирска) об установлении размера платы за содержание жилого помещения в многоквартирных домах, в которых собственники помещений на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения (далее – установление размера платы в соответствии с решением органа местного самоуправления), в соответствии типом многоквартирного дома (благоустроенные дома без лифта, мусоропровода, противопожарной автоматики, внутридомовых газовых сетей).

Об изменении стоимости работ и услуг, предусмотренных Перечнем работ, услуг (Приложение № 4) и Цены Договора и установлении размера платы в соответствии с решением органа местного самоуправления Управляющая организация уведомляет Собственников помещений путем размещения письменного уведомления на информационном стенде каждого подъезда за 30 календарных дней до даты такого изменения стоимости работ и услуг, предусмотренных Перечнем работ, услуг (Приложение № 4) и установления размера платы в соответствии с решением органа местного самоуправления.

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), если иной порядок определения такой платы за несколько календарных месяцев (расчетный период) не допускается Правилами предоставления коммунальных услуг №354.

6.2.2. Размер платы за коммунальные услуги для собственников и иных потребителей определяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг №354 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 представителей Управляющей и (или) ресурсоснабжающей организаций и путем подписания ими

соответствующего акта о непредоставлении или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества со стороны собственника, председателя Совета дома и представителя Управляющей организации.

6.2.4. По жилому помещению, не оборудованному индивидуальным прибором учета, принадлежащему собственнику – гражданину, в котором отсутствуют зарегистрированные граждане, размер платы за коммунальные услуги, определяемый в зависимости от количества проживающих, рассчитывается соответственно количеству собственников такого помещения или на основании акта установления количества фактически проживающих, составленного на основании Правил предоставления коммунальных услуг №354. При временном отсутствии согласно п. 86 Правил предоставления коммунальных услуг №354, жильцы вправе заявить в Управляющую организацию или ее Представителю по расчетам с потребителями о временном отсутствии в жилом помещении проживающих граждан с представлением подтверждающих такое отсутствие документов.

6.2.5. Собственники нежилых помещений ежемесячно в срок до 25 числа расчетного месяца предоставляют показания индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов на электронный адрес zhilkom.nsk@mail.ru в Управляющую организацию.

6.3. Порядок определения платы за иные работы, услуги

6.3.1. Плата за иные работы, услуги, не составляющие предмет Договора, устанавливается исходя из расценок (прейскуранта цен), определяемых Управляющей организацией.

6.3.2. Срок внесения платы по Договору устанавливается до 10 числа месяца, следующего за истекшим (расчетным) месяцем, с 01.03.2026 – до 15 числа месяца.

6.3.3. Плата по Договору, если иное не установлено условиями Договора, вносится на основании платежных документов, составляемых Управляющей организацией или его по расчетам с потребителями в электронном виде, и предъявляемых к оплате собственникам до 5 числа месяца, следующего за расчетным.

6.3.4. Стороны пришли к соглашению, что способом доставки платежных документов является их размещение Управляющей организацией в системе ГИС ЖКХ и в платежной системе «Квартплата» Федеральной системы «Город».

6.3.5. Неиспользование собственником или иным потребителем помещения не является основанием невнесения платы за содержание и ремонт общего имущества и платы за коммунальные услуги.

6.4. Порядок и сроки внесения платы по Договору

6.4.1. Плата за содержание и ремонт общего имущества, коммунальные услуги, иные работы, услуги, а также плата, указанная в п.5.6 Договора (далее – плата по Договору) вносится лицами, обязанными вносить такую плату в соответствии с законодательством Российской Федерации и Договором (далее – плательщики), в Управляющую организацию через ее платежных агентов, включая расчетный центр (Система Город).

6.4.2. Размер платы для каждого плательщика определяется исходя из площади занимаемого помещения (на основании права собственности, договора социального найма и иных основании) путем умножения общей стоимости услуг Управляющей организации (включая дополнительные услуги, указанные в Перечне работ, услуг и утвержденные решением общего собрания собственников помещения (по статье «текущий ремонт» и «вознаграждение председателя»)) на площадь занимаемого помещения.

6.4.3. Срок внесения платы по Договору устанавливается до 10 числа месяца, следующего за истекшим (расчетным) месяцем (при условии своевременного предоставления Управляющей организации платежных документов), с 01.03.2026 – до 15 числа месяца.

6.4.4. Плата по Договору, если иное не установлено условиями Договора, вносится на основании платежных документов, составляемых Управляющей организацией или ее Представителем по расчетам с потребителями, и предъявляемых к оплате собственникам до 5 числа месяца, следующего за расчетным. Платежные документы представляются собственникам посредством почтовых ящиков, электронных ящиков или иным способом по согласованию с Управляющей организацией.

6.4.5. Неиспользование собственником или иным потребителем помещения не является основанием невнесения платы за содержание и ремонт общего имущества и платы за коммунальные

услуги. В указанном случае плата за коммунальные услуги по жилым помещениям, в которых отсутствуют зарегистрированные граждане, вносится в размерах, определяемых с учетом порядка, указанного в п. 6.2.4 Договора.

7.Обязанности и права по Договору

7.1 Управляющая организация обязана:

7.1.1. Осуществлять управление многоквартирным домом в соответствии с условиями Договора и законодательством Российской Федерации в интересах собственников помещений в соответствии с целями, указанными в разделе 1 Договора.

7.1.2. Приступить к исполнению своих обязанностей по Договору со дня указанному в п. 2.2. Договора.

7.1.3. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию общего имущества многоквартирного дома, а также предоставлять в определенном законом случаях коммунальные услуги в соответствии с перечнем работ и услуг в необходимом объеме, безопасными для жизни и здоровья потребителей и не причиняющим вреда имуществу, способом в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 №290.

7.1.4. Устранить последствия причинения вреда, при оказании услуг по содержанию и ремонту общего имущества, за свой счет.

7.1.5. 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 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.

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

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

7.1.8. Вести претензионно-исковою работу по истребованию задолженности собственников и иных лиц по содержанию и ремонту общего имущества, а также по фактам некачественного оказания услуг, подрядными организациями по оказанию услуг предусмотренными в перечне работ и услуг.

7.1.9. Производить перерасчет платы за содержание и ремонт общего имущества и за коммунальные услуги в соответствии с порядком, установленным Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

7.1.10. 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.

7.1.11. 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).

7.1.12. Предоставлять 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.

7.1.13. На основании письменной заявки собственника или заявки в диспетчерскую службу направлять своего специалиста (представителя) для составления акта о нанесении ущерба общему имуществу и (или) имуществу и (или) помещению (ям) собственника (потребителя) в срок не позднее 3 рабочих дней.

7.1.14. 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.

7.1.15. Вести и хранить техническую и иную документацию многоквартирного дома, полученную ранее от прежней управляющей организации, вносить изменения в такую документацию при необходимости, отражающую техническое состояния многоквартирного по согласованию с Советом многоквартирного дома и за счет средств собственников помещений.

7.1.16. 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 Договором и жилищным законодательством, направлять собственнику ответ.

7.1.17. Информировать собственников помещений о сроках планового перерыва предоставления коммунальных услуг, посредствам размещения соответствующего объявления на информационных стендах каждого подъезда многоквартирного дома.

7.2. Управляющая организация вправе:

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 №354.

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 №354.

7.2.5. Требовать от Собственника внеочередной метрологической поверки индивидуальных приборов учета либо его замены, при возникновении сомнений в достоверности измерений и работоспособности прибора учета при проведении осмотров и выявлении признаков выхода из строя, некорректной работы приборов учета.

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, уступку прав требования к потребителям, имеющим задолженность по оплате соответствующей коммунальной услуги.

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

7.3. Собственники помещений и иные потребители обязаны:

7.3.1. Своевременно и полностью вносить плату по Договору.

7.3.2. Предоставлять Управляющей организации показания индивидуальных (квартирных, комнатных) приборов учета коммунальных ресурсов не позднее 25-го числа текущего месяца через офис Управляющей организации или удаленным способом через официальную электронную почту Управляющей организации, телефон, почтовый ящик, размещенный в подъездах, а также иным способом, согласованным с Управляющей организацией.

7.3.3. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащие им (используемое им) помещения в случаях и в порядке, указанных в п.7.2.4 Договора и пп. «М» п. 7 Приложения № 2 к Договору.

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

7.3.5. 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.

7.3.6. 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.

7.3.7. 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.

7.3.8. 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.

7.3.9. Выполнять иные обязательства, обеспечивающие исполнение Договора, установленные в Приложении № 2 к Договору.

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 контроль за финансовым состоянием лицевого счета многоквартирного дома путем направления соответствующего запроса.

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

7.4.8. Требовать от управляющей организации своевременного оказания работ и услуг, а в случае их непредставления, требовать соответствующее изменение стоимости работ и услуг.

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 Договором.

8.1.2. Управляющая организация несет ответственность перед собственниками за действия своих сотрудников, а также действия третьих лиц, привлекаемых управляющей организацией, как свои собственные.

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 жильцами подрядных организаций для оказания им услуг и выполнения работ;

- использования Собственниками общего имущества не по назначению и (или) с нарушением действующего законодательства;
- не обеспечения Собственниками своих обязательств, установленных Договором;
- аварий, произошедших не по вине Управляющей организации и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.);
- аварий, последствий протечек, возникших на общедомовом имуществе в случаях, когда согласно п.4.1.7 Договора Управляющая организация предлагала Собственнику помещения (собственникам помещений) план мероприятий по ремонту и (или) устранению выявленных дефектов, недостатков общего имущества с предложением по определению источников финансирования и сроков их выполнения с предложением по определению источников финансирования и сроков их выполнения, а Собственник помещения (собственники помещений) не принял решение об утверждении на общем собрании собственников предлагаемого плана с определением источника финансирования.

8.1.4. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за содержание по Договору собственники обязаны уплатить Управляющей организации пени в установленном действующим законодательством Российской Федерации.

8.1.5. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по 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 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 течении 5 рабочих дней) 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 определят дальнейшую юридическую судьбу Договора.

8.1.7. Стороны определили, что собственник помещения (в том числе орган местного самоуправления), передавший помещение по договорам социального найма, несет субсидиарную ответственность перед Управляющей организацией в случае невыполнения нанимателем условий Договора о своевременном внесении платы по Договору.

8.1.8. Право Управляющей организации на привлечение собственника к субсидиарной ответственности возникает с момента вынесения постановления окончания исполнительного производства по следующим основаниям: если невозможно установить местонахождение нанимателя должника, его имущества, либо получить сведения о наличии принадлежащих ему денежных средств или иных ценностей, находящихся на счетах во вкладах или на хранении в банках или иных кредитных организациях; если у нанимателя-должника отсутствует имущество, на которое, может быть обращено взыскание, и все принятые судебным приставом-исполнителем допустимые законом меры по отысканию его имущества оказались безрезультатными.

9. Условия изменения и расторжения Договора

9.1. Все изменения и дополнения к 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. Управляющая организация вправе досрочно, в одностороннем порядке, расторгнуть Договор в следующих случаях:

1) когда неполное внесение Собственников помещений платы по Договору приводит к невозможности для Управляющей организации исполнять условия Договора, в т.ч. исполнять

обязанности по оплате работ, услуг, выполненных подрядными и специализированными организациями, а также обязанности по оплате, приобретаемых ею у ресурсоснабжающей организации. Под таким неполным внесением Собственников помещений 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.

2) если дальнейшее исполнение взятых на себя обязательств и требований действующего законодательства станет для Управляющей организации невозможным.

9.4. При принятии Управляющей организацией решения о досрочном расторжении Договора в случае, предусмотренном в п. 9.3. Договора, Управляющая организация уведомляет об этом Собственников помещений не менее чем за один месяц до даты расторжения Договора путем размещения соответствующего уведомления на информационных досках каждого подъезда многоквартирного дома.

9.4. Собственники помещений дают согласие на обработку персональных данных при расторжении Договора, а также по окончанию срока его действия, связанную с истребованием Управляющей организацией задолженности за оказанные услуги по содержанию и ремонту общего имущества по Договору.

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. Срок для ответа на претензию – 20 дней с даты получения претензии.

10.4. Стороны, по взаимному согласию, определили установить договорную подсудность споров, вытекающих из исполнения обязательств по Договору, в том числе по вопросу истребования задолженности по оплате оказанных Управляющей организацией услуг по Договору в судебном порядке:

- по спорам, рассмотрение которых подсудно мировым судам общей юрисдикции разрешение спора передается на рассмотрение – в Мировой суд 4 участка Ленинского судебного района города Новосибирска;
- по спорам, рассмотрение которых подсудно районным судам общей юрисдикции – Ленинский районный суд города Новосибирска;
- по спорам подсудным арбитражным судам – Арбитражный суд Новосибирской области

11. Порядок подписания и хранения Договора, приложения к Договору

11.1.1. Договор составляется в двух экземплярах и подписывается от имени собственников помещений председателем Совета многоквартирного дома в порядке подп. 3 п. 8 ст. 161.1 ЖК РФ на основании наделения его полномочиями на общем собрании собственников. Собственники помещений в многоквартирном доме вправе получить от управляющей организации копию договора управления.

11.1.2. Экземпляры Договора являются идентичными на дату заключения Договора. Один экземпляр хранится в Управляющей организации, а второй экземпляр – у председателя совета многоквартирного дома.

11.1.3. Собственник помещения вправе ознакомиться с содержанием приложений к Договору, указанных в п. 11.3 Договора, в месте хранения экземпляра Договора в офисе Управляющей организацией, а также на сайте Управляющей организации.

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 – Требования к собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме по соблюдению правил пользования помещениями. Мероприятия по энергосбережению.

Приложение № 3 – Перечень уполномоченных лиц и их обязанности.

Приложение № 4 – Перечень работ, услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества с указанием тарифа на оплату содержания и ремонт жилого и нежилого помещения в многоквартирном доме.

Приложение № 5 – Порядок приемки работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и порядок уменьшения платы за содержание и ремонт общего имущества.

Приложение № 6 – Акт оказанных услуг и выполненных работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Приложение № 7 – Порядок обработки персональных данных граждан для целей исполнения Договора.

12. Адреса и реквизиты сторон:

Управляющая организация:	**Собственник помещения:**
ООО УО «Жилком» **Юридический адрес: 630136, г.Новосибирск, ул. Плахотного, д. 51/1, оф.№5** **ИНН5404030433** **КПП 540401001** **ОГРН 1165476073400** **р/с 40702810523130008970** **ФИЛИАЛ «НОВОСИБИРСКИЙ» АО «АЛЬФА-БАНК»** **БИК 045004774** **Корр.счет 30101810600000000774** **Директор** _____/ Кондалев А. В./	_____