

Приложение № 1  
к Протоколу Общего собрания  
собственников помещений  
жилого дома № 9а ул. Ангарская, г.  
Волгоград  
от « 31 » 01 2024 г.

Утверждено  
Решением общего собрания собственников  
помещений жилого дома № 9а ул.  
Ангарская, г. Волгоград  
от « 31 » 01 2024 г.

председатель Общего собрания  
собственников помещений

*Савиных Г.П.*

**ДОГОВОР № 1**  
управления многоквартирным домом  
по улице Ангарская, дом 9а, г. Волгоград

г. Волгоград

« \_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2024 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «7 Ветров», (далее - Управляющая организация), в лице Генерального директора Возного Кирилла Вячеславовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Ф.И.О.	_____
Наименование юридического лица	_____
Сведения о доверенности (если Представитель)	_____

являющееся Лицом, принявшим Помещение(я) по передаточному акту или Собственником помещения (далее Собственник), расположенного в многоквартирном доме (далее – Объект, МКД), имеющего следующие характеристики и расположенного по адресу: г.Волгоград, улица Ангарская, 9а и имеющего следующие характеристики:

Вид помещения	Квартира <input type="checkbox"/> (общая площадь без учета летних помещений, кв.м.) _____ кв.м	Нежилое помещение <input type="checkbox"/> (общая площадь без учета летних помещений, кв.м.) _____	Кладовая <input type="checkbox"/> (общая площадь без учета летних помещений, кв.м.) _____
Номер	_____		

с другой стороны, далее именуемые Стороны, на основании п. 14 ст. 161 Жилищного Кодекса Российской Федерации, в целях надлежащего содержания общего имущества Многоквартирного дома (далее – МКД), а также предоставления коммунальных и дополнительных услуг Собственникам Помещений и иным гражданам, пользующимися помещениями в МКД, заключили настоящий Договор управления многоквартирным жилым домом (далее - Договор) о нижеследующем:

**1. Общие положения**

**1.1.** При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда. Правилами пользования системами коммунального водоснабжения и канализации в Российской Федерации, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, Положением об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания жилых зданий, объектов коммунального и социального - культурного назначения, иными нормативными и правовыми актами в сфере жилищных отношений.

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников МКД и членов их семей, нанимателей и членов их семей, арендаторов, иных законных пользователей помещений.

1.3. Основные термины настоящего Договора:

1.3.1. Управляющая Организация (УО) - организация, выполняющая функции по управлению многоквартирным домом, расположенном по адресу: г. Волгоград, ул. Ангарская, 9а.

1.3.2. Собственники - физические и юридические лица, имеющие к Застройщику требование о передаче помещений на основании заключенного договора участия в долевом строительстве МКД, договоров купли-продажи, и иных гражданско-правовых договоров, и лица, получившие в установленном законом порядке свидетельство о государственной регистрации прав на помещение в МКД на основании указанных договоров.

1.3.3. Застройщик - лицо, обеспечивающее строительство МКД.

1.3.4. Помещение – помещение в пределах МКД, находящееся во владении, пользовании и распоряжении Собственника.

1.3.5. Общее имущество в многоквартирном доме - принадлежащие собственникам помещения на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе: межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы); иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий; крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения; земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, наружные инженерные сети водоснабжения, канализации, электроснабжения, а также иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

1.3.6. Цели управления – соблюдение требований к надежности и безопасности МКД как объекта капитального строительства путем Содержания его Общего имущества; поддержание конструктивных элементов МКД в их нормативно техническом состоянии, постоянная готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в МКД, обеспечение коммунальными ресурсами (до заключения индивидуальных договоров Собственниками с ресурсоснабжающими организациями); обеспечение комфортных условий проживания гражданам.

## 2. Предмет Договора

2.1. Управляющая организация, действующая на основании лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами № 034-000065, выданной "13" апреля 2015г. инспекцией государственного жилищного надзора Волгоградской области, по заданию Собственника в течение согласованного срока, указанного в п. 6.1. Договора, за плату обязуется выполнять работы и оказывать услуги по управлению МКД, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в МКД, предоставлять коммунальные услуги Собственникам и лицам, пользующимся помещениями в МКД, осуществлять иную направленную на достижение целей управления МКД деятельность.

2.2. Общая площадь жилого (нежилого) помещения Собственника применяется при расчете платы за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества.

2.3. Доля обязательных расходов Собственника на содержание общего имущества определяется долей в праве общей собственности на общее имущество указанного собственника, в соответствии с действующим законодательством и нормативными документами.

2.4. Оказание прочих услуг Собственникам осуществляется в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации на основании отдельных соглашений.

## 3. Обязанности и права Сторон

3.1. Управляющая организация, в зависимости от фактического состояния общего имущества многоквартирного дома и в пределах денежных средств, своевременно поступивших в адрес Управляющей организации от Собственников помещений и пользующихся помещениями лиц, обязуется:

3.1.1. Осуществлять управление МКД в соответствии с условиями Договора, обязательными требованиями законодательства Российской Федерации и обязательными требованиями законодательства Волгоградской области.

3.1.2. Предоставлять услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества Собственников. Перечень таких работ и услуг определяется подписываемым Сторонами Приложением № 1, являющимся неотъемлемой частью Договора. Состав общего имущества Собственников определяется техническим паспортом МКД. (Приложение № 2 к настоящему Договору).

3.1.3. Ежегодно в течение первого квартала текущего года представлять собственникам отчет о выполнении настоящего договора управления за предыдущий год путем размещения его на сайте Управляющей организации (<http://www.uk7vetrov.ru/>), сайте ГИС ЖКХ (<https://dom.gosuslugi.ru>), на досках объявлений по месту нахождения Управляющей организации в соответствии с действующим законодательством.

3.1.4. Готовить и представлять по мере объективной необходимости предложения Собственникам по вопросам содержания и текущего ремонта общего имущества в МКД для их рассмотрения общим собранием Собственников.

В целях доведения предложений до Собственников Управляющая организация размещает на доске объявлений МКД информацию о месте и порядке ознакомления с данными предложениями. Управляющая организация не вправе отказать

Собственнику в ознакомлении с данными предложениями (включая право делать копии, фото, выписки из них).

**3.1.5.** Производить осмотры МКД, жилых и нежилых помещений в нем, инженерно-технического оборудования, подготовку к сезонной эксплуатации в порядке и сроки, установленные действующим законодательством Российской Федерации.

Привлекать для участия в проведении осмотров при необходимости председателя совета МКД (или членов совета МКД, уполномоченных председателем совета МКД на основании простой письменной доверенности), а в случае отсутствия совета МКД – иное лицо, уполномоченное общим собранием собственников.

**3.1.6.** Планировать, выполнять работы по содержанию общего имущества в МКД самостоятельно либо посредством обеспечения выполнения работ и оказания услуг третьими лицами, привлеченными Управляющей организацией на основании заключаемых договоров.

**3.1.7.** Осуществлять контроль выполнения работ и оказания услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД привлеченными Управляющей организацией третьими лицами, приемку результатов выполнения работ и оказания услуг этими лицами. Факт приемки результатов выполнения работ и оказания услуг в этих случаях фиксируется составлением письменного акта приемки, подписываемого Управляющей организацией и соответствующим третьим лицом. Составленный акт приемки относится к категории технической документации и иной документации, связанной с управлением МКД.

**3.1.8.** Принимать и хранить техническую документацию МКД и иные связанные с управлением МКД документы. Управляющая организация не вправе уничтожать такие документы. В случае отсутствия, утраты или порчи технической документации на МКД и иных связанных с управлением МКД документов Управляющая организация должна принять исчерпывающие меры к их восстановлению. Управляющая организация хранит передаваемые ей Собственниками протоколы (копии протоколов) общих собраний Собственников и иных документов о проведении указанных собраний.

**3.1.9.** Бесплатно на основании письменных заявлений предоставлять любому из Собственников для ознакомления (без предоставления копий указанных документов) техническую документацию на МКД, в том числе протоколы (копии протоколов) общих собраний Собственников и иных документов о проведении указанных собраний в случае, если они передавались Управляющей организации.

На основании письменных заявлений Собственников бесплатно выдавать заверенные копии Договора управления.

Указанные в абзаце 1 настоящего пункта документы предоставляются для ознакомления, а копия Договора управления выдается не позднее 10 (десяти) рабочих дней с момента поступления в Управляющую организацию соответствующего заявления.

**3.1.10.** В случае принятия общим собранием Собственников решения о смене способа управления МКД, до истечения Договора или досрочного расторжения Договора, передать по акту приема-передачи в порядке, установленном жилищным законодательством Российской Федерации, техническую документацию на МКД и иные связанные с управлением МКД документы организации, выбранной Собственниками для управления МКД, органу управления товарищества собственников жилья или кооператива либо, в случае непосредственного управления Собственниками, одному из Собственников, указанному в решении собрания о выборе способа управления МКД, или, если такой собственник не указан, председателю совета МКД или органу местного самоуправления (при наличии в МКД помещений, находящихся в муниципальной собственности), а при отсутствии в МКД помещений, находящихся в муниципальной собственности, любому Собственнику в этом доме.

**3.1.11.** Осуществлять сбор, обновление и хранение информации о Собственниках помещений в МКД, а также о лицах, использующих общее имущество в МКД на основании договоров, включая ведение актуальных списков в электронном виде и (или) на бумажных носителях с учетом требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных.

**3.1.12.** Готовить и представлять Собственникам предложения о передаче объектов общего имущества Собственников в пользование иным лицам на возмездной основе на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений в этом доме, в том числе с использованием механизмов конкурсного отбора.

**3.1.13.** Предоставлять Собственникам и пользователям помещений в МКД до перехода на прямые договоры с РСО, коммунальные услуги, соответствующие обязательным требованиям качества, приведенным в Правилах предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов. В целях обеспечения предоставления Собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме коммунальных услуг Управляющая организация обязана заключить соответствующие договоры энергоснабжения (купли-продажи, поставки электрической энергии (мощности)), холодного водоснабжения, водоотведения, а также договоры на техническое обслуживание и ремонт внутридомовых инженерных систем (в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации). Провести регистрацию лифтового оборудования. Обеспечить содержание лифтов в исправном состоянии и их безопасную эксплуатацию в соответствии с требованиями, установленными Правилами устройства и безопасной эксплуатации лифтов ПБ10-558-03.

**3.1.14.** Вести претензионную, исковую работу при выявлении нарушений, допущенных привлеченными третьими лицами, обязательств, вытекающих из договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества Собственников.

**3.1.15.** В случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации или Договором, осуществлять взаимодействие с органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам, связанным с деятельностью по управлению МКД.

**3.1.16.** Оформлять и направлять собственникам и пользователям помещений в МКД платежные документы, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение и коммунальные услуги, в срок до 5 числа месяца, следующего за расчетным месяцем.

**3.1.17.** Принимать законные меры в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги, предусмотренную жилищным законодательством Российской Федерации, в том

числе в порядке судебного взыскания.

**3.1.18** Организовать и обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание МКД, в том числе путем заключения договора на оказание услуг с организацией, осуществляющей деятельность по аварийно-диспетчерскому обслуживанию.

**3.1.19** Составлять по требованию Собственников акты по фактам несвоевременного и (или) некачественного предоставления коммунальных услуг и выполнения работ (оказания услуг) по содержанию и ремонту общего имущества Собственников в порядке и сроки, установленные действующим законодательством РФ.

При предоставлении в расчетном периоде потребителю коммунальной услуги ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также при несвоевременном и (или) некачественном выполнении работ (оказании услуг) по содержанию и ремонту общего имущества, на основании акта, уменьшить размер платы за коммунальную услугу, содержание и ремонт за расчетный период, вплоть до полного освобождения потребителя от оплаты такой услуги (работы).

**3.1.20.** Обеспечивать устранение недостатков коммунальных услуг, недостатков услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД в сроки, установленные нормативными правовыми актами Российской Федерации.

**3.1.21.** Обеспечить наличие в каждом подъезде МКД доски объявлений. Доска объявлений размещается в месте, приближенном к источнику освещения помещения общего пользования.

**3.1.22.** Информировать Собственников путем размещения на досках объявлений в каждом подъезде МКД сообщений о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг, предстоящем ремонте общего имущества в МКД в установленные законодательством сроки.

**3.1.23.** Прекратить предоставление коммунальных услуг, оказание услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества Собственников, управление МКД и предъявление за эти услуги и работы платежных документов Собственникам с даты расторжения Договора по основаниям, установленным жилищным или гражданским законодательством Российской Федерации.

**3.1.24.** С даты прекращения действия Договора расторгнуть с ресурсоснабжающими организациями договоры, заключенные Управляющей организацией в целях обеспечения предоставления коммунальных услуг Собственникам и пользователям помещений в МКД.

**3.1.25.** Нести риски и отвечать за последствия, связанные с неполучением по месту своего нахождения, указанному в Договоре и ЕГРЮЛ, корреспонденции, направляемой Собственниками в адрес Управляющей организации.

**3.1.26.** Проводить прием Собственников в установленное в Управляющей организации время, принимать и рассматривать заявления, жалобы и предложения по вопросам, связанным с исполнением обязательств и реализацией прав по Договору. Направлять ответы на письменные обращения собственников и обращения, направленные по электронной почте в сроки, установленные законодательством Российской Федерации. Управляющей компанией будут приложены все возможные усилия для направления ответов на обращения собственников в кратчайшие сроки с момента получения.

**3.1.27.** Осуществлять иные действия, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации.

## **3.2. Обязанность Собственника:**

**3.2.1.** С момента возникновения права собственности или подписания акта приема передачи от застройщика (п.п.2.6. ст.153 ЖК РФ) на помещение в МКД своевременно и полностью вносить Управляющей организации плату за жилое помещение и коммунальные услуги. Основанием для внесения платы является представленный платежный документ.

**3.2.2.** Представить в Управляющую организацию копию выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (выписка из ЕГРН), копию акта приема-передачи на помещение и предъявить оригиналы для сверки. Указанная обязанность возникает у Собственника, заключившего Договор, однократно.

**3.2.3.** В 5-дневный срок с момента наступления юридического факта (государственной регистрации права, заключения договора, подписание акта приема-передачи и т.п.) письменно уведомить Управляющую организацию об отчуждении помещения, сдаче помещения в наем (поднаем), аренду (субаренду) и т.д., с предоставлением документов, подтверждающих смену собственника или лица, пользующегося помещением.

**3.2.4.** В 5-дневный срок, в письменной форме извещать Управляющую организацию об изменении количества лиц, проживающих в помещении, о вселении в жилое помещение временных жильцов (на срок более 5 дней) без постановки их на регистрационный учет или на учет по месту пребывания, о сдаче в наем (аренду) принадлежащего ему на праве собственности жилого (нежилого) помещения третьим лицам с указанием всех необходимых сведений о нанимателях (арендаторах).

**3.2.5.** Нести риски и отвечать за последствия, связанные с неполучением по месту своего нахождения, указанному в Договоре корреспонденции, направляемой Управляющей организацией в адрес Собственника.

**3.2.6.** Обеспечить доступ в заранее согласованное время в принадлежащие собственнику помещения представителям Управляющей организации, а также представителям специализированных организаций для осмотра индивидуальных приборов учета и контроля, профилактического осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома, контроля соблюдения санитарных правил, и выполнения необходимых ремонтных работ. Обеспечить доступ для ликвидации аварий - в любое время.

**3.2.7.** Предоставлять информацию о лицах (контактные телефоны, адреса, и др. виды связи), имеющих доступ в помещение собственника в случае его отсутствия, для устранения аварийных ситуаций, а в случае непредставления такой информации добровольно возместить вред, причиненный имуществу физического или юридического лица, а также вред, причиненный здоровью человека, в результате неприятия своевременных мер по их устранению.

**3.2.8.** Председатель совета МКД или иное лицо из числа Собственников не позднее одного месяца со дня получения предложений Управляющей организации, предусмотренных подпунктом 3.1.4 Договора, обязаны

инициировать общее собрание Собственников МКД, включив в повестку общего собрания рассмотрение предложений Управляющей организации.

Собственники обязаны рассмотреть на общем собрании предложения Управляющей организации, включенные в повестку.

**3.2.9.** Соблюдать действующие правила содержания домашних животных на территории Волгоградской области, не допуская порчи и загрязнения общего имущества Собственников.

**3.2.10** Не допускать проведения незаконной перепланировки и (или) переоборудования помещений. В случае проведения (после получения всех предусмотренных действующим законодательством разрешений) перепланировки и (или) переоборудования помещений, в десятидневный срок уведомить о данном факте Управляющую организацию.

**3.2.11.** Не производить переоборудование, не изменять конструкцию инженерных систем и оборудования, а также любого иного общего имущества многоквартирного дома. В целях сохранения эстетического облика МКД не производить самовольное переоборудование и изменение внешнего вида фасада МКД либо его элементов, включая установление дополнительных элементов и устройств (в том числе установку кондиционеров (сплит-систем), изменение цвета пластиковых окон и выполнение остекления лоджий, отличающихся по цвету от установленного для данного МКД.

**3.2.12.** Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-строительные, противопожарные и эксплуатационные требования, в том числе:

- использовать помещение по назначению, обеспечивать его сохранность и надлежащее состояние (в том числе проводить текущий ремонт);

- оберегать инженерное оборудование от ударов и механических нагрузок, непредусмотренных соответствующими нормами и правилами;

- соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально установленные для этого места;

- не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию;

- не допускать загромождения мест общего пользования: коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов и других помещений (относящихся к местам общего пользования) предметами домашнего обихода и строительными материалами, строительным мусором;

- соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных пробок и выполнять другие требования пожарной безопасности;

- не допускать выполнения в помещении работ или совершения других действий, создающих повышенный шум или вибрацию, а также действий, нарушающих нормальные условия проживания граждан в жилых помещениях;

- пользоваться телевизорами, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами при условии уменьшения уровня слышимости до степени, не нарушающей покоя жильцов многоквартирного дома в ночное время (с 22-00 до 07-00 по местному времени);

- не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, регулируемую и запорную арматуру без согласования с Управляющей организацией.

- не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам.

**3.2.13.** Не нарушать имеющиеся схемы учета услуг, в том числе не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки счетчиков, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем без согласования с Управляющей организацией. Своевременно осуществлять поверку приборов учета. К расчету оплаты коммунальных услуг предоставляются данные только поверенных приборов учета.

**3.2.14.** Обеспечивать сохранность общего имущества многоквартирного дома, находящегося в помещении собственника.

**3.2.15.** За свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего собственнику имущества и оборудования, находящегося внутри помещения, не относящегося к общему имуществу многоквартирного дома.

**3.2.16.** Предоставить Управляющей организации достоверные персональные данные для начисления, сбора, перерасчета платежей собственникам за жилищно-коммунальные и иные услуги, выполняемые Управляющей организацией.

**3.2.17.** Своевременно сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях, препятствующих оказанию собственнику услуг в рамках настоящего договора.

**3.2.18.** Собственники нежилых помещений в МКД - своевременно представлять Управляющей организации информацию о наличии у них договоров с ресурсоснабжающими организациями на предмет поставки коммунальных ресурсов и условиях такого договора о порядке расчетов.

**3.2.19.** Соблюдать правила проживания и внутреннего распорядка в МКД, предусмотренные приложением 13 настоящего Договора.

**3.2.20.** Нести иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

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

**3.3.1.** Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ, необходимых для выполнения обязательств по настоящему Договору, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, лицензии и другие разрешительные документы, к выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома. Самостоятельно перераспределять финансовые средства между статьями затрат в зависимости от потребности выполнения обязательств по настоящему договору.

**3.3.2.** В случае необходимости допускать перемены в обеспечении жилищно-коммунальными услугами для

проведения ремонтных и профилактических работ продолжительностью, не более установленной нормативными правовыми документами, а также в связи со стихийными бедствиями и чрезвычайными ситуациями, не зависящими от воли Управляющей организации, ресурсоснабжающих организаций, а также организаций оказывающих услуги по содержанию и ремонту лифтового оборудования, техническому обслуживанию оборудования, вывозу твердых бытовых отходов и иных необходимых услуг.

**3.3.3.** Требовать от собственников выполнения обязательств по внесению платежей, предусмотренных настоящим договором, возмещения убытков, причиненных их неисполнением, а также взыскивать в установленном порядке задолженность по оплате услуг, предусмотренных настоящим договором, самостоятельно или с привлечением третьих лиц.

**3.3.4.** Приостанавливать или ограничивать в случаях и порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в МКД, подачу потребителю коммунальных ресурсов. Приостановление или ограничение предоставления коммунальных услуг не является расторжением договора, содержащего положения о предоставлении коммунальных услуг.

Возобновление предоставления приостановленных или ограниченных коммунальных услуг осуществляется после исполнения обязанности полного погашения собственником накопившейся задолженности в срок, согласованный с Управляющей организацией и после внесения платы за оказание услуг по подключению собственника к ресурсоснабжающим сетям.

**3.3.5.** Требовать допуска в занимаемые собственником помещения в многоквартирных домах работников или представителей Управляющей организации, в заранее согласованное время для осмотра технического и санитарного состояния оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий - работников аварийных служб в любое время суток.

**3.3.6.** Два раза в год производить контрольное снятие показаний индивидуальных приборов учета собственника с составлением соответствующего акта. При выявлении несоответствия данных предоставленных собственником Управляющей организации и фактических показаний индивидуальных (квартирных) приборов учета; несанкционированного подключения устройств до места установки приборов учета, отсутствия пломб, просрочки государственной поверки, наличия следов механических повреждений приборов учета, Управляющая организация осуществляет перерасчет начислений за потребленный коммунальный ресурс согласно нормативов потребления указанного ресурса с момента предыдущего контрольного снятия показаний до момента устранения выявленных нарушений.

**3.3.7.** Требовать полного возмещения ущерба, причиненного по вине собственника и (или) членов его семьи, или лиц (действием или бездействием), пользующихся помещением, общему имуществу, а также в случае невыполнения (несвоевременного исполнения) собственником обязанности осуществлять допуск в занимаемое им помещение работников и представителей Управляющей организации, в том числе аварийных служб.

**3.3.8.** Организовывать и проводить проверку технического состояния строительных конструкций и инженерного оборудования, входящего в состав общего имущества многоквартирных домов, в т.ч. находящегося в квартирах собственников или пользующихся помещениями лиц.

**3.3.9.** На основании решения общего собрания Собственников распоряжаться от их имени общим имуществом путем сдачи общего имущества в аренду, предоставление в пользование, предоставления права на размещение рекламных конструкций на фасаде, крыше дома, придомовой территории.

**3.3.10.** Управляющая организация вправе расходовать средства, полученные за счет экономии предоставления жилищно-коммунальных и прочих услуг (в том числе в результате внедрения энергосберегающих технологий и иных мероприятий по сокращению затрат, и т.п.), от использования общего имущества многоквартирного дома на оплату дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, компенсацию инвестированных Управляющей организацией в общее имущество средств, на ликвидацию аварий, возмещение расходов по решениям арбитражных судов и судов общей юрисдикции, по актам вандализма, штрафным санкциям, связанным с управлением многоквартирным домом, а также на вознаграждение Управляющей организации. 25% средств, полученных от использования общего имущества многоквартирного дома, используются в качестве вознаграждения Управляющей организации.

**3.3.11.** Планировать работы и представлять предложения по финансированию работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, общих коммуникаций, технических устройств, технических помещений и придомовой территории и вносить их на рассмотрение и утверждение общего собрания собственников.

**3.3.12.** Проводить аварийно-восстановительный ремонт общего имущества, необходимость в котором возникла вследствие нарушения правил пользования жилыми и нежилыми помещениями, пожаров (иных стихийных бедствий) или актов вандализма, при не установлении виновных лиц. Расходы Управляющей организации по данному ремонту несут собственники помещений многоквартирного дома.

**3.3.13.** Во второй и последующие годы действия Договора размер ежемесячной платы за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества МКД может быть проиндексирован по инициативе Управляющей Организации на предельные индексы изменения размера платы за содержание помещений, официально установленные органами местного самоуправления (в настоящее время действует Постановление администрации Волгограда №1304 от 09.11.2022 г.). При этом индексация подвергается последний действующий тариф размера платы за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества МКД. Изменение размера платы в указанном случае не требует принятия дополнительного решения общим собранием собственников. Информация о размере проиндексированной в указанном порядке стоимости работ, услуг на соответствующий год действия договора (в годовой величине в целом по дому и в расчете на 1 кв. м в месяц) доводится Управляющей Организацией до сведения собственников и пользователей помещений путем размещения на информационных досках в каждом подъезде МКД.

**3.3.14.** Осуществлять иные действия, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации, отнесенные к полномочиям Управляющей организации.

### **3.4. Собственник имеет право:**

**3.4.1.** Требовать надлежащего исполнения Управляющей организацией ее обязанностей по Договору.

**3.4.2.** Получать в необходимых объемах коммунальные услуги надлежащего качества, безопасные для его жизни, здоровья и не причиняющие вреда его имуществу.

**3.4.3.** В случаях, установленных действующим законодательством Российской Федерации, быть частично освобожденным от оплаты жилищно-коммунальных услуг в период временного отсутствия по месту постоянного жительства или за период непредоставления коммунальных услуг.

**3.4.4.** Получать платежные документы по электронной почте при условии указания в договоре данной информации.

**3.4.5.** Поручать вносить платежи по настоящему Договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае сдачи его в наем/аренду.

**3.4.6.** Обращаться в Управляющую организацию с предложениями, заявлениями и жалобами в письменной форме.

**3.4.7.** Осуществлять иные права, предусмотренные Жилищным кодексом РФ и принятыми в соответствии с ним федеральными законами, иными нормативными правовыми актами РФ.

### **4. Контроль за деятельностью Управляющей организации.**

**4.1.** Контроль за выполнением Управляющей организацией обязательств по договору осуществляется путем осуществления контрольных функций за деятельностью Управляющей организации советом МКД или непосредственно Собственниками (их представителями) помещений МКД, действующими в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 N 491 "Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность", настоящим договором.

**4.2.** Контроль за деятельностью Управляющей организации осуществляется в следующих формах:

**4.2.1.** Представление по итогам технических осмотров МКД Управляющей организацией информации о состоянии и содержании переданного в управление жилищного фонда.

**4.2.2.** Отчет Управляющей организации о выполнении условий настоящего договора, предоставляемый в течение первого квартала года, следующего за отчетным, в соответствии с действующим законодательством.

**4.2.3.** Контроль за исполнением обязательств Управляющей организации по настоящему договору осуществляется Советом МКД, собственниками помещений МКД.

### **5. Порядок определения цены договора, размера платы за**

#### **содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения и размера платы за коммунальные услуги**

**5.1.** Цена договора состоит из:

- стоимости работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД;
- стоимости коммунальных услуг по электроснабжению, отоплению, водоотведению, холодному и горячему водоснабжению, а также по обращению с твердыми коммунальными отходами;
- стоимости дополнительных услуг.

**5.2.** Размер платы за управление, содержание и текущий ремонт жилого (нежилого) помещения, платы за дополнительные услуги начисляется исходя из площади помещения в МКД руб. в месяц за 1 кв.м.

**5.3.** Оплата услуг ресурсоснабжающих организаций, обслуживающих МКД по договорам, заключенным Управляющей организацией на основании положений настоящего Договора, осуществляется за счет поступающих от собственников платежей либо по прямым договорам.

**5.4.** Цена договора и размер платы за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения определяется в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество, пропорциональной общей площади помещения, находящегося в собственности каждого собственника.

**5.5.** Плата за жилое (нежилое) помещение и коммунальные услуги вносится до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем. Неиспользование собственником помещения не является основанием для невнесения платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества, коммунальные и прочие услуги, направленные на ОДН.

**5.6.** Перечень прочих услуг, оказываемых Управляющей организацией в рамках настоящего Договора, и размер платы за эти услуги утверждаются общим собранием собственников помещений многоквартирного дома и включаются отдельной строкой в платежном документе. Размер платы за дополнительные услуги устанавливается из расчета, принятого решением общего собрания собственников МКД.

**5.7.** Собственники вносят плату за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения и платы за коммунальные услуги на основании платежных документов (в том числе платежных документов в электронной форме, размещенных в системе ГИС ЖКХ, в порядке установленном жилищным законодательством), представленных не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

**5.8.** Собственники вносят плату за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения, коммунальные и прочие услуги Управляющей организации в соответствии с реквизитами, указанными в платежном документе.

**5.9.** В случаях оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, собственники вправе обратиться с заявлением об изменении размера платы к управляющей организации с заявлением об изменении размера платы в течение 6 месяцев после соответствующего нарушения, на основании акта нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ.

**5.10.** В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта.

**5.11.** В случае изменения тарифов на коммунальные услуги и (или) размера платы за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения, Управляющая компания обязана уведомить собственников об этом не позднее чем за 10 дней до вступления указанных изменений в силу путем размещения соответствующей информации на сайте Управляющей организации или путём размещения соответствующей информации в платежном документе, выставляемом Собственникам.

**5.12.** Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

**5.13.** Ошибки и искажения, допущенные при снятии показаний или оплате, учитываются Управляющей организацией по мере их выявления путем перерасчета за последний расчетный период со дня предыдущей проверки, но не более срока исковой давности.

**5.14.** В случае обнаружения несанкционированного подключения к системе трубопроводов, электрических сетей, оборудования, устройств и сооружений на них, предназначенных для предоставления коммунальных услуг, за надлежащее техническое состояние и безопасность которых отвечает Управляющая организация, исполнитель вправе произвести перерасчет размера платы за потребленные без надлежащего учета коммунальные услуги за 6 месяцев, предшествующих месяцу, в котором было выявлено совершение указанного действия, и выполнять дальнейшие расчеты с Собственником, в соответствии с утвержденными нормативами, до дня устранения нарушений включительно.

**5.15.** При выходе из строя прибора учета потребления холодной воды, электроэнергии, а также в случае нарушения собственниками и пользователями помещений п. 3.2.13., настоящего договора, оплата производится по утвержденным нормативам, но не ниже среднемесячного фактического потребления данной услуги за предыдущий период (12 месяцев).

**5.16.** В случае не допуска собственниками в помещение представителей Управляющей организации для снятия данных о показаниях приборов учета, расчет размера платы за коммунальные услуги производится с использованием утвержденных нормативов потребления.

**5.17.** В случае несвоевременного или неполного внесения платы за жилое помещение, собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере, определенном п.14. ст.155 Жилищного кодекса РФ.

**5.18.** Управляющая организация не осуществляет перерасчет платежей за оказание жилищно-коммунальных услуг, в случае выхода из строя и поломки оборудования, входящего в состав общего имущества с учетом разумных сроков проведения восстановительных и ремонтных работ, а также с учетом срока, необходимого для закупки запасных частей, комплектующих и т.д. Указанные условия применяются в части, не противоречащей действующему законодательству РФ.

**5.19.** Размер ежемесячной платы за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества МКД во второй и последующие годы действия настоящего договора может быть проиндексирован по инициативе Управляющей Организации на предельные индексы изменения размера платы за содержание помещений, официально установленные органами местного самоуправления (в настоящее время действует Постановление администрации Волгограда №1304 от 09.11.2022 г.). При этом индексации подвергается последний действующий тариф размера платы за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества МКД. Изменение размера платы в указанном случае не требует принятия дополнительного решения общим собранием собственников. Информация о размере проиндексированной в указанном порядке стоимости работ, услуг на соответствующий год действия договора (в годовой величине в целом по дому и в расчете на 1 кв. м в месяц) доводится Управляющей Организацией до сведения собственников и пользователей помещений путем размещения на информационных досках в каждом подъезде МКД.

**5.20.** Сторонами согласовано в рамках действия настоящего Договора оказание ООО «Управляющая компания «7 Ветров» дополнительных услуг и их стоимости:

**5.20.1.** на содержание круглосуточной оперативно-диспетчерской службы (ОДС) и контроля доступа посторонних на территорию (Приложение № 5).

**5.20.2.** на техническое обслуживание систем доступа, установленных на территории МКД (Приложение № 12).

**5.20.3.** на дополнительные услуги на время проведения ремонтных работ сроком на 18 месяцев. Приложение № 9).

**5.20.4.** по уходу за зелеными насаждениями (Приложение № 8).

**5.20.5.** на организацию вывоза мусора в течение 12 месяцев (Приложение № 10).

**5.20.6.** на праздничные мероприятия (Приложение № 11).

**5.20.7.** на установку и техническое обслуживание оборудования видеонаблюдения в кабинках лифтов (Приложение № 7).

**5.21.** Полномочиями заключения соответствующих договоров (п.2.8.) и сбора платы наделено ООО «Управляющая компания «7 Ветров», путем включения указанной суммы в извещение на оплату жилищно-коммунальных услуг.

## **6. Ответственность**

**6.1.** Собственники несут ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

**6.2.** Управляющая организация несет ответственность по настоящему Договору в объеме принятых обязательств с момента вступления Договора в силу.

**6.3.** Управляющая организация несет ответственность перед Собственниками за действия и бездействие третьих лиц, привлеченных ею в целях исполнения обязательств по Договору.

**6.4.** Собственник помещений в многоквартирном доме обязан возместить документально подтвержденный ущерб, причиненный общему имуществу многоквартирного дома в результате своих действий (бездействия) или третьих лиц, пользующихся помещением собственника, в размере причиненного ущерба.