

**ДОГОВОР № \_\_\_\_\_**  
**управления многоквартирным домом**

г. Челябинск

«\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_\_ г.

Собственники жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме (список – Приложение № 1 к настоящему договору), далее по тексту «Собственники», с одной стороны, и

ООО «Гефест», в лице директора Салимовой Натальи Геннадьевны, действующего на основании Устава, далее по тексту «Управляющая организация», с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

### 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Настоящий договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Челябинск, ул. \_\_\_\_\_, д. \_\_\_\_\_, далее «Дом», «МКД» (протокол от «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2018 г.).

**Общее имущество** – имущество собственников помещений в Доме, определяемое в соответствии со ст. 36 ЖК РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006г. № 491, и принадлежащее им на праве общей долевой собственности. Состав общего имущества многоквартирного дома и придомовой территории, в отношении которого будет осуществляться управление, указан в Приложении № 2 к настоящему договору.

**Общее собрание** – высший орган управления Домом, решения которого обязательны к исполнению всеми собственниками помещений в Доме.

**Исполнители** – организации или предприниматели (юридические или физические лица) различных форм собственности, привлекаемые Управляющей организацией на договорной основе для предоставления Собственнику жилищных услуг (работ) по содержанию и текущему ремонту Общего имущества.

**Пользователи помещений** - члены семей собственников жилых помещений, наниматели жилых помещений и члены их семей, а также лица, пользующиеся нежилыми помещениями на любых законных основаниях.

**Управление многоквартирным домом** - выполнение стандартов, направленных на достижение целей, установленных статьей 161 Жилищного кодекса РФ, а также определенных решением собственников помещений в многоквартирном доме.

**Текущий ремонт** общего имущества - проводится по решению общего собрания для предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей общего имущества или его отдельных элементов (без замены ограждающих несущих конструкций, лифтов).

**Капитальный ремонт** общего имущества - проводится по решению общего собрания собственников помещений для устранения физического износа или разрушения, поддержания и восстановления исправности и эксплуатационных показателей, в случае нарушения (опасности нарушения) установленных предельно допустимых характеристик надежности и безопасности, а также при необходимости замены соответствующих элементов общего имущества (в том числе ограждающих несущих конструкций многоквартирного дома, лифтов и другого оборудования).

### 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Управляющая организация по заданию Собственников (Приложение № 1 к настоящему договору) в течение срока действия договора за плату обязуется:

- выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом;
- оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и текущему ремонту Общего имущества МКД (Приложение № 2 к настоящему договору);

- обеспечивать предоставление коммунальных услуг собственникам помещений и пользующимся помещениями в этом доме лицам в соответствии Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства РФ № 354 от 06 мая 2011 г.;

2.2. Собственники предоставляют Управляющей организации право представлять их интересы по предмету настоящего договора во всех организациях независимо от форм собственности, государственных и муниципальных органах.

2.3. Управляющая организация принимает на себя обязательства по управлению Домом, оказанию услуг и выполнению работ в пределах прав и обязанностей, закрепленных за ней настоящим договором.

2.4. Перечень работ и услуг (Приложение № 3 к договору) сформирован исходя из минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 N 290. Изменение перечня работ и услуг возможно на основании решения Общего собрания при условии одновременного принятия решения о порядке изменения размера платы за содержание Общего имущества, согласованного с Управляющей организацией.

2.5. Если собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения, такой размер устанавливается органом местного самоуправления. (ч. 4 ст. 158 ЖК РФ).

### 3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

#### 3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. надлежащим образом выполнять работы (оказывать услуги) по настоящему договору, в том числе обеспечивать исполнение Перечня работ и услуг (Приложением № 3 к договору);

3.1.2. обеспечивать предоставление Собственникам и Пользователям помещений коммунальных услуг в соответствии Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов;

3.1.3. производить текущие работы и оказывать услуги, перечень которых утверждены на общем собрании собственниками МКД, в сроки, в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 N 290.

- 3.1.4. вести и хранить техническую документацию на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства;
- 3.1.5. обеспечить Собственников и проживающих с ним граждан информацией о телефонах аварийных служб, работе аварийно-диспетчерской службы путем размещения информации на счетах и в общедоступных местах;
- 3.1.6. организовать работы по подготовке и проведению капитального ремонта в случаях, когда формирование фонда капитального ремонта осуществляется на специальном счете, владельцем которого выступает управляющая организация;
- 3.1.7. взаимодействовать с региональным оператором в части подготовки исходных данных для проведения капитального ремонта в случаях, когда формирование фонда капитального ремонта осуществляется на счете регионального оператора;
- 3.1.8. подготавливать Дом к сезонной эксплуатации, в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 N 290.;
- 3.1.9. предварительно уведомлять Собственников о ремонте Общего имущества многоквартирного дома, о предстоящих отключениях оборудования инженерных систем Дома, прекращениях предоставления коммунальных услуг путем размещения информации в общедоступных местах;
- 3.1.10. ежемесячно не позднее 01 числа месяца, следующего за отчетным, предоставлять Собственнику счет на внесение платы за жилищные услуги;
- 3.1.11. вести регистрационный учет граждан, проживающих в Доме;
- 3.1.12. рассматривать обращения граждан, проживающих в Доме, принимать меры по устранению выявленных замечаний;
- 3.1.13. направлять по заявке Собственника представителя управляющей организации для составления акта обследования помещения;
- 3.1.14. осуществлять иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством.

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

- 3.2.1. требовать от Собственников своевременного внесения платы за помещение в размере и порядке, предусмотренном настоящим договором;
- 3.2.2. в соответствии и в порядке, определенном действующим законодательством, приостановить или ограничивать после предварительного письменного уведомления предоставление жилищных услуг Собственникам и Пользователям помещений в случае наличия задолженности по внесению платы за помещение;
- 3.2.3. в случае непредставления Собственниками до 23 числа текущего месяца данных о показаниях индивидуальных приборов учета, производить начисление платы за коммунальные услуги по нормативам потребления, устанавливаемым органами исполнительной власти и/или местного самоуправления с последующим перерасчетом стоимости услуг после предоставления Собственниками показаний приборов учета (в случае предоставления коммунальной услуги);
- 3.2.4. осуществлять проверку достоверности передаваемых потребителем исполнителю сведений о показаниях индивидуальных приборов, установленных в жилых (нежилых) помещениях, путем посещения помещений, в которых установлены эти приборы учета, а также проверку состояния указанных приборов учета (в случае предоставления коммунальной услуги);
- 3.2.5. в установленном законом порядке взыскивать с Собственников задолженность по внесению платы по настоящему договору, а также пени за просрочку платежа;
- 3.2.6. производить осмотр технического состояния инженерного оборудования жилых и нежилых помещений в помещении Собственников, поставив последнего в известность о дате и времени осмотра;
- 3.2.7. на основании решения Общего собрания собственников помещений сдавать в аренду (предоставлять в пользование) помещения и иное имущество, относящееся к общему имуществу многоквартирного дома. Средства, полученные от сдачи в аренду (пользование) общего имущества, направляются на ремонт общего имущества многоквартирного дома;
- 3.2.8. устанавливать количество граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом потребителем жилым помещением, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальными или общими (квартирными) приборами учета холодной воды, горячей воды, электрической энергии и газа, и составлять акт об установлении количества таких граждан;
- 3.2.9. использовать безвозмездно помещения, относящиеся к общему имуществу собственников помещений в целях обслуживания МКД на основании решения Общего собрания собственников;
- 3.2.10. обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание принятого в управление многоквартирного дома, при возникновении аварийных ситуаций самостоятельно принимать решения о внеплановом текущем ремонте поврежденных конструкций и оборудования с целью быстрой ликвидации последствий аварии и восстановления работоспособности сетей и оборудования;
- 3.2.11. выполнять работы и оказывать услуги, не предусмотренные в составе Перечня работ и услуг, утвержденных общим собранием собственников МКД, только если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья, проживающих в МКД, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу собственников помещений и в связи с предписанием надзорного (контрольного) органа (ГЖИ, Роспотребнадзор и др.);
- 3.2.12. самостоятельно принимать решение и производить работы по текущему ремонту в случае, если физический износ общего имущества достиг установленного законодательством предельно допустимых характеристик надежности и безопасности и не обеспечивает безопасность жизни и здоровья граждан, что подтверждается предписанием, выданным уполномоченными осуществлять государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда.
- 3.2.13. оказывать собственникам помещений дополнительные платные услуги или выполнять другие работы;
- 3.2.14. осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством РФ.

## **3.3. Собственники и Пользователи помещений обязаны:**

- 3.3.1. предоставить Управляющей организации копии документов, подтверждающих их право собственности или пользования на помещение;
- 3.3.2. в случае отчуждения помещения одновременно погасить задолженность по настоящему договору в полном объеме.;
- 3.3.3. в случае передачи помещения в наем или аренду передать нанимателю и арендатору права и обязанности по настоящему договору. Заключенные собственником договоры найма и аренды представляются Управляющей организации в недельный срок с момента заключения. При неисполнении указанных обязанностей ответственность по несению расходов по настоящему договору несут Собственники;

- 3.3.4. ежемесячно вносить плату за помещение не позднее 10 числа месяца, следующего за отчетным;
- 3.3.5. допускать представителя управляющей организации в занимаемое жилое или нежилое помещение в заранее согласованное время для обследования состояния общего имущества МКД;
- 3.3.6. производить за свой счет ремонт и замену индивидуальных приборов учета, своевременно осуществлять поверку индивидуальных приборов учета коммунальных услуг, передавать показания приборов учета до 23 числа текущего месяца;
- 3.3.7. при возникновении аварийной ситуации немедленно сообщить о ней диспетчеру по телефону; при подаче заявки в диспетчерскую службу или информировании о возникновении аварийной ситуации четко называть свою фамилию и адрес проживания, номер контактного телефона, а также фиксировать дату и время подачи заявки;
- 3.3.8. бережно относиться к Общему имуществу;
- 3.3.9. предоставлять Управляющей организации информацию и документацию, необходимую для управления Домом;
- 3.3.10. соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках, на балконах (лоджиях) и в других местах общего пользования, не допускать сбрасывания в канализацию предметов, засоряющих канализацию, не сливать жидкие пищевые отходы в мусоропровод, не сбрасывать в мусоропровод строительный мусор;
- 3.3.11. обеспечивать за свой счёт устранение повреждений, а также ремонт либо замену повреждённого санитарно-технического или иного оборудования, если указанные повреждения произошли по вине Собственника;
- 3.3.12. не производить без надлежаще оформленного разрешения переустройство, реконструкцию, перепланировку занимаемого помещения, переоборудование балконов и лоджий, реконструкцию инженерных сетей;
- 3.3.13. обеспечить немедленный (в срок не более получаса) доступ в помещение представителям Управляющей организации или подрядной организации для выполнения работ по ликвидации аварий, создающих угрозу нанесения ущерба другим помещениям в доме;
- 3.3.14. не производить слив воды из системы и приборов отопления.
- 3.3.15. исполнять решения Общего собрания;
- 3.3.16. производить за свой счет текущий ремонт помещений, соблюдать права и законные интересы других Собственников, технические, противопожарные и санитарные правила содержания Дома, а также Правила содержания общего имущества собственников в многоквартирном доме;
- 3.3.17. в зимнее время по мере накопления снега на балконах и козырьках балконов производить их очистку с соблюдением правил техники безопасности по отношению к себе и третьим лицам.
- 3.3.18. Предоставлять управляющей организации право на обработку персональных данных в соответствии с Федеральным законом № 152-ФЗ «О персональных данных» от 27.07.2006 года, в связи с чем Собственник дает согласие на обработку, хранение и передачу третьим лицам его персональных данных в целях исполнения данного Договора.
- 3.3.19. Собственники нежилых помещений обязуются:

- соблюдать правила хранения материальных ценностей, а именно не допускать их складирования в местах, где возможны затопления и другие аварийные ситуации на наружных коммуникациях, внутридомовых сетях. Не допускать складирования и хранения продуктов или товаров в помещении, где проходят выпуски/или ревизии канализационных систем. Материальные ценности должны храниться полках, стеллажах или штабелях на подтоварниках, на расстоянии не менее 0,3 м. от пола, 0,7 м. от стены 0,5 м. от электроламп и 1,0 м. от отопительных приборов. Не хранить и не складировать экологически вредные, взрывчатые вещества. Об указанных правилах хранения материальных ценностей Собственники нежилых помещений уведомляют свой персонал, а также арендаторов и/или иных лиц, в чье временное владение/пользование передано помещение;

- оснастить нежилое помещение охранно-пожарной сигнализацией в соответствии с требованиями действующего законодательства;

- один раз в квартал подписывать акты сверок;

- в течение 3 (трех) дней с момента получения акта оказанных Управляющей организацией услуг подписать данный акт и направить в адрес Управляющей организации. В случае, если акт не возвращен в указанный срок, то оказанные услуги считаются принятыми Собственником нежилого помещения в полном объеме;

3.3.20. нести иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством.

3.3.21. Обеспечить доступ в принадлежащее ему помещение представителям Управляющей организации, а также организаций, осуществляющих жилищно-коммунальное обслуживание многоквартирного дома для осмотра общедомовых коммуникаций, а так же, обеспечить немедленный (в срок не более получаса) доступ в случае возникновения аварийной ситуации, для выполнения необходимого ремонта общего имущества многоквартирного дома и работ по ликвидации аварий (в случае отказа в предоставлении доступа сотруднику Управляющей организации для проведения работ по устранению аварийной ситуации – весь ущерб, нанесённый имуществу Собственников/Пользователей, а так же общему имуществу жилого дома, возлагается на Собственника/Пользователя жилого/нежилого помещения, ответственного за отказ в доступе сотруднику Управляющей организации), а также при проведении текущего и капитального ремонта общего имущества жилого дома.

#### **3.4. Собственники имеют право:**

3.4.1. производить оплату полученных услуг в соответствии с их фактическим объемом и качеством;

3.4.2. получать от управляющей организации сведения о правильности исчисления предъявленного к оплате размера платы, а также о наличии (об отсутствии) задолженности или переплаты;

3.4.3. совместно с представителями Управляющей организации принимать участие в осмотре общего имущества многоквартирного дома, по оценке состояния последнего, в оформлении Акта по неоказанию либо оказанию коммунальных, жилищных услуг ненадлежащего качества, в том числе участвовать при аварийных ситуациях различного характера, при весенне-осенних осмотрах и п.р.;

3.4.4. обращаться с предложениями по улучшению деятельности Управляющей организации;

3.4.5. получать от Управляющей организации отчет об исполнении обязательств по договору и расходовании средств платы за содержание и текущий ремонт Общего имущества;

3.4.6. заключать прямые договора на поставку коммунальных ресурсов с ресурсоснабжающими организациями, производить оплату напрямую ресурсоснабжающей организации нести ответственность за их не оплату коммунальных ресурсов;

3.4.7. выступать инициатором общих собраний собственников;

3.4.8. осуществлять другие права, предусмотренные действующими нормативными правовыми актами Российской Федерации, Челябинской области, города Челябинска, применительно к условиям настоящего Договора.

#### **4. ПОРЯДОК ПРИЕМКИ-СДАЧИ РАБОТ ПО ДОГОВОРУ**

- 4.1. Приемка работ осуществляется путем ежемесячного подписания акта сдачи-приемки Председателем Совета МКД или любым из собственников МКД.
- 4.2. Обязанность подготовки актов сдачи-приемки работ возлагается на Управляющую организацию, которая до 30 числа каждого месяца, обязана изготовить и иметь в наличии по адресу местонахождения Управляющей организации, подписанные со своей стороны акты.
- 4.3. Лица, обязанные осуществлять приемку, должны получить указанные в п. 4.2. настоящего Договора акты самостоятельно в срок до 10 числа месяца, следующего за месяцем изготовления акта.
- 4.4. В случае возникновения претензий к объему, качеству, срокам или стоимости предъявленных к сдаче работ (услуг) лица, осуществляющие приемку, обязаны в срок до 10 числа месяца, следующего за месяцем выполнения работ, в письменной форме направить в адрес Управляющей организации претензию. Если такая претензия не была направлена или лица, обязанные осуществлять приемку, акты не получили, работы считаются принятыми.

#### **5. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**

- 5.1. Цена Договора определяется как сумма платы за содержание жилого помещения, в том числе платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, платы за коммунальные ресурсы, предоставленные на общедомовые нужды МКД, взносов на капитальный ремонт (в случае выбора собственниками помещений владельцем спецсчета – Управляющей организации), иные платежи.
- 5.2. Размер платы за содержание жилого помещения соответствует размеру, утвержденному органом местного самоуправления (Решением Челябинской городской Думы) на момент заключения настоящего договора и устанавливается на срок не менее чем один год.
- 5.3. Если в ходе исполнения договора вступил в силу нормативный акт, изменяющий порядок определения цены договора, органом местного самоуправления или органом исполнительной власти в области государственного регулирования тарифов Челябинской области принят акт об установлении нового тарифа, стороны с момента введения его в действие при осуществлении расчетов по договору обязаны применять новый порядок определения цены или новую цену.
- 5.4. Изменение размера платы, тарифов и/или нормативов потребления коммунальных услуг производится в соответствии с законодательно определенным порядком. Об изменении размера платы Управляющая организация информирует собственников (пользователей) жилых и нежилых помещений не позднее чем за 30 дней до даты выставления платежных документов путем размещения информации на счетах (квитанциях), на официальном сайте. Новый размер платы становится обязательным для сторон договора с момента официального вступления в силу.
- 5.5. Основанием для внесения платы за помещение является счет (квитанция), выставяемый Управляющей организацией ежемесячно в срок до 01 числа месяца следующего за отчетным.
- 5.6. Плата за помещение вносится на расчетный счет или в кассу Управляющей организации не позднее 10 числа месяца, следующего за отчетным.
- 5.7. Собственники помещений заключают прямые договора с ресурсоснабжающими организациями и вносят плату за коммунальные услуги непосредственно на расчетный счет или в кассу ресурсоснабжающих организаций.
- 5.8. Не подписание договора управления многоквартирным домом, утвержденного решением Общего собрания, не освобождает Собственника от обязанности по внесению платы за помещение. .
- 5.9. Размер платы за содержание жилого помещения подлежит изменению в соответствии с Правилами изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными постановлением Правительства РФ от 13.08.2006г. № 491.
- 5.10. Факт нарушения Управляющей организацией условий договора управления и предоставления услуг ненадлежащего качества должен быть установлен составленным в письменной форме актом, подписанным Собственниками и уполномоченным представителем управляющей организации, либо протоколом (предписанием или иным актом) надзорного органа, либо вступившим в законную силу судебным постановлением.
- 5.11. Доставка платежного документа (счета, квитанции) Собственникам жилых помещений осуществляется путем размещения данных платежных документов в почтовые ящики, расположенные в подъездах многоквартирного дома.

#### **6. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И ДОПОЛНЕНИЯ ПЕРЕЧНЯ РАБОТ И УСЛУГ**

- 6.1. Определенный в Договоре Перечень работ и услуг (Приложение № 3) может быть изменен по согласию Сторон.
- 6.2. Не подлежат пересмотру услуги и работы, определенные исходя из минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 г. № 290.
- 6.3. Председатель Совета МКД или Собственники, обладающие не менее 10 % долей в праве общей собственности на общее имущество МКД, направляют в письменном виде в адрес Управляющей организации предложение (заявку) о проведении конкретных видов работ (оказания услуг).
- 6.4. Управляющая организация принимает поступившее предложение (заявку) и составляет свои предложения по стоимости таких работ с указанием очередности выполнения работ, порядка (графика) их выполнения и примерных сроков окончания работ, указанных в решении (заявке). Управляющая организация направляет предложения о необходимости проведения ремонта общего имущества и по изменению Перечня работ и услуг и платы Председателю Совета МКД, Собственникам в установленные законом сроки. В течение 10 рабочих дней Собственники на общем собрании Собственников рассматривают предложения Управляющей организации и утверждают их.
- 6.5. Одновременно с принятием решения о внесении изменений в Перечень работ и услуг Собственники на общем собрании принимают решение о порядке оплаты работ и услуг по содержанию общего имущества МКД.
- 6.6. Решение общего собрания Собственников помещений в МКД, оформленное протоколом общего собрания Собственников, является основанием для внесения изменений в настоящий Договор в отношении Перечня работ и услуг. Протокол общего

собрания Собственников направляется Управляющей организации в течение 3 (трех) рабочих дней с даты принятия решения, является приложением к настоящему Договору, устанавливающим изменения и дополнения условий настоящего Договора.

6.7. В случае, если Собственники помещений в МКД на общем собрании примут решение об изменении Перечня работ и услуг, но не примут решения о порядке оплаты таких работ и услуг в размере, предложенном Управляющей организацией, Управляющая организация вправе продолжать исполнять прежний Перечень работ и услуг по Договору;

6.8. Управляющая организация не отвечает за ущерб перед Собственниками и/или третьими лицами, возникший в результате не проведения текущего или капитального ремонта по причине отсутствия решения общего собрания Собственников о проведении текущего и капитального ремонта, если Управляющая организация информировала Собственников о необходимости проведения такого ремонта.

6.9. В случае уведомления собственников о необходимости проведения ремонта, и при отказе собственников произвести необходимый вид ремонта, Управляющая организация не несет ответственности за качество предоставляемых жилищных услуг и работ по содержанию общего имущества МКД по параметрам, зависящим от технического состояния обслуживаемого дома вследствие невыполнения указанного ремонта и вся ответственность возлагается на Собственников помещений МКД, в том числе по возмещению ущерба третьим лицам.

## 7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения одной из сторон обязательств по настоящему договору она обязана возместить другой стороне причиненные таким неисполнением убытки.

7.2. По сделкам с третьими лицами, совершенным Управляющей организацией во исполнение обязательств по настоящему договору приобретает права и становится обязанным Управляющая организация.

7.3. За невыполнение или некачественное выполнение своих обязательств по договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

7.4. Собственники, виновные в порче Общего имущества, допустивший самовольное переустройство и перепланировку помещения, несут ответственность в соответствии с ЖК РФ, ГК РФ, КоАП РФ и УК РФ.

7.5. Собственник и иные Пользователи несут ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством. Управляющая организация не несет ответственности за ущерб, причиненный Собственнику или иному Пользователю в результате несоблюдения Собственником/Пользователем рекомендаций для населения, правил поведения и иных требований, публикуемых на сайте Министерства Российской Федерации по делам гражданской обороны, чрезвычайным ситуациям и ликвидации последствий стихийных бедствий (<http://74.mchs.gov.ru>).

7.6. Собственники и Пользователи помещений, несвоевременно и/или не полностью внесшие плату за помещение и жилищные услуги, обязаны уплатить Управляющей организации пени в размере, установленном действующим законодательством РФ за каждый день просрочки платежа.

7.7. Надлежащим подтверждением наличия обстоятельств непреодолимой силы и их продолжительности будут служить официально заверенные справки соответствующих государственных органов.

7.8. Управляющая организация освобождается от ответственности за ущерб, если будет доказано, что собственнику было известно о произошедшей аварии или иных обстоятельствах, в результате которых возник ущерб, однако он не сообщил о ней в диспетчерскую службу управляющей организации, что привело к причинению ущерба имуществу Собственнику или третьих лиц. Так же Управляющая организация освобождается от ответственности, если установлена причинно-следственная связь, в соответствии с которой наступление ущерба возникло в результате невыполнения работ, которые не были утверждены на общем собрании собственниками МКД.

## 8. СРОК ДЕЙСТВИЯ И ПОРЯДОК ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА

8.1. Договор заключается сроком на 1 (один) год. Договор считается заключенным с даты внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации органом государственного жилищного надзора в соответствии с п. 162 и п. 198 ЖК РФ.

8.2. Управляющая организация направляет каждому Собственнику помещения в Доме один экземпляр настоящего договора, подписанный Управляющей организацией. Собственники помещений подписывают Приложение № 1 к настоящему договору и возвращают его в Управляющую организацию. Подписание Собственниками Приложения № 1 к договору является подписанием всего договора управления и Приложений к нему. Подписанное собственниками Приложение № 1 к настоящему договору, хранится у Управляющей организации.

8.3. Права и обязанности у собственников помещений по настоящему договору возникают с даты подписания протокола общего собрания о выборе Управляющей организации, независимо от даты подписания Приложения № 1.

8.4. В случае приобретения помещения в Доме позднее даты, указанной в п.8.3. договора, права и обязанности по настоящему договору у такого Собственника возникают с даты приобретения в собственность помещения в Доме (подписания акта приема-передачи).

8.5. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении настоящего договора управления по окончании срока его действия договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях на основании п.6 ст.162 ЖК РФ. Изменение цены договора в соответствии с действующим законодательством, решениями Общих собраний собственников помещений или изменения перечня работ, услуг (в случае выявления необходимости проведения дополнительных работ, оказания услуг) не является изменением прочих условий Договора управления.

8.6. Управляющая организация в связи с изменением действующего законодательства вправе вносить изменения в Договор управления с предварительной публикацией вносимых изменений на официальном сайте: **комсервис74.рф** за 30 дней до вступления изменений в силу. Уведомление о внесении изменений в Договор управления размещается в ежемесячных счет-квитанциях, выставляемых Управляющей организацией. Оплата счет-квитанции после внесения изменений в Договор управления является неоспоримым фактом безусловного принятия всех внесенных изменений.

8.7. Договор может быть прекращен до истечения срока его действия:

- по соглашению сторон;
- при ликвидации Управляющей организации как юридического лица с момента внесения в Единый государственный реестр юридических лиц записи о прекращении юридического лица;

- в случае исключения сведений о многоквартирном доме из реестра лицензий управляющей организации или если действие лицензии прекращено или она аннулирована в соответствии со статьей 199 ЖК РФ;
  - на основании решения Общего собрания собственников о выборе иного способа управления либо иной управляющей организации, если управляющая организация не выполняет условий настоящего Договора при условии письменного предупреждения об этом Управляющей организации за 60 дней (датой прекращения договора при этом будет считаться день, наступающий через 60 календарных дней со дня получения управляющей организацией письменного извещения о прекращении договора управления).
- 8.8. Последствия досрочного расторжения настоящего договора определяются в соответствии с действующим гражданским и жилищным законодательством РФ.
- 8.9. В случае прекращения у Собственника права собственности на помещение, настоящий договор в отношении данного Собственника считается расторгнутым, за исключением случаев, если ему остались принадлежать на праве собственности иные помещения в Доме.
- 8.10. Окончание срока действия договора или его расторжение по любым основаниям не освобождает стороны договора от обязанности исполнения своих обязательств по договору.

## **9. ПОРЯДОК И ФОРМЫ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КОНТРОЛЯ ЗА ИСПОЛНЕНИЕМ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ**

- 9.1. Управляющая организация обязана ежегодно в течение первого квартала предоставлять отчет об исполнении обязательств по настоящему договору за прошедший год, включающий информацию о выполненных работах, оказанных услугах по содержанию общего имущества, а также сведения о нарушениях, выявленных органами государственной власти и органами местного самоуправления, уполномоченными контролировать деятельность, осуществляемую управляющими организациями. Отчет размещается на официальном сайте Управляющей организации в Интернете, а также предоставляется по запросу Председателю Совета МКД, его членам.
- 9.2. Управляющая организация обязана размещать на своем официальном сайте информацию о наличии общедомовых приборов учета, а также месячные объемы потребленных коммунальных ресурсов по показаниям коллективных (общедомовых) приборов учета (при их наличии).
- 9.3. Письменные претензии Собственников о неисполнении или ненадлежащем исполнении Управляющей организацией обязательств по договору рассматриваются Управляющей организацией в 30-дневный срок.
- 9.4. Управляющая организация обязана обеспечивать наличие актуальной информации о своих службах, в том числе об аварийно-диспетчерской службе, контактных телефонах, режиме работы, а также информацию о территориальных органах государственного жилищного надзора и муниципального жилищного контроля на официальном сайте управляющей организации и квитанциях по оплате за помещение.
- 9.5. Управляющая организация обязана обеспечить участие любого собственника по его желанию, оформленному в виде заявления, в осмотрах общего имущества многоквартирного дома, проверках технического состояния инженерных систем, оборудования и приборов учета с целью подготовки предложений по их ремонту.

## **10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

- 10.1. Приложения к договору:
- Приложение № 1: Реестр собственников в Доме, подписавших договор.
  - Приложение № 2: Состав общего имущества многоквартирного дома.
  - Приложение № 3: Перечень работ и услуг по управлению и содержанию общего имущества многоквартирного дома.
- 10.2. В вопросах, не урегулированных настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

## **11. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

### **Собственники:**

согласно Приложения № 1 к договору

### **Управляющая организация:**

**ООО «Гефест»**  
Юр. адрес: 454129, г. Челябинск, ул. Лизы Чайкиной, д. 11  
ИНН 7449128337, КПП 744901001  
ОГРН 1167456053874  
р/с 40702810690530003102 в Василевском филиале  
ПАО "Челябинвестбанк"  
к/с 3010810400000000779, БИК 0475011779

Директор \_\_\_\_\_ / Н.Г. Салимова