

**Договор
управления многоквартирным домом,
расположенным по адресу: Алтайский край, г. Бийск, Стахановская, дом № 12**

г. Бийск

29 сентября 2023г.

Собственники помещений многоквартирного дома № 12 по ул. Стахановская г. Бийска (согласно списку, приведенному в Приложении № 1 к настоящему договору), именуемые в дальнейшем Собственники, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Бийская управляющая компания», в лице директора Зыряновой Ольги Николаевны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем Управляющая организация, с другой стороны, а вместе именуемые Стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора и общие положения

1.1. Предметом настоящего договора является выполнение Управляющей организацией по заданию Собственников за плату работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома согласно перечню, приведенному в Приложении №3 к настоящему договору, предоставлению коммунальных услуг по горячему водоснабжению, холодному водоснабжению, водоотведению, электроснабжению, отоплению (теплоснабжению) в целях управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: Алтайский край, г. Бийск, ул. Стахановская, дом № 12 (далее - многоквартирный дом).

1.2. Собственники передают, а Управляющая организация принимает на себя полномочия по управлению многоквартирным домом, расположенным по адресу: Алтайский край, г. Бийск, ул. Стахановская, дом № 12, а именно:

1.2.1. Выбор обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций, а также заключение с ними договоров от имени и за счет Собственников.

1.2.2. Представление интересов Собственников в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, в судах, арбитражных судах, перед ресурсоснабжающими, обслуживающими и прочими организациями по вопросам, связанным с выполнением предмета настоящего Договора.

1.2.3. Выполнение работ и оказание услуг по содержанию и текущему ремонту, а в случае принятия Собственниками соответствующего решения – выполнение работ по капитальному ремонту, самостоятельно в полном объеме или частично, либо путем заключения от имени и за счет Собственников договоров с обслуживающими организациями на отдельные виды работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту.

Работы и услуги, не включенные в перечень работ, предусмотренных Приложением № 3 настоящего договора, оплачиваются Собственниками дополнительно и оказываются Управляющей организацией на договорной основе.

По соглашению сторон за дополнительную плату, Управляющей организацией могут быть оказаны дополнительные, заранее не предусмотренные настоящим договором услуги и работы по содержанию и ремонту имущества, принадлежащего Собственникам. В этом случае стороны подписывают акт выполнения заранее не учтенных работ.

1.2.4. Контроль и требование исполнения договорных обязательств обслуживающими, ресурсоснабжающими и прочими организациями, в том числе объема, качества и сроков предоставления Собственникам коммунальных и прочих услуг.

1.2.5. Приемка работ и услуг, выполненных и оказанных по заключенным договорам.

1.2.6. Начисление, сбор, расщепление и перерасчет платежей Собственников за содержание, текущий и капитальный ремонт, коммунальные и прочие услуги, с правом передачи этих полномочий по договору третьим лицам.

1.2.7. Установление и фиксирование факта неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств, участие в составлении соответствующих актов.

1.2.8. Установление фактов причинения вреда имуществу Собственников.

1.2.9. Подготовка предложений Собственникам по проведению дополнительных работ по содержанию и текущему ремонту и расчет расходов на их проведение, а также подготовка предложений Собственникам относительно необходимости проведения капитального ремонта.

перечня и сроков проведения работ по капитальному ремонту, расчет расходов на их проведение и размера платы за капитальный ремонт для каждого Собственника.

1.2.10. Проверка технического состояния общего имущества.

1.2.11. Расчет размеров платежей, сборов и взносов для каждого Собственника.

1.2.12. Принятие и хранение проектной, технической, а также исполнительной и иной документации на многоквартирный дом, внесение изменений и дополнений в указанную документацию в порядке, установленном законодательством РФ.

1.2.13. Выдача Собственникам справок и иных документов в пределах своих полномочий.

1.2.14. Ведение бухгалтерской, статистической и иной документации.

1.2.15. Реализация мероприятий по ресурсосбережению.

1.2.16. Распоряжение общим имуществом (сдача в аренду, размещение оборудования, предоставление в пользование, проведение работ и т.д.), с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота общего имущества на содержание, текущий и капитальный ремонт, а также на иные цели, устанавливаемые Собственниками.

1.2.17. Совершение других юридически значимых и иных действий, направленных на управление многоквартирным домом.

1.3. Настоящий Договор заключен по инициативе собственников жилых и нежилых помещений на условиях решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: Алтайский край, г. Бийск, ул. Стахановская, дом № 12 (протокол внеочередного общего собрания собственников помещений № 2 от 29.09.2023г.) и согласован с Управляющей организацией.

1.4. Стороны при исполнении настоящего договора руководствуются условиями настоящего договора, а также нормами Жилищного кодекса Российской Федерации, Гражданского кодекса Российской Федерации, правилами, регулирующими отношения наймодателей и нанимателей жилых помещений, правилами пользования жилыми помещениями, правилами предоставления коммунальных услуг гражданам и другими правилами, и другим действующим законодательством.

1.5. Состав, характеристика и состояние общего имущества многоквартирного дома (далее - Общее имущество) приведены в Приложении № 2 к настоящему договору. Управляющая организация оказывает услуги и выполняет работы по надлежащему содержанию Общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в границах эксплуатационной ответственности.

Границей эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и квартирным является: на системе водоснабжения - отсекающая арматура (первый вентиль); на системе канализации - плоскость раструба тройника; по электрооборудованию - отходящий от аппарата защиты (автоматический выключатель, УЗО, предохранитель и т.п.) провод квартирной электросети; по строительным конструкциям - внутренняя поверхность стен квартиры, оконные заполнения и входная дверь в квартиру.

1.6. Техническая и иная документация на многоквартирный дом передается Управляющей организации в срок не позднее 10-ти дней с момента заключения настоящего договора.

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

2. Обязанности сторон

2.1. Собственники обязаны:

2.1.1. Выбирать на общем собрании собственников уполномоченных лиц для контроля за осуществлением Управляющей организацией обязанностей по настоящему договору в соответствии с положениями раздела 7 настоящего договора.

2.1.2. При принятии решения о проведении работ по капитальному ремонту находящихся в собственности Собственника помещений, а также устройств, уведомить Управляющую организацию о проведении работ, связанных с переустройством и перепланировкой помещений до начала таких работ.

2.1.3. Извещать Управляющую организацию в течение пяти рабочих дней об изменении числа проживающих, в том числе, вселившихся в жилое помещение в качестве временно проживающих граждан. Собственники нежилых помещений обязаны извещать Управляющую

организацию в течение пяти рабочих дней об изменении вида деятельности, осуществляемого в нежилом помещении и подать сведения о характеристике осуществляемой деятельности в нежилом помещении.

2.1.4. При неиспользовании помещений в многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, обеспечивающих доступ к помещениям собственников при их отсутствии в городе более 24 часов.

2.1.5. Согласовывать установку общих (квартирных) приборов учета в коммунальной квартире и индивидуальных приборов учета с Управляющей организацией, не производить их установку без ее соответствующего разрешения.

2.1.6. В случае отчуждения собственности произвести предоплату за услуги по содержанию и ремонту жилья и коммунальные услуги за месяц вперед до момента регистрации права собственности на нового собственника в установленном законом порядке.

2.1.7. При обнаружении неисправностей санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом/нежилом помещении, немедленно принимать возможные меры к их устранению и незамедлительно сообщать о таких неисправностях и повреждениях Управляющей организации.

2.1.8. Соблюдать Правила проживания собственника помещения в многоквартирном доме.

2.1.9. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации и уполномоченных ею лиц в помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении и относящихся к общему имуществу дома в многоквартирном доме, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время.

2.1.10. Допускать в занимаемые жилые и нежилые помещения в заранее согласованное время специалистов Управляющей организации и уполномоченных ею лиц для снятия показаний приборов учета.

2.1.11. Своевременно, самостоятельно осуществлять снятие показаний общеквартирных и индивидуальных приборов учета и предоставлять Управляющей организации до 25-го числа текущего месяца. Показания общеквартирных и индивидуальных приборов учета предоставляются одним из собственников помещения или нанимателем по согласованию порядка такого предоставления между собственниками жилых помещений.

2.1.12. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в многоквартирном доме.

2.1.13. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги в порядке, определенном в разделе 4 настоящего договора.

2.1.14. В 3-х дневный срок с момента государственной регистрации права собственности предоставлять в Управляющую организацию копию свидетельства о регистрации права собственности на помещение или иные основания пользования помещением.

2.1.15. Нести иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством РФ.

2.2. Наймодатели и Арендодатели, соответственно, принадлежащих им помещений, обязаны:

2.2.1. В целях обеспечения нанимателей и членов их семей, а также арендаторов услугами, предоставляемыми Управляющей организацией по настоящему договору, в течение 10-ти дней с даты заключения настоящего договора, или Соглашений об изменении условий договора направить нанимателям и арендаторам извещение о выбранной Управляющей организации, о порядке уведомления нанимателей о размерах платы за жилое помещение, сроках их действия и о порядке получения нанимателями и арендаторами иной информации об условиях обслуживания и предоставления им услуг, предусмотренных настоящим договором.

При заключении договоров социального найма, найма (аренды) в период действия настоящего договора Наймодатель (Арендодатель) обязан представлять нанимателям (арендаторам) указанную в настоящем пункте информацию непосредственно в момент заключения договора.

2.2.2. Предоставить Управляющей организации сведения о гражданах-нанимателях жилых помещений и членах их семей по каждому жилому помещению, предоставленному по договору

социального найма и найма, а также сведения об арендаторах по каждому нежилому помещению в срок не позднее 10 - ти дней с даты заключения настоящего договора, если такая информация не содержится в составе документации, передаваемой Управляющей организации в соответствии с п.1.6 настоящего договора.

2.2.3. Информировать Управляющую организацию о гражданах, вселенных по договорам социального найма и найма после заключения настоящего договора (новых членах семьи нанимателя), а также о смене нанимателей или арендаторов в срок не позднее 5-ти дней с даты произошедших изменений.

2.2.4. Нести иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством РФ.

2.3. Управляющая организация обязана:

2.3.1. Приступить к выполнению своих обязанностей по управлению многоквартирным домом по настоящему договору с момента включения многоквартирного дома в список многоквартирных домов, в отношении которых организация имеет право осуществлять управление (реестр лицензий Алтайского края).

2.3.2. Оказывать услуги и выполнять работы по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества согласно перечню, приведенному в Приложении № 3 к настоящему договору, а также в Соглашениях об изменении условий договора, в установленные в них сроки и с указанной в них периодичностью, а также определять необходимость выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в течение срока действия настоящего договора.

2.3.3. Информировать в письменной форме Собственников об изменении размера платы за содержание и ремонт помещений и за коммунальные услуги не позднее даты выставления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за содержание и ремонт помещений и за коммунальные услуги в ином размере.

2.3.4. Участвовать во всех проверках и обследованиях многоквартирного дома, а также в составлении актов по фактам непредоставления, некачественного или несвоевременного предоставления коммунальных услуг и услуг по содержанию и ремонту общего имущества по настоящему договору.

2.3.5. Представлять отчеты и подписывать акты об оказанных услугах и выполненных работах в порядке, установленном разделом 7 настоящего договора.

2.3.6. Обеспечить пользователей помещений информацией о телефонах диспетчерских (аварийных) служб путем размещения объявлений в подъездах многоквартирных домов.

2.3.7. Принимать участие в приемке общедомовых, индивидуальных, общеквартирных приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию в соответствии с действующим законодательством и нормативно-правовыми актами.

2.3.8. Выдавать Собственникам и нанимателям, арендаторам государственного или муниципального жилищного фонда платежные документы не позднее 7-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

2.3.9. Нести иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством РФ.

3. Права сторон

3.1. Собственники имеют право:

3.1.1. Требовать надлежащего исполнения Управляющей организацией ее обязанностей по настоящему договору.

3.1.2. При причинении имуществу Собственника ущерба вследствие аварий в инженерных сетях, залива жилого или нежилого помещения требовать от Управляющей организации составления акта.

3.1.3. Привлекать Управляющую организацию к выполнению работ, услуг, связанных с управлением многоквартирным домом, но не составляющих предмет настоящего договора, только по отдельному договору, заключаемому с Управляющей организацией в указанных целях.

3.1.4. Требовать изменения размера платы в случае неокказания части услуг и/или невыполнения части работ по управлению, содержанию и ремонту Общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с настоящим договором.

3.1.5. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими

установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

3.1.6. Требовать в соответствии с действующим законодательством перерасчета размера оплаты за коммунальные услуги, рассчитываемые исходя из нормативов потребления коммунальных услуг и численности пользователей помещением, в случае временного отсутствия одного, нескольких или всех пользователей помещения, принадлежащего Собственнику, при условии представления подтверждающих документов в порядке, утвержденном Правительством РФ.

3.1.7. Контролировать через уполномоченное собственниками лицо качество предоставляемых Управляющей организацией услуг по содержанию и ремонту Общего имущества многоквартирного дома и коммунальных услуг, в порядке, определенном в разделе 7 настоящего договора.

3.1.8. По согласованию с Управляющей организацией Собственники могут погасить имеющуюся задолженность по внесению платы, работами по благоустройству территории, прилегающей к многоквартирному дому, а также другими работами, на условиях Управляющей организации.

3.1.9. Реализовать иные права, предусмотренные действующим законодательством.

3.2. Управляющая организация имеет право:

3.2.1. Требовать надлежащего исполнения Собственником своих обязанностей по настоящему договору, как установленных настоящим договором, так и исходящих из норм ЖК РФ, и принятых в его исполнение правовых актов.

3.2.2. Самостоятельно определить очередность и сроки выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в зависимости от фактического состояния общего имущества, объема поступивших средств собственников и ее производственных возможностей

3.2.3. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в квартире Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по настоящему договору, Управляющая организация после соответствующей проверки, составления акта, подписанного собственником либо председателем совета многоквартирного дома, имеет право начислить оплату коммунальных услуг по нормативу потребления исходя из фактического количества проживающих за период не более 3 лет.

3.2.4. Производить проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб на них не реже 1 раза в год, а если проверяемые приборы учета расположены в жилом помещении потребителя, то не чаще 1 раза в 3 месяца.

3.2.5. Ограничивать, приостанавливать предоставление коммунальных услуг в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

3.2.6. Требовать допуска в помещение в заранее согласованное пользователями помещений время работников Управляющей организации, а также иных специалистов организаций, имеющих право на проведение работ на системах тепло-, водоснабжения, канализации, представителей органов государственного надзора и контроля для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, проведения необходимых ремонтных работ, а также контроля за их эксплуатацией, а для ликвидации аварий - в любое время.

3.2.7. Требовать от пользователей помещений соблюдения ими правил пользования помещениями, а также норм ЖК РФ и иных правовых актов, устанавливающих права и обязанности пользователей помещений.

3.2.8. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переоборудовании и перепланировке пользователями помещений, общего имущества дома, а также в случаях их использования не по назначению.

3.2.9. В случае наступления аварийной ситуации, приводящей к нарушению прав иных собственников по безопасному проживанию и сохранности их имущества, и при этом если устранение этой аварийной ситуации невозможно без вскрытия помещения и при отсутствии у Управляющей организации сведений о местонахождении пользователя помещения Управляющая организация имеет право вскрыть квартиру пользователя в присутствии правоохранительных органов, Управляющей организации, с обязательным составлением акта.

3.2.10. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине

Собственников или пользователей помещений.

3.2.11. Привлекать подрядные организации к выполнению всего комплекса или отдельных видов работ по настоящему договору.

3.2.12. От имени и за счет собственников помещений в многоквартирном доме заключать договоры об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (сдача в аренду, размещение оборудования, установка и эксплуатация рекламных конструкций, предоставление в пользование, проведение работ и т.д.) с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота общего имущества на содержание, текущий и капитальный ремонт, а также на иные цели, устанавливаемые собственниками.

3.2.13. Принимать участие в общих собраниях Собственников.

3.2.14. Принимать меры по взысканию задолженности с Собственников по оплате за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальных и прочих услуг, в порядке, установленном действующим законодательством.

3.2.15. Безвозмездно размещать соответствующие технические службы, необходимые для осуществления эксплуатации многоквартирного дома, в помещениях, являющихся общим имуществом Собственников многоквартирного дома. Использование помещений Управляющей организацией может осуществляться лично, либо подрядными организациями, находящимися в договорных отношениях с Управляющей организацией.

3.2.16. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей организации.

4. Размер и порядок оплаты по договору

4.1. Плата за исполнение обязательств, предусмотренных п. 1.1 настоящего договора, а также порядок ее внесения устанавливается в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.2. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также перечни таких работ и услуг установлены решением общего собрания собственников помещений по согласованию с Управляющей организацией.

4.3. Расчетный период для оплаты работ и услуг по договору устанавливается в один календарный месяц. Срок оплаты - до 10 числа месяца, следующего за истекшим.

4.4. Плата за работы и услуги, предусмотренные настоящим договором, вносится Собственниками на основании соответствующих расчетных документов, представленных Управляющей организацией не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим, путем перечисления на расчетный счет, указанный в расчетном документе.

4.5. Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг и рассчитывается в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными в установленном законодательством порядке по тарифам, установленным уполномоченными органами. При изменении тарифов на холодную и горячую воду, водоотведение, тепловую и электрическую энергию Управляющая организация производит Собственнику соответствующий перерасчет со дня их изменения без внесения изменений в настоящий договор.

4.6. Плата за содержание и ремонт жилого помещения рассчитывается как произведение общей площади жилого (нежилого) помещения и размера платы за 1 кв. метр. Размер платы за 1 кв. метр включает в себя расходы на услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

4.7. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения на 1 кв. м, обеспечивающий возмещение затрат за указанные услуги и (или) работы, составляет 22, 72 руб./м². Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения может быть изменен в соответствии с решением общего собрания собственников.

Размер платы на каждый последующий год действия Договора, начиная со второго года устанавливается по решению общего собрания собственников на основании предложений Управляющей организации

В случае, если собственники помещений не примут предложенный Управляющей организацией размер платы в соответствии с п. 4.7 Договора, размер платы за управление и

содержание, за исключением стоимости КРСОИ, на каждый последующий год действия договора увеличивается на 5 %, при этом Управляющая организация самостоятельно определяет изменение стоимости по каждой работе и услуге в перечне работ и услуг по управлению и содержанию общего имущества многоквартирного дома таким образом, чтобы увеличение размера платы в расчёте на один месяц и один квадратный метр общей площади принадлежащего собственнику помещения не превысило 5 %.

4.8. Размер оплаты работ и услуг по капитальному ремонту (реконструкции) дома и отдельных элементов устанавливается на основании решения общего собрания Собственника, принятого с учетом предложения Управляющей организации с экономическим обоснованием стоимости работ и услуг.

4.9. Не использование Собственником занимаемого помещения в доме не является основанием для невнесения платы за содержание, ремонт общего имущества многоквартирного дома и отопление.

4.10. Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

5. Ответственность сторон

5.1. Ответственность Управляющей организации:

5.1.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим договором, Управляющая организация несет ответственность, в том числе, по возмещению убытков, в порядке, установленном действующим законодательством.

5.1.2. Управляющая организация несет ответственность по настоящему договору в объеме взятых обязательств (в границах эксплуатационной ответственности) с момента вступления настоящего договора в силу.

5.1.3. Управляющая организация не несет ответственность:

- по обязательствам Собственника, нанимателей, арендаторов государственного или муниципального жилищного фонда в том числе по обязательным платежам: плате за содержание и ремонт общего имущества, а также коммунальные услуги;
- за противоправные действия (бездействия) собственников и лиц, проживающих в помещениях собственников;
- за использование Собственником, нанимателями, арендаторами государственного или муниципального жилищного фонда общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;
- за не обеспечение Собственника, нанимателями, арендаторами государственного или муниципального жилищного фонда своих обязательств, установленных настоящим договором;
- за аварии, произошедшие не по вине Управляющей организации и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.);

5.2. Ответственность Собственника:

5.2.1. В случае несвоевременного и (или) не полного внесения платы за помещение и коммунальные услуги Собственники, наниматели, арендаторы государственного или муниципального жилищного фонда обязаны уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленными п.14 ст.155 ЖК РФ.

5.2.3. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если:

- а) в период действия настоящего договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;
- б) их невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера, под которыми понимаются: стихийные бедствия, гражданские волнения, военные действия и т.п.

5.2.4. Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему договору, обязана немедленно известить другую сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств. Надлежащим подтверждением наличия вышеуказанных обстоятельств и их продолжительности будут служить официально заверенные справки соответствующих государственных органов.

6. Порядок разрешения споров

6.1 Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении Сторонами условий настоящего договора, могут быть урегулированы путем переговоров с целью достижения согласия между Сторонами по спорным вопросам.

6.2. В случае, если споры и разногласия Сторон не могут быть разрешены путем переговоров, они подлежат разрешению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.3. Претензии (жалобы) могут быть предъявлены Собственником Управляющей организации в течение 30 дней от даты, когда он узнал или должен был узнать о нарушении его прав. Претензии, жалобы, предъявленные по истечении данного срока, Управляющая организация не рассматривает.

7. Порядок осуществления контроля

7.1. Контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему договору осуществляется Советом многоквартирного дома.

7.2. Управляющая организация предоставляет отчет о выполненных работах и оказанных услугах путем размещения информации в системе ГИС ЖКХ.

7.4. Управляющая организация предоставляет Собственнику отчет о выполнении договора за истекший календарный год в течении первого квартала, следующего за истекшим годом действия договора, путем размещения его в системе ГИС ЖКХ.

8. Условия изменения и расторжения договора

8.1. Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством. Настоящий Договор может быть расторгнут:

8.1.1. В одностороннем порядке:

- а) по инициативе Собственников в случаях, предусмотренных действующим законодательством;
- б) по инициативе Управляющей организации, в случае:
 - не принятие решения общим собранием собственников о размере платы за содержание и ремонт жилья, позволяющего выполнить объем работ по содержанию и ремонту жилья в соответствии с нормами и регламентами, предусмотренными действующим законодательством;
 - превышения суммы задолженности по оплате за услуги по содержанию и ремонту жилья и коммунальным услугам превышает 10% от суммы начисления по всем жилым и нежилым помещениям в течение 3 месяцев подряд.

8.1.2. По соглашению сторон.

8.1.3. В судебном порядке.

8.2. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях. Количество продлений не ограничено.

8.3. Расторжение Договора не является для Собственника основанием для прекращения обязательств по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

5.6. В случае досрочного расторжения настоящего Договора в связи с принятием Собственниками решения об изменении способа управления Многоквартирным домом, либо выбора другой управляющей организации Собственники обязаны компенсировать фактически произведенные Управляющей организацией затраты, а также средства, направленные Управляющей организацией на инвестирование в Общее имущество.

9. Срок действия договора

9.1. Настоящий Договор считается заключенным с момента его акцептования (утверждения) Собственниками на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме.

9.2. Настоящий договор заключается сроком на три года.

10. Прочие условия

10.1. Все Приложения к настоящему договору, а также дополнительные соглашения, оформляемые в порядке, установленном настоящим договором и приложения к ним являются неотъемлемой частью настоящего договора и действуют на период, указанный в них или установленный настоящим договором.

10.2. Условия настоящего договора распространяются на Собственников, приобретающих права владения на помещения в многоквартирном доме после вступления в силу настоящего договора, с даты приобретения соответствующего права.

10.3. Собственник помещения дает согласие управляющей организации осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу представителю для взыскания обязательных платежей в судебном порядке, специализированной организации для ведения начислений, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных. Для исполнения договорных обязательств собственники помещений предоставляют следующие персональные данные: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, семейное, социальное положение, сведения о наличии льгот, сведения о зарегистрированном в МКД праве собственности на жилое помещение, сведения о проживающих в помещении лицах и иные данные, необходимые для реализации настоящего договора в части начислении платежей (СНИЛС, ИНН и т.д.).

10.4. Управляющая организация обязана обеспечить конфиденциальность персональных данных Собственника помещения и безопасности этих данных при их обработке.

10.5. Настоящий договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу. Один экземпляр хранится у уполномоченного представителя Собственников, второй - у Управляющей организации. Управляющая организация имеет право выдать заверенную копию договора обратившемуся собственнику за его счет.

10.6. Неотъемлемыми приложениями к настоящему договору являются:

Приложение № 1 - Список Собственников, подписавших договор.

Приложение № 2 - Состав, характеристика и состояние общего имущества многоквартирного дома.

Приложение № 3 - Перечень работ по содержанию и текущему ремонту многоквартирного дома.

10.7. Настоящий договор одобрен решением внеочередного общего собрания собственников помещений многоквартирного дома № 12 по ул. Стахановская г. Бийска № 2 от 29.09.2023г.

Управляющая организация

ООО "Бийская управляющая компания",
659321, ул. Машиностроителей, 28, г. Бийск
(659319, Алтайский край, г. Бийск-19, а/я 1)
ОГРН 1072234001146, ИНН 2234019233
Р/с 40702810602450131918
Кор/с 30101810200000000604
В Алтайском отделении № 8644 ПАО Сбербанк
г. Барнаул
БИК 040173604, КПП 220401001
Тел. (3854) 777-035

Собственники

помещений многоквартирного дома № 12 по
ул. Стахановская г. Бийска согласно списка
Приложение № 1 к настоящему договору

Директор _____ О. Н. Кожанова



Председатель Совета многоквартирного дома
_____ С.И. Кожанов

Состав, характеристика и состояние общего имущества многоквартирного дома

Комиссия в составе представителей Управляющей организации Зыряновой Ольги Николаевны и уполномоченного представителя Собственников Кожанова Сергея Ивановича произвела обследование данного жилого дома и отметила следующее:

1. Общие сведения по общим строениям

Год постройки 2020
Материал: кирпичные
Число этажей : 9
Общая площадь помещений 3145,1 кв. м
В том числе:
Нежилая 301,4 кв. м.
Кол-во квартир 40

2. Конструкции (результат осмотра)

Число зданий и конструкций	Техническое состояние	Требуется замена или ремонт
Фундаменты	удовлетворительно	кв. м
Стены	удовлетворительно	кв. м
Фасады	удовлетворительно	кв. м
В том числе:		
Балконы	удовлетворительно	шт.
Карнизы	удовлетворительно	п. м
Водоотводящие устройства	удовлетворительно	п. м
Кровля	удовлетворительно	кв. м
Перекрытия	удовлетворительно	кв. м
Полы	удовлетворительно	кв. м
Окна	удовлетворительно	шт.
Двери	удовлетворительно	шт.
Лестничные марши	удовлетворительно	кв. м
Благоустройство:		
Отмостки и тротуары	удовлетворительно	кв. м
Покрытие дорожных территорий	удовлетворительно	кв. м
Подъезды	удовлетворительно	
Заборы, ограды «Гардис»	удовлетворительно	п. м
Калитки	3 удовлетворительно	шт.
Ворота раздвижные автоматические	1 удовлетворительно	шт.
ворота	1 удовлетворительно	шт.
видеокамеры	6 удовлетворительно	шт.
Устройство домофонное	2 удовлетворительно	шт.
скамья	2 удовлетворительно	шт.
урна	3 удовлетворительно	шт.
Контейнерная площадка	1 удовлетворительно	шт.
Контейнер ТБО	2 удовлетворительно	шт.
МАФ карусель	1 удовлетворительно	шт.

Игровой комплекс: Качели, горка	1 удовлетворительно	шт.
Спортивный комплекс: кольца	1 удовлетворительно	шт.
Спортивный комплекс: баскетбольное кольцо	1 удовлетворительно	шт.
Спортивный комплекс: лаз, турник	1 удовлетворительно	шт.

3. Инженерное оборудование (результат осмотра)

Виды оборудования	Техническое состояние	Требуется замена или ремонт
Центральное отопление	удовлетворительно	п.м.
ЭТП	удовлетворительно	шт.
Радиаторы	удовлетворительно	шт.
Горячее водоснабжение	удовлетворительно	п. м
Приборы	удовлетворительно	шт.
Бойлеры	удовлетворительно	шт.
Наличие транзитных трасс	удовлетворительно	
Сети		
Водопровод	удовлетворительно	п. м
Приборы	удовлетворительно	шт.
Наличие повысительных насосов	удовлетворительно	
Сети		
Канализация	удовлетворительно	п. м
Наличие внутридомовой ливневой канализации	удовлетворительно	
Сети		
Электрооборудование	удовлетворительно	п. м
Сети		
Осветительные точки	удовлетворительно	шт.
Электродвигатели	удовлетворительно	шт.
Лифты	удовлетворительно	шт.

На основании результатов осмотра комиссия считает, что строения находятся в удовлетворительном состоянии.

Управляющая организация

ООО "Бийская управляющая компания",
659321, ул. Машиностроителей, 28, г. Бийск
(659319, Алтайский край, г.Бийск-19, а/я 1)
ОГРН 1072234001146, ИНН 2234019233
Р/с 40702810602450131918
Кор/с 30101810200000000604
В Алтайском отделении № 8644 ПАО Сбербанк
г. Барнаул
БИК 040173604, КПП 220401001
Тел. (3854) 777-035

Собственники

помещений многоквартирного дома № 12 по
ул. Стахановская г. Бийска согласно списку
(Приложение № 1 к настоящему договору)

Директор _____



Председатель Совета многоквартирного дома
_____ С.И. Кожанов

Перечень работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома

Плата за содержание жилого помещения	Периодичность	Руб./кв.м. в месяц
Перечень услуг по содержанию общего имущества МКД		
Содержание помещений общего пользования:		
1. Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме	2 раза в неделю	2,80
2. Работы по содержанию придомовой территории многоквартирного дома	5 раз в неделю	4,37
3. Комплексное содержание лифтов	постоянно	3,82
4. Проведении тех. осмотров и обходов отдельных объектов и помещений и устранение незначительных неисправностей	согласно графику	0,80
5. Санитарная уборка технических помещений	согласно графику	0,05
6. Работы по содержанию земельного участка с элементами озеленения и благоустройства	по необходимости	0,46
7. Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации в весенне-летний период (<i>промывка системы отопления, расконсервация поливочной системы, консервация системы отопления, замена схемы подачи ГВС, раскрытие продухов в цоколе, прочистка и восстановление ливневых каналов после зимы, ремонт и регулировка системы центрального отопления</i>)	согласно графику	0,68
8. Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации в осенне-зимний период (<i>подключение схемы подачи ГВС, пуско-наладочные работы по запуску системы центрального отопления(запуск элеваторов, стояков, обходы квартир, анализ замеров параметров при пусконаладочных работах), консервация поливочной системы, закрытие и утепление продухов в цоколе, подготовка ливневых каналов к зимнему периоду</i>)	согласно графику	0,48
9. Дезинсекция, дератизация	по необходимости	0,05
10. Обслуживание общедомовых приборов учета	ежемесячно	0,75
11. Техническая служба	постоянно	1,16
12. Аварийное обслуживание	постоянно	1,00
13. Услуги паспортной службы	ежемесячно	0,17
Ремонтно-восстановительные работы текущего характера	по необходимости	2,00

Услуги по управлению МКД, в т.ч.: - заключение и сопровождение договоров со специализированными и ресурсоснабжающими организациями; - организация выполнения необходимых экспертиз и проектно-сметной документации для определения состояния ОИ МКД; - содержание информационных систем, обеспечивающих сбор, обработку и хранение данных о платежах за жилые помещения и коммунальные услуги; - сбор, обновление и хранение информации о собственниках и нанимателях помещений в МКД на основании договоров; - ведение актуальных списков о собственниках и нанимателях помещений в МКД в электронном виде и (или) бумажных носителях с учетом требований законодательства РФ о защите персональных данных; - подготовка, разработка, расчет предложений по вопросам содержания и ремонта ОИ МКД; - организационно-подготовительные работы, связанные с проведением общих собраний, с документальным оформлением; - обеспечение контроля за исполнением работ, услуг; раскрытие информации	ежемесячно	2,94
Услуги по начислению и сбору платежей		1,19
Итого руб./кв.м в месяц		22,72

Управляющая организация

ООО "Бийская управляющая компания",
659321, ул. Машиностроителей, 28, г. Бийск
(659319, Алтайский край, г. Бийск-19, а/я 1)
ОГРН 1072234001146, ИНН 2234019233
Р/с 40702810602450131918
Кор/с 30101810200000000604
В Алтайском отделении № 8644 ПАО Сбербанк
г. Барнаул
БИК 040173604, КПП 220401001
Тел. (3854) 777-035

Собственники

помещений многоквартирного дома № 12 по
ул. Стахановская г. Бийска согласно списку
(Приложение № 1 к настоящему договору)

Директор



О.Н. Зырянова

Председатель Совета многоквартирного дома
С.И. Кожанов