

**ДОГОВОР**  
**управления многоквартирным домом**

г.-к. Анапа

01 августа 2019 г.

Общество с ограниченной ответственностью «УК Магнолия», в лице директора Атемасовой Елены Ровальдовны, действующей на основании Устава и Лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами № 422 от 30.07.2015 года, именуемая в дальнейшем «Управляющая организация», с одной стороны, и \_\_\_\_\_ (дата рождения \_\_\_\_\_ г., место рождения: гор. \_\_\_\_\_ являющийся собственником жилого помещения № \_\_\_\_\_ общей площадью \_\_\_\_\_ кв.м. в многоквартирном доме по адресу: г. Анапа, ул. Шевченко, д. 288, корп. 3 (далее многоквартирный дом), на основании выписки из ЕГРН № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ г., именуем(ый/ая) в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, согласно решению общего собрания собственников помещений в форме проведения очно-заочного голосования (Протокол № 1 общего собрания от 25 июля 2019 г.), заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. Управляющая организация по заданию Собственника в течение срока действия договора за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в доме, предоставлять коммунальные услуги Собственнику помещений и пользующимся помещениями в этом доме лицам оказывать дополнительные услуги и выполнять работы, в том числе по текущему ремонту общего имущества, а также осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

1.2. Обеспечить предоставление собственникам жилых помещений в многоквартирном доме коммунальных услуг холодного водоснабжения, водоотведения, электроснабжения путем привлечения ресурсоснабжающих организаций.

1.3. В отношениях с ресурсоснабжающими организациями, поставляющими коммунальные ресурсы, Управляющая организация действует от своего имени по поручению и за счет собственников. Если договором с ресурсоснабжающими организациями предусмотрена оплата ресурсов потребителями или в случае уступки Управляющей организацией права денежного требования к потребителям по оплате потребленных коммунальных услуг ресурсоснабжающей организации, осуществляющей поставку соответствующих коммунальных ресурсов, Собственник осуществляет оплату по таким обязательствам ресурсоснабжающей организации.

1.4. 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 положение, сведения о наличии льгот, сведения о зарегистрированном праве собственности на жилое/нежилое помещение, сведения о проживающих в помещении лицах (в том числе на праве аренды) и иные данные, необходимые для реализации настоящего договора в части начисления платежей.

1.5. Управляющая организация оказывает услуги и выполняет работы по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с перечнем работ, услуг и периодичностью их выполнения, приведенными в *Приложении № 1* в объеме взятых по настоящему договору обязательств, осуществляемого собственниками, и в границах эксплуатационной ответственности, установленных в соответствии с настоящим договором.

Перечень услуг и работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме может быть изменен по согласованию с Управляющей организацией Общим собранием собственников помещений с учетом предложений Управляющей организации, а также обязательных для исполнения предписаний государственных органов РФ.

1.6. Состав общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, и его характеристики указаны в *Приложении № 2*.

1.7. Перечень и стоимость коммунальных услуг, которые предоставляет Управляющая организация, определяется на основании утвержденных в соответствии с законодательством тарифов. Тарифы на коммунальные услуги (электроэнергия, холодное водоснабжение, водоотведение) устанавливаются муниципальными, региональными и федеральными органами власти. Действующие тарифы размещены в доступном для всех собственников месте на доске информации в МКД, на доске информации в офисе ООО «УК Магнолия» по адресу: г.-к. Анапа, ул. Крылова, д. 6, на официальном сайте [www.jkh-magnolia.ru](http://www.jkh-magnolia.ru), на сайте [www.reformagkh.ru](http://www.reformagkh.ru) и на ГИС ЖКХ.

**2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ**

**2.1. Управляющая организация обязуется:**

2.1.1. В течение согласованного срока за плату обязуется выполнять работы и оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме.

2.1.2. Заключать договоры с ресурсоснабжающими организациями на поставку коммунальных услуг.

2.1.3. Обеспечивать предоставление собственникам жилых помещений в многоквартирном доме коммунальных услуг холодного водоснабжения, горячего водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, электроснабжения путем заключения договоров с ресурсоснабжающими организациями. Вопросы обеспечения предоставления коммунальных услуг, не урегулированные настоящим Договором, разрешаются в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Постановлением Правительства РФ.

2.1.4. Осуществлять приемку результатов выполнения работ и оказания услуг, выполненных и оказанных подрядными организациями по заключенным договорам. Факт приемки результатов выполнения работ и оказания услуг фиксируется составлением письменного акта приемки, подписываемого Управляющей организацией и соответствующей подрядной организацией.

2.1.5. Контролировать качество материалов, применяемых исполнителями услуг и работ, привлеченными Управляющей организацией.

2.1.6. Проводить технические осмотры многоквартирного дома с целью установления возможных причин возникновения дефектов и выработки мер по их устранению, проводить подготовку многоквартирного дома к эксплуатации в весенне-летний и осенне-зимний периоды в порядке и сроки, установленные настоящим Договором и в соответствии с законодательством РФ, самостоятельно или путем заключения договоров с подрядными организациями.

2.1.7. Осуществлять ведение финансово-лицевых счетов, производить начисление, сбор, расщепление (распределение на лицевые счета) и перерасчет обязательных и иных платежей (за содержание, ремонт и прочие услуги) собственников с правом передачи этих полномочий по договору третьим лицам.

2.1.8. Своевременно до 5 (пятого) числа каждого месяца направлять Собственнику помещения(й) платёжные документы для оплаты за жилое/нежилое помещение и коммунальные услуги.

2.1.9. Осуществлять выдачу справок, выписок из финансового лицевого счета и иных документов в пределах своих полномочий.

2.1.10. Осуществлять прием и рассмотрение жалоб (заявлений, обращений, требований и претензий) Собственника в приемные дни (*Приложение № 3*).

2.1.11. Взыскание в установленном законом порядке задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг.

- 2.1.12. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением настоящего договора.
- 2.1.13. Осуществлять круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, в том числе по заявкам Собственника, согласно Постановлению Правительства РФ № 416 от 15.05.13 г.
- 2.1.14. Проводить организацию профилактического технического обслуживания и ремонтных работ, за счет которых снижается частота и степень сложности аварий и продлевается срок службы как основных элементов, так и всего здания в целом.
- 2.1.15. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений в многоквартирном доме, Общего имущества, а также об использовании их не по назначению.
- 2.1.16. Предоставлять ежегодный отчет, об исполнении условий настоящего договора, до первого июля текущего года за предыдущий календарный год, а также разместить отчет на информационных досках в каждом подъезде на 1-вых этажах многоквартирного дома, на сайте управляющей организации, на сайте [www.lefortmagkh.ru](http://www.lefortmagkh.ru) и на ГИС ЖКХ.
- 2.1.17. В случае поручения обработки персональных данных по договору другому лицу, Управляющая организация обязана включить в такой договор в качестве существенного условия обязанность обеспечения указанным лицом конфиденциальности персональных данных и безопасности персональных данных при их обработке.
- 2.1.18. Готовить и предоставлять Совету МКД 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. В интересах Собственников вступать в правоотношения с третьими лицами в целях обеспечения использования общего имущества Собственников третьими лицами на возмездной основе. Использовать полученные денежные средства на проведение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД.
- 2.1.19. С 25 по 30 (31) числа включительно осуществлять снятие показаний общеквартирных (индивидуальных) приборов учета, которые расположены на каждом этаже многоквартирного жилого дома в местах общего пользования и снятие показаний общедомовых приборов учета с последующей передачей показаний ресурсоснабжающим организациям.
- 2.1.20. Другие функции, определяемые законодательством РФ, действующими нормами и правилами, либо настоящим договором.

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

- 2.2.1. Принимать участие в общих собраниях собственников помещений многоквартирного дома и/или быть инициатором общего собрания.
- 2.2.2. Производить осмотры состояния инженерного оборудования в помещениях Собственника(ов), предварительно согласовав с собственником дату и время такого осмотра.
- 2.2.3. Входить в помещения в аварийных ситуациях в случае отсутствия сведений о местонахождении Собственника(ов) в присутствии Собственников других помещений многоквартирного дома, правоохранительных органов, Управляющей организации, с составлением соответствующего акта.
- 2.2.4. Осуществлять беспрепятственный вход в места общего пользования многоквартирного дома для осмотра и производства работ.
- 2.2.5. Предлагать Собственникам помещений пересмотреть размер платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме.
- 2.2.6. Приостанавливать или ограничивать предоставления коммунальной услуги в порядке, установленном действующим законодательством РФ.
- 2.2.7. Подписывать акты разграничения эксплуатационной ответственности сторон за содержание и ремонт инженерных сетей между общим имуществом собственников в многоквартирном доме и имуществом ресурсоснабжающих организаций.
- 2.2.8. Управляющая компания имеет право ежегодно индексировать на процент инфляции за предыдущий год установленный в Российской Федерации, расчет размера платы на управление, содержание и текущий ремонт общего имущества, чем установлен п. 5.2. настоящего Договора. Такой размер платы за управление, содержание и текущий ремонт помещения не может быть меньше размера платы текущего года. Управляющая организация за 60 (шестьдесят) календарных дней извещает Собственника(ов) об ином размере платы на следующий год.
- 2.2.9. Выносить отдельной строкой (или колонкой) в платежном документе по оплате за жилищно-коммунальные услуги работы по вывозу твердых бытовых отходов, техническое обслуживание лифта и дополнительные работы/услуги.
- 2.2.10. Заключать договора на использование общего имущества многоквартирного дома для размещения и эксплуатации рекламных конструкций, для монтажа и демонтажа сетей и оборудования телевидения, интернет и видеонаблюдения, для обслуживания домофонной системы, для установки и эксплуатации досок объявлений внутри подъезда многоквартирного дома для размещения информационных объявлений и других объявлений.
- 2.2.11. Применять нормативы согласно закона РФ, превышать нормативы потребления холодной воды, отведения сточных вод, электрической энергии в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме и распределять между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения многоквартирного дома.
- 2.2.12. При необходимости замены общедомовых приборов учета выставлять отдельной строкой в платежном документе данные услуги/работы за счет собственников с разбивкой на несколько месяцев.
- 2.2.13. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством РФ.

## **3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СОБСТВЕННИКА.**

### **3.1. Собственник имеет право:**

- 3.1.1. На получение услуг по настоящему Договору надлежащего качества, безопасных для жизни и здоровья, не причиняющих вреда имуществу, в соответствии с соблюдением установленных норм, стандартов и условий настоящего Договора.
- 3.1.2. Требовать от Управляющей организации в части взятых ей обязательств устранения выявленных сторонами недостатков в предоставлении услуг и работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, неисправностей, аварий.
- 3.1.3. Требовать перерасчета оплаты по Договору вследствие отсутствия или ненадлежащего качества предоставления коммунальных услуг, в том числе в связи с предоставлением коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами.
- 3.1.4. Собственник вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды.
- 3.1.5. Участвовать в планировании работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, и принятии решений при изменении планов работ.
- 3.1.6. Контролировать выполнение Управляющей организацией исполнения настоящего Договора.

### **3.2. Собственник обязуется:**

- 3.2.1. Своевременно и полностью вносить оплату по настоящему Договору. Ежемесячно до 10 (десятого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем, производить оплату за управление, содержание, текущий ремонт общего имущества и коммунальные услуги по платежным документам, предоставляемым Управляющей организацией или уполномоченным ею лицом. Платежный документ предоставляется путем раскладки по почтовым ящикам в каждом подъезде многоквартирного дома и/или по электронной почте собственника и в электронной форме с использованием системы. В случае, не получения платежного документа на оплату по обстоятельствам, не зависящим от Управляющей организации, собственник самостоятельно получает квитанцию в Управляющей организации.
- 3.2.2. При внесении платы за управление, содержание, текущий ремонт общего имущества и коммунальные услуги с нарушением сроков, предусмотренных настоящим Договором, начисляются пени. Размер пеней составляет одну трехсотую действующей на момент оплаты ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации от не оплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение девяноста календарных

дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения девяносто календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девяностодневный срок оплата не произведена. Начиная с девяносто первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере одной стотридцатой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки.

3.2.3. Поддерживать чистоту и порядок в помещениях, на балконах, лоджиях, в подъездах, на лестничных площадках, подвалах и других местах общего пользования многоквартирного дома, не допуская их захламления и загрязнения. Не загромождать посторонними предметами входы и выходы на лестничные клетки и на чердаки, запасные выходы, коридоры, проходы, лестничные марши. Не хранить в принадлежащем помещении и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух, взрыво- и пожароопасные вещества и предметы. Не допускать нанесение различных надписей и рисунков на стены в местах общего пользования.

3.2.4. Не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов (в том числе строительных, а именно остатки от клеёв, шпатлевки и жидких взрыво- и пожароопасных составов, веществ), засоряющих канализацию.

3.2.5. Не курить табак (табачные изделия) в лифтах и помещениях общего пользования многоквартирного дома, согласно Федерального закона от 23.02.2013 года № 15-ФЗ «Об охране здоровья граждан от воздействия окружающего табачного дыма и последствий потребления табака».

3.2.6. Не производить переустройство и перепланировку помещений, без получения согласования органа местного самоуправления, осуществляющего согласование. Не подключать к электрической сети электроприборы и электрооборудование, мощность которых превышает максимально разрешенную мощность для внутридомовых электросетей.

3.2.7. Допускать представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора в занимаемое жилое или нежилое помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования в заранее согласованное с Управляющей организацией время в порядке, указанном в Правилах предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, но не чаще 1 раза в 3 месяца, для проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг и выполнения необходимых ремонтных работ - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время;

3.2.8. При получении сообщения (уведомления) от Управляющей организации по телефону или иным способом (по факсу, почте и т.д.) явиться в указанное число и время в Управляющую организацию.

3.2.9. Не передавать предусмотренные п. 2.1. настоящего Договора права управления другим управляющим организациям в период действия настоящего Договора.

3.2.10. Ознакомить всех совместно проживающих с ним граждан с условиями настоящего Договора.

3.2.11. В течение 10 (десяти) календарных дней уведомить Управляющую организацию о смене владельца жилого помещения в случае передачи прав на жилое помещение по договору аренды либо найма, и представить копию договора аренды либо найма, в том числе контактные телефоны, и оригинал для сверки.

3.2.12. По требованию Управляющей организации и в согласованные с собственником помещений сроки представить в Управляющую организацию копию выписки из Единого государственного реестра недвижимости на помещение и предъявить оригинал для сверки. Указанная обязанность возникает у собственника, заключившего настоящий Договор, однократно. Все последующие копии свидетельства предоставляются по соглашению сторон.

3.2.13. При проведении общего собрания, в котором собственник был лицом, по инициативе которого было создано общее собрание, обязан передать копии решений и протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в управляющую организацию, не позднее чем через десять дней после проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. Передача документации, осуществляется любым способом, позволяющим отследить факт их получения Управляющей организацией.

3.2.14. При обнаружении неисправностей санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом/нежилом помещении, при пожарах, авариях на внутридомовых инженерных системах немедленно принимать возможные меры к их устранению и незамедлительно сообщать о таких неисправностях и повреждениях Управляющей организации (аварийная служба 8 (918) 2699176 - круглосуточно).

3.2.15. При заключении договоров договоров социального найма или найма в период действия настоящего Договора Собственник муниципальных помещений обязан информировать нанимателей об условиях настоящего Договора.

3.2.16. С 20 по 25 числа включительно осуществлять снятие показаний индивидуальных приборов учета и передавать показания в Управляющую организацию по телефону 8 (86133) 3-94-43 (вт.-пят. с 09:00 до 18:00, суббота с 09:00 до 15:00, обед с 13:00 до 14:00, воскресенье и понедельник выходной).

3.2.17. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством РФ.

#### 4. КОНТРОЛЬ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

4.1. Контроль за выполнением Управляющей организацией её обязательств по договору осуществляется:

4.1.1. Предоставление Управляющей организацией информации по запросу председателя Совета МКД (иного уполномоченного лица) не позднее 10 рабочих дней с даты обращения:

- о состоянии и содержании переданного в управление общего имущества Собственников помещений МКД, в том числе кровель, подвалов, а также участия в проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту;
- о возможности для контрольных осмотров общего имущества Собственников помещений МКД;
- о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ по Договору;
- о устранении выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- о состоянии расчетов Управляющей организации с Собственниками и ресурсоснабжающими организациями, размере задолженности за истекший расчетный период (месяц или год);

4.1.2. В случаях нарушения условий Договора по требованию любой из Сторон Договора составляется акт о нарушениях, к которым относятся:

- нарушения качества услуг и работ по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома или предоставления коммунальных услуг, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу Многоквартирного дома;
- неправомерные действия Собственника.

4.1.3. Подготовка бланков акта осуществляется Управляющей организацией. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (нанимателя); описание (при наличии возможности — фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя).

4.1.4. Акт составляется в присутствии Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), права которого нарушены. При отсутствии Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя) акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей, родственников). Акт проверки составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр акта вручается Собственнику (члену семьи Собственника) под расписку.

4.1.5. На основании Приказа Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 26 октября 2015 года № 761/пр «Об утверждении формы акта приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме» Управляющая организация составляет акт приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему

ремонту общего имущества один раз в год до 01 июня, следующего за отчетным. Данный акт подписывается Председателем Совета МКД или одним из собственников (если не выбран Совет МКД).

## 5. ПЛАТЕЖИ ПО ДОГОВОРУ

- 5.1. Цена настоящего договора включает в себя плату по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общедомового имущества. В цену настоящего договора не входит стоимость коммунальных услуг, по которым Управляющая организация участвует в расчетах.
- 5.2. Собственники, застройщик, а также иные лица, на которых в соответствии с законодательством РФ лежит обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги, (далее – плательщики) обязуются ежемесячно выплачивать Управляющей организации:
- 5.2.1. Плату за содержание и текущий ремонт жилого помещения согласно Приложения № 1.
- 5.2.2. Плату расходов коммунального ресурса на содержание общего имущества (КР на СОИ) электроэнергии, холодного, водоснабжения (оплачивается отдельно от услуг за содержание и текущий ремонт) согласно фактических ежемесячных расходов по показаниям общедомовых приборов учета соответствующего коммунального ресурса и выставляется отдельной строкой в квитанции с учетом доли общей площади жилого (нежилого) помещения в общей площади жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме (Приложение № 1).
- 5.2.3. Плату за работу по обеспечению вывоза бытовых отходов, оплачиваемой отдельно от услуг и работ, по выставленным ежемесячным счетам от мусороуборочной компании, с которой заключен договор (Приложение № 1), до момента заключения договора с региональным оператором Краснодарского края на вывоз твердых коммунальных отходов (ТКО).
- 5.2.3.1. Плата за твердые коммунальные отходы (ТКО) оплачивается отдельно от услуг и работ, согласно тарифам, установленным региональным оператором Краснодарского края с которым заключен договор.
- 5.2.4. Плату за техническое обслуживание лифтов, оплачиваемой отдельно от услуг и работ, согласно Приложения № 1.
- 5.2.5. Плату за коммунальные услуги, предоставленные в жилом (нежилом) помещении, определяемую в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг.
- 5.3. Размер платы за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества в МКД, а также перечни таких работ и услуг устанавливаются решением общего собрания Собственников помещений с учетом предложений управляющей организации и действующего законодательства РФ.
- 5.4. Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний индивидуальных приборов учета, а при их отсутствии - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, и рассчитывается по тарифам, установленными уполномоченными органами. При изменении тарифов на коммунальные услуги управляющая организация производит Собственникам помещений соответствующий перерасчет со дня их изменения.
- 5.5. **Не использование Собственниками и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за помещение, и коммунальные услуги.** При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации.
- 5.6. Изменение формы собственности на помещение, оснований пользования помещением, образования или ликвидации товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива не является основанием изменения размера платы за помещение и коммунальные услуги.

## 6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 6.1. Собственники и Управляющая организация несут ответственность за ненадлежащее содержание общего имущества в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.
- 6.2. Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом в многоквартирном доме и личным имуществом – помещением собственника устанавливается следующим образом:  
в состав общего имущества включаются инженерные сети:  
- на системе холодного водоснабжения – до входного патрубка отсекающей арматуры (первого вентиля, не включая вентиль) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении (квартире);  
- на системе канализации – до места присоединения канализационной разводки к канализационному стояку, расположенному в помещении (квартире);  
- на системе электроснабжения – до выходных соединительных клемм автоматических выключателей, расположенных в этажных щитах перед индивидуальным прибором учета электрической энергии;  
- по слаботочным системам (ТВ, домофон) – до выходных соединительных клемм на разветвителях, расположенных в этажных щитах в местах общего пользования.  
Индивидуальные приборы учета коммунальных ресурсов, радиатор отопления, оконные заполнения и входная дверь в помещение (квартиру) не входят в состав общего имущества.
- 6.3. Стороны самостоятельно друг перед другом, а в случаях, предусмотренных законом, перед третьими лицами несут ответственность за качество и сроки исполнения обязательств по договору, а также иных обязательств, связанных с управлением МКД, предусмотренных законодательством РФ.

## 7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА И РАСТОРЖЕНИЕ

- 7.1. Настоящий договор и приложения к нему утверждаются общим собранием собственников помещений при выборе управляющей организации и заключается на 5 (пять) лет. Утверждение текста договора с управляющей организацией является акцептом предлагаемого договора.
- 7.2. При отсутствии заявления одной из Сторон не позднее, чем за два месяца до истечения срока действия настоящего Договора, такой Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены Договором.
- 7.3. Изменение и (или) расторжение настоящего Договора осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством и положениями настоящего Договора. Изменение настоящего Договора оформляется путем составления дополнительного соглашения к настоящему Договору.
- 7.4. Настоящий Договор может быть расторгнут:
- 7.4.1. По инициативе Собственников помещений на основании решения общего собрания собственников помещений с обязательным участием Управляющей организации по причине существенного нарушения Управляющей организацией условий настоящего Договора (при этом такое расторжение Договора допускается только при доказанности существенного нарушения Договора со стороны Управляющей организации) и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом. Управляющая организация должна быть предупреждена об этом не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания и копий решений собственников помещений.
- Расторжение договора по причине изменения Собственниками способа управления многоквартирным домом или выбор другой Управляющей организации возможно только при условии, что задолженность Собственников по оплате работ и услуг по настоящему договору составляет не более 5% от суммы, подлежащей уплате Управляющей организации всеми Собственниками помещений за последний полный календарный месяц.
- 7.4.2. Под существенным нарушением Договора управления в указанных целях признаётся:

Систематическое неисполнение условий Договора, подтвержденное пятью и более актами, фиксирующими не выполнение Управляющей организацией условий настоящего договора с последующими актами, фиксирующими не устранение выявленных нарушений в установленные этими актами сроки. Собственник (инициативная группа) в этом случае вправе инициировать проведение внеочередного общего собрания с обязательным участием в работе такого собрания представителей Управляющей организации.

При этом Акты, фиксирующие невыполнение Управляющей организацией условий Договора, составляется комиссией в составе не менее четырех человек (собственников помещений) и двух представителей Управляющей организации, а также не менее двух свидетелей, которыми могут выступать независимые от факта нарушения лица.

К Акту должны быть приложены фото или видео материалы.

Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (или нанимателя); описание (фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта, а также сроки для устранения указанных в акте нарушений. Акт составляется не менее чем в двух экземплярах, по одному экземпляру для каждой из сторон, подписывается всеми членами комиссии, а также свидетелями с указанием их контактных данных. В случае отказа кого-либо из членов комиссии от подписания акта, об этом в акте делается особая отметка с проставлением подписей всех оставшихся участников.

7.4.3. По письменному соглашению сторон. Соглашение Сторон о расторжении Договора считается действительным при условии его утверждения на общем собрании Собственников помещений.

7.4.4. В судебном порядке на основании решения суда вступившего в законную силу.

7.4.5. При ликвидации Управляющей организации как юридического лица.

7.5. Прекращение настоящего Договора не является основанием для прекращения неоплаченных Собственником обязательств перед Управляющей организацией, а также по возмещению произведенных Управляющей организацией расходов, связанных с выполнением обязательств по настоящему Договору.

7.6. Стороны обязаны завершить финансовые расчеты не позднее одного месяца с момента расторжения настоящего Договора.

7.7. Вопросы, не урегулированные настоящим Договором, разрешаются в соответствии с действующим законодательством РФ.

## 8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1. Все споры по настоящему договору решаются путем переговоров, а при невозможности достижения соглашения - в судебном порядке по месту заключения настоящего Договора (место заключения договора - город-курорт Анапа).

8.2. Все изменения и дополнения к настоящему Договору осуществляются путем заключения дополнительного соглашения, являющегося неотъемлемой частью настоящего договора, принятого на общем собрании либо уполномоченными представителями, определенными решением общего собрания.

8.3. Настоящий договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу. Один экземпляр хранится у Собственника, второй - у Управляющей организации. Управляющая организация имеет право выдать заверенную копию договора обратившемуся собственнику.

8.4. Приложения к настоящему Договору, являющиеся его неотъемлемой частью:

1. Приложение № 1. Перечень и стоимость услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества.
2. Приложение № 2. Перечень общего имущества.
3. Приложение № 3. Информация об Управляющей организации и контролирующих органах.

## 9. АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН

Управляющая организация

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Магнолия»

Юр. адрес: 353454, Краснодарский край, г.-к. Анапа, ул. Толстого, 130, офис 1. Факт. адрес: 353454, Краснодарский край, г.-к. Анапа, ул. Крылова, д. 6. ИНН/КПП 2301088806/230101001, ОГРН 1152301001160, ОКПО 29536744, р/с 40702810630000006568 в отделении № 8619 ПАО «Сбербанк» г.

Краснодар, и/с 30101810100000000602, БИК 40349602

тел./факс: (86133) 3-94-43, тел. аварийно-диспетчерской службы 8 (918) 2699176 – круглосуточно.

e-mail: [uk-magnolia@vandex.ru](mailto:uk-magnolia@vandex.ru). Сайт : [www.ukh-magnolia.ru](http://www.ukh-magnolia.ru)



директор Е.Р. Атемасова

дата рождения: \_\_\_\_\_ г., место рождения: \_\_\_\_\_ г.  
паспорт: \_\_\_\_\_ выдан: 2 \_\_\_\_\_  
код подразделения: \_\_\_\_\_  
Адрес регистрации: \_\_\_\_\_  
Адрес проживания: \_\_\_\_\_  
Телефон: \_\_\_\_\_  
4. Адрес электронной почты: \_\_\_\_\_

Подпись: \_\_\_\_\_