

город Краснодар

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 202\_ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Восточный Квартал» в лице директора Духовного Дмитрия Евгеньевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с одной стороны, и Председатель Совета многоквартирного дома, в лице Никишиной Елены Александровны, действующей на основании протокола №1-ГТ25/2022 от 30.08.2022, расположенного по адресу: г. Краснодар, улица им. Генерала Трошева Г.Н. дом 25 (далее - «Многokвартирный дом»), «Собственник», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», руководствуясь ст. 162 Жилищного кодекса Российской Федерации, Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

## 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме (Протокол № \_\_\_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 202\_).
- 1.2. По настоящему Договору и в соответствии с п. 1 статьи 322 ГК РФ Собственник в отношениях с Управляющей организацией несет солидарное обязательство по его исполнению. При этом к отдельным типам Собственника применяются следующие положения:
- 1.2.1. Собственники – юридические лица (наймодатели) действуют по настоящему Договору в интересах соответствующих граждан – нанимателей и членов их семей. Наймодатели несут обязанности и ответственность по настоящему Договору в части оплаты Управляющей организации работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества и коммунальных ресурсов в соответствии с п. 4 ст. 155 ЖК РФ и разделом 2 настоящего Договора;
- 1.2.2. Собственники нежилых помещений (арендодатели) несут обязанности и ответственность по настоящему Договору в части оплаты Управляющей организации работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества и коммунальных ресурсов в соответствии с разделом 2 настоящего Договора, в том числе в случае возложения арендодателем на арендаторов обязанности самостоятельно заключить договоры на предоставление им услуг, связанных с управлением домом, то есть когда обязательства Собственника могут быть оплачены третьими лицами.
- 1.3. Любые действия Собственника в рамках исполнения настоящего Договора равнозначны соответствующим действиям как Будущего собственника, так и Пользователя.
- 1.4. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в многоквартирном доме и определены в соответствии с п. 1.1 настоящего Договора.
- 1.5. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491, иными положениями гражданского и жилищного законодательства Российской Федерации.

## II. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 2.1. Цель настоящего Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания Собственников, надлежащее содержание общего имущества в Многоквартирном доме, предоставление коммунальных и иных услуг Собственникам, а также членам семьи Собственников.
- 2.2. Управляющая организация по заданию Собственников в течение согласованного настоящим Договором срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, предоставлять коммунальные и иные услуги Собственникам в соответствии с пп. 3.1.2, 3.1.3 настоящего Договора, осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность, кроме перечня услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, оказание и (или) выполнение которых финансируются за счет средств фонда капитального ремонта, сформированного исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, установленного нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации и осуществляется региональным оператором.
- 2.3. Состав общего имущества многоквартирного дома в настоящем Договоре определяется в соответствии с статьей 36 главы 6 Жилищного кодекса РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491, техническим паспортом на многоквартирный дом и Приложением № 1 настоящего договора.
- 2.4. Заключение настоящего Договора не влечет перехода права собственности на многоквартирный дом и объекты общего имущества в нем, а также права на распоряжение общим имуществом собственников помещений, за исключением случаев, указанных в данном Договоре.

## III. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

- 3.1. Управляющая организация обязана:
- 3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах Собственников в соответствии с целями, указанными в п. 2.1 настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.
- 3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в пределах границ эксплуатационной ответственности сторон в соответствии с Перечнем работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома (Приложение № 4 к настоящему Договору).
- 3.1.2.1. Порядок и метод изменения Перечня работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, а также размера платы за содержание и текущего ремонта общего имущества, устанавливается решением общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме.
- 3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги Собственникам жилых помещений в Многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в



многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354, надлежащего качества согласно Перечню предоставляемых Управляющей организацией коммунальных услуг (Приложение № 3 к настоящему Договору) и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, а именно:

- а) холодное водоснабжение
- б) горячее водоснабжение
- в) водоотведение
- г) электроснабжение
- д) отопление
- е) обращение с ТКО (твердыми коммунальными отходами)

3.1.3.1. Расчет коммунальных ресурсов, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме, осуществляется в соответствии с положениями ст. 156 Жилищного Кодекса РФ, положений Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354.

3.1.4. На основании отдельных договоров обеспечивать предоставление следующих услуг:

- интернета;
- радиовещания;
- телевидения;
- другие дополнительные услуги.

3.1.5. Предоставлять Собственникам (по их требованию) информацию о заключении указанных в п. п. 3.1.4. настоящего Договора договоров и порядке оплаты услуг.

3.1.6. От своего имени и за свой счет заключить с ресурсоснабжающими организациями договоры в соответствии с федеральными нормативными правовыми актами на снабжение коммунальными ресурсами и прием сточных вод, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг Собственникам в объемах и с качеством, предусмотренными настоящим Договором. Заключить энергосервисные договоры с ресурсоснабжающими организациями либо учесть положения законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности в договорах на снабжение коммунальными ресурсами с учетом положений законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

3.1.7. Принимать от Собственника плату за содержание и ремонт общего имущества, коммунальные и другие услуги на основании выставленных Управляющей организацией платежных документов, а также принимать плату за вышеуказанные услуги от всех нанимателей и арендаторов помещений Собственником согласно договору найма (аренды) жилого/нежилого помещения, заключенных между собственником (арендодателем) и нанимателем (арендатором).

3.1.8. Требовать от Собственника в случае установления им платы нанимателю (арендатору) меньше, чем размер платы, установленной настоящим Договором, доплаты Собственником оставшейся части в согласованном порядке.

3.1.9. Требовать внесения платы от Собственников в случае не поступления платы от нанимателя и/или арендатора (п. 3.1.7) настоящего Договора в установленные законодательством и настоящим Договором сроки с учетом применения п. 4.6, 4.7 настоящего Договора.

3.1.10. Заключить договоры с соответствующими государственными структурами для возмещения разницы в оплате услуг (работ) по настоящему Договору, в том числе коммунальных услуг для Собственника - гражданина, плата которого законодательно установлена ниже платы по настоящему Договору в порядке, установленном законодательством.

3.1.11. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома и уведомить Собственников о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственников в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.1.12. Обеспечить выполнение работ по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других, в сроки, установленные действующим законодательством РФ.

3.1.13. Хранить и актуализировать документацию (базы данных), полученную от управлявшей ранее организации/заказчика - застройщика, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.

3.1.14. Предоставлять и организовать предоставление Собственнику или уполномоченным им лицам по их запросам информацию и сведения, предусмотренные разделом 10 Приказа Министерства связи и массовых коммуникаций РФ и Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 29 февраля 2016 г. № 74/114/пр «Об утверждении состава, сроков и периодичности размещения информации поставщиками информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства», а именно:

— о перерасчете размера платы за помещение - в течение 2 (двух) рабочих дней после даты регистрации обращения;

— на жалобы и претензии, связанные с неисполнением или ненадлежащим исполнением условий настоящего Договора - в течение 5 (пяти) рабочих дней;

— на иные обращения (запросы) - в течение 10 (десяти) рабочих дней;

— на обращения (запроса) от лица, не являющегося собственником или пользователем помещения - в течение 30 (тридцати) дней.

— Осуществлять прием Собственников (представителей собственников) жилых /нежилых помещений по адресу: г. Краснодар, ул. им. Героя Яцкова И.В., дом. 16, офис 22, согласно графику, разработанному Управляющей компанией.

3.1.15. Предоставлять Собственникам информацию о необходимости проведения капитального ремонта Многоквартирного дома либо отдельных его сетей и конструктивных элементов, о сроках его начала, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта Многоквартирного дома.

3.1.16. Не распространять конфиденциальную информацию, принадлежащую Собственнику (не передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям), без его письменного разрешения, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.

3.1.17. Размещать на информационных стендах (досках), расположенных на 1-ом этаже подъездов Многоквартирного дома, а также по адресу расположения офиса Управляющей организации информацию о месте и графике их приема по указанным вопросам, а также доводить эту информацию до Собственника иными способами по усмотрению Управляющей организации.

3.1.18. Информировать Собственников о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг: предоставления коммунальных услуг качеством, ниже предусмотренного настоящим Договором в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения - немедленно.

3.1.19. В случае невыполнения работ или не предоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственников о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных досках (стендах) дома. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании) произвести перерасчет платы за текущий месяц.

3.1.20. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную



- продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 3.1.21. Информировать Собственников об изменении размера платы за коммунальные услуги не позднее 30 (тридцати) рабочих дней со дня опубликования новых тарифов на коммунальные услуги, но не позже даты выставления платежных документов.
- 3.1.22. Обеспечить выдачу Собственникам платежных документов не позднее 10 (десятого) числа оплачиваемого месяца. По требованию Собственников выставлять платежные документы на предоплату за содержание и ремонт общего имущества пропорционально доле занимаемого помещения и коммунальные услуги с последующей корректировкой платежа при необходимости.
- 3.1.23. При исполнении Собственником п. 3.3.1. настоящего Договора по требованию Собственника и иных лиц, действующих по распоряжению Собственника или несущих с Собственником солидарную ответственность за помещение, выдавать или организовать выдачу в день обращения справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и иные предусмотренные действующим законодательством документы.
- 3.1.24. По письменному заявлению Собственника принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов и внести соответствующую информацию в техническую документацию на Многоквартирный дом.
- 3.1.25. Не менее чем за 2 дня до начала проведения работ внутри помещения Собственника согласовать с ним время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.
- 3.1.26. По требованию Собственника производить либо организовать проведение сверки платы за жилое помещение и коммунальные услуги и выдачу документов, подтверждающих правильность начисления платы с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим Договором, а также с учетом правильности начисления установленных федеральным законом или Договором неустоек (штрафов, пени).
- 3.1.27. Представлять Собственнику отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора, а при заключении Договора на один год - не ранее чем за два месяца и не позднее чем за один месяц до истечения срока его действия.
- 3.1.28. На основании заявки Собственника направлять своего сотрудника для составления акта о нанесении ущерба общему имуществу в Многоквартирном доме или помещению(ям) Собственника.
- 3.1.29. Представлять и отстаивать интересы Собственника перед коммунальными предприятиями и организациями в бесперебойном предоставлении Собственнику и Пользователям тепловой энергии, горячей и холодной воды, электроэнергии, в обеспечении исправной канализации и в обслуживании коллективного прибора учета.
- 3.1.30. Представлять интересы Собственника в отношениях с третьими лицами по всем вопросам управления Домом, в том числе по заключению договоров, направленных на достижение целей настоящего Договора.
- 3.1.31. На основании принятого решения на общем собрании собственников помещений, распоряжаться общим имуществом Многоквартирного дома (сдача в аренду, размещение оборудования, предоставление в возмездное пользование, проведение работ и т.д.) на цели эффективного обслуживания этого имущества. Денежные средства, полученные от такого использования, за вычетом установленного Собственником Управляющей организации вознаграждения, направлять исключительно на обслуживание и содержание общего имущества дома или иные цели, устанавливаемые Собственником.
- 3.1.32. Исполнять действующий Административный регламент по ведению паспортного стола Собственника (ведение картотеки, производство учетных функций и взаимодействие с органами государственной исполнительной власти) в случае если Собственник заказывает оказание такой услуги, компетентно содействовать Собственнику в решении его вопросов, связанных с приобретением гражданства РФ, регистрации по месту жительства, заверять доверенности, характеристики, осуществлять взаимодействие от лица Собственника с местными органами Федеральной миграционной службы РФ, Центральной избирательной комиссии муниципального образования г. Краснодар, всеми ветвями судебной власти. При этом отдельные услуги, оказываемые Управляющей организацией от лица Собственника в целях упрощения и оптимизации документооборота, оплачиваются Собственником отдельно (вне рамок настоящего Договора), поскольку возможность оплаты таких услуг Собственником в составе платы за содержание и ремонт жилого помещения не основана на законе. Прейскурант таких услуг ежегодно утверждается Управляющей организацией и публикуется по месту их оказания.
- 3.1.33. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных недостатков. Со дня получения письменного заявления Собственника информировать его о решении, принятом по заявленному вопросу в соответствии с действующим законодательством.
- 3.1.34. Заключить за отдельную от настоящего Договора плату договор страхования объектов общего имущества Собственника со страховой организацией в случае принятия такого решения общим собранием собственников помещений.
- 3.1.35. Оказывать содействие в порядке, установленном законодательством, уполномоченным организациям в установке и эксплуатации технических средств городских систем безопасности, диспетчерского контроля и учета, функционирование которых не связано с жилищными отношениями (ст. 4 Жилищного кодекса Российской Федерации).
- 3.1.36. Разрабатывать и доводить до сведения Собственника предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, которые возможно проводить в Многоквартирном доме, с указанием расходов на их проведение, объема ожидаемого снижения используемых энергетических ресурсов и сроков окупаемости предлагаемых мероприятий.
- 3.1.37. Обеспечить выполнение требований законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.
- 3.1.38. Осуществлять раскрытие информации о своей деятельности по управлению многоквартирными домами в случаях и порядке, определенном законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов государственной власти.
- 3.1.39. Информировать Собственников о проведении общих собраний и иной информации, в том числе по приостановлению (отключению) коммунальных услуг (учитывая задолженность по квартире) путем размещения уведомлений на информационных стендах, расположенных на I-ом этаже каждого подъезда в многоквартирном доме.
- 3.2. Управляющая организация вправе:**
- 3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в т.ч. поручать выполнение обязательств по настоящему Договору иным организациям.
- 3.2.2. Требовать от Собственника внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами, а также требовать представления документов, подтверждающих право на льготы по оплате жилищных и коммунальных услуг;
- 3.2.3. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации, с данными, предоставленными Собственником, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому потреблению (расчету) в соответствии с положениями п. 4.4 настоящего Договора.
- 3.2.4. В порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации, взыскивать с собственников помещений сумму неплательщиков, а также пени в соответствии с ч. 14 ст. 155 Жилищного кодекса Российской Федерации, в связи с несвоевременной и (или) неполной оплатой.
- 3.2.5. На основании принятого решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, ежегодно, без проведения собраний собственников помещений в МКД, индексировать размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества, в соответствии с условиями настоящего Договора.
- 3.2.6. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом в Многоквартирном доме, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях Собственника в соответствии со Схемой разграничения ответственности



- Управляющей организации и Собственника, согласовывая с последними дату и время таких осмотров.
- 3.2.7. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту внутриквартирных инженерных сетей и коммуникаций, не относящихся к общему имуществу в Многоквартирном доме, а также иного имущества Собственника по согласованию с ним и за его счет в соответствии с законодательством.
- 3.2.8. Приостанавливать предоставление коммунальных услуг Собственнику/потребителю в случае неполной оплаты коммунальной услуги, а также осуществлять её возобновление в следующем порядке:
- 3.2.8.1. В случае неполной оплаты потребителем, а именно наличие у потребителя задолженности по оплате одной коммунальной услуги, превышающей сумму двух месячных размеров платы за коммунальную услугу исчисленных исходя из норматива потребления коммунальной услуги Управляющей организация направляет собственнику помещения (потребителю-должнику) уведомление о том, что в случае непогашения задолженности по оплате коммунальной услуги в течение 15 дней со дня доставки потребителю указанного предупреждения (уведомления) предоставление ему такой коммунальной услуги будет приостановлено без предварительного введения ограничения.
- 3.2.8.2. Предупреждение (уведомление) доводится до потребителя-должника одним из способов по выбору управляющей организации. Путём: - вручения потребителю-должнику под расписку; - размещения уведомления на информационных досках многоквартирного дома или на входной двери в подъезда, с обязательным регистрационным номером; - включения текста предупреждения (уведомления) в платёжный документ для внесения платы за жилое помещение за коммунальные услуги; - телефонного звонка с записью разговора; сообщения по электронной почте; - через личный кабинет потребителя в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства; - размещения информации на официальном сайте исполнителя в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»; - передачи потребителю голосовой информации по сети фиксированной телефонной связи; - отправки СМС по контактному номеру телефона.
- 3.2.8.3. Риск неполучения собственником предупреждения (уведомления) несёт сам собственник.
- 3.2.8.4. Уведомление способом направления - размещения уведомления на информационных досках многоквартирного дома или на входной двери подъезда, а также размещения информации на официальном сайте исполнителя в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» считается доставленным и полученным потребителем-должником в момент и дату их размещения в установленных местах.
- 3.2.8.5. Уведомление способом направления - включения текста предупреждения (уведомления) в платёжный документ для внесения платы за жилое помещение за коммунальные услуги считается доставленным и полученным потребителем-должником в момент и дату их размещения в почтовом ящике многоквартирного дома потребителя-должника.
- 3.2.8.6. Расходы Управляющей организации, связанные с введением ограничения, приостановлением и возобновлением предоставления коммунальной услуги Собственнику, являющегося потребителем-должником, подлежат возмещению за счет средств Собственника, в отношении которого осуществлялись указанные действия, в размере, не превышающем 2 000 (две тысячи) рублей с вынесением размера платы отдельной строкой в едином платёжном документе (ЕПД).
- 3.2.8.7. В случае нахождения помещения в собственности нескольких лиц, уведомлению подлежит одно из них по выбору Управляющей организации. При получении уведомления одним из собственников на него возлагается обязанность по оповещению другого собственника;
- 3.2.8.8. Расходы на приостановление и возобновление коммунальной услуги оплачивает Собственник, являющийся потребителем-должником. Только после того, как Собственник, являющийся потребителем-должником, оплатил задолженность и возместил расходы, Управляющая организация вправе возобновить ему предоставление коммунальной услуги.
- 3.2.9. Произвести необходимые работы ремонтно-восстановительного характера на объектах общего имущества Дома, направленные на обеспечение безопасного и комфортного проживания граждан в Доме в случае, если Собственником своевременно не было принято решение о производстве таких работ на условиях настоящего Договора и с соблюдением норм ст. 44 - 48 ЖК. При этом возмещение Собственником в полном объеме расходов, понесенных Управляющей организацией, является обязательным, безусловным и осуществляется в сроки, устанавливаемые Управляющей организацией.
- 3.2.10. Подписывать от имени Собственников акты разграничения эксплуатационной ответственности сторон за содержание и ремонт инженерных сетей и оборудования между общим имуществом собственников в многоквартирном доме и имуществом коммунальных предприятий.
- 3.2.11. Организовывать и проводить проверку технического состояния систем отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации и электроснабжения в помещении Собственника по согласованию с последним.
- 3.2.12. Выдавать Собственнику и Пользователям предписания на производство ремонтных работ жилого помещения в пределах их эксплуатационной ответственности.
- 3.2.13. Не нести ответственность за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, и качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества Дома в случае истечения нормативного срока эксплуатации соответствующих элементов общего имущества Дома и неприятия Собственником решения о проведении капитального ремонта.
- 3.2.14. Размещать информацию на сайте Управляющей организации о лицах на стороне Собственника, имеющих задолженность по оплате жилищных и коммунальных услуг - номер дома, номер жилого (нежилого) помещения, сумму и сроки образования задолженности. Управляющая организация исключает эти сведения в день поступления денежных средств в погашение задолженности.
- 3.2.15. Информировать Собственника об имеющейся задолженности в соответствии с п. 3.1.39 Договора, а также всеми имеющимися средствами, в том числе посредством рассылки СМС-оповещений, телефонных звонков, рассылкой Email и т. д.
- 3.2.16. Действуя в интересах собственников, принимать от их (собственников) имени решения по вопросам использования общего имущества многоквартирного дома, а именно:
- утверждение межевых планов земельных участков;
  - заключение договоров аренды частей земельных участков, являющихся общим имуществом многоквартирного дома, в том числе с ресурсоснабжающим организациями;
  - заключение договоров аренды другого общего имущества многоквартирного дома, в том числе для размещения оборудования операторов связи «Билайн», «МТС», «Ростелеком» и др. за плату, согласно среднерыночным расценкам.
- 3.2.17. В интересах Собственника выступать в суде истцом, ответчиком, третьим лицом по искам, связанным с переданным в управление жилым многоквартирным домом и обязательствами, вытекающими из настоящего Договора.
- 3.3. Собственник обязан:**
- 3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги с учетом всех потребителей услуг, а также иные платежи, установленные решением общего собрания собственников помещений. Своевременно предоставлять Управляющей организации документы, подтверждающие права на льготы его и лиц, пользующихся его помещением (ями).
- 3.3.2. Предоставлять Управляющей организации копии правоустанавливающих документов на помещения. Сообщать Управляющей организации для связи свои контактные телефоны, электронные адреса (e – mail) и адреса места своего проживания, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии в городе более 24 часов.
- 3.3.3. Соблюдать следующие требования:
- а) не производить перенос инженерных сетей;



- б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;
- в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т. е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Собственника, и их оплаты, без согласования с Управляющей организацией;
- г) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);
- д) не допускать выполнения работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;
- е) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;
- ж) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества в Многоквартирном доме;

з) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;

и) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 до 7.00. ремонтные работы, сопровождающиеся повышенным шумом, производить только в период с 9.00 до 19.00 с обязательным перерывом с 13.00 до 15.00 часов за исключением выходных и праздничных дней;

л) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, затрагивающих общее имущество в Многоквартирном доме.

к) не допускать самостоятельную (произвольную) посадку (высадку) любых зеленых насаждений на территории земельного участка многоквартирного дома без предварительного согласования и утверждения плана ландшафтного озеленения земельного участка, принадлежащего на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме с управляющей организацией не менее чем за 30 дней до осуществления мероприятий связанных с посадкой посадочного материала.

3.3.4. Предоставлять Управляющей организации в течение 3 (трех) рабочих дней сведения:

- о завершении работ по переустройству и перепланировке помещения с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям законодательства (например, документ технического учета БТИ и т.п.);

- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность внесения платы Управляющей организации за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, а также за коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора), с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;

- об изменении количества граждан, проживающих в жилом помещении, включая временно проживающих, а также о наличии у таких лиц льгот по оплате жилых помещений и коммунальных услуг для расчета размера их оплаты и взаимодействия Управляющей организации с городским центром жилищных субсидий (собственники жилых помещений);

- об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимах работы, установленных в нежилом помещении потребляющих устройств газо-, водо-, электро- и теплоснабжения, и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты (собственники нежилых помещений).

3.3.5. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время.

3.3.6. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в Многоквартирном доме.

3.3.7. За несоблюдение требований, изложенных в п. 3.3.3. и 3.3.4, собственник обязан возместить управляющей организации возможные убытки от последствий своих действий и/или бездействий.

3.3.8. Собственник обязан производить съём и передачу показаний индивидуальных приборов учета по коммунальным услугам в Управляющую организацию и (или) Ресурсоснабжающую организацию в период времени с 23-го по 25-е число текущего месяца.

#### 3.4. Собственники имеют право:

3.4.1. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в Многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.

3.4.2. 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 собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 г. № 354.

3.4.3. Поручать вносить платежи по настоящему Договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае сдачи его внаем или в аренду.

3.4.4. Правом приемки и подписания актов выполненных работ (услуг) со стороны Собственников по настоящему Договору наделен председатель, либо члены Совета многоквартирного дома при их наличии и (или) любой Собственник помещения многоквартирного дома.

### IV. ЦЕНА ДОГОВОРА, РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА ПОМЕЩЕНИЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ, ПОРЯДОК ЕЕ ВНЕСЕНИЯ

4.1. Размер платы Собственника за содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме устанавливается в соответствии с долей в праве общей собственности на общее имущество в Многоквартирном доме, пропорциональной размеру общей площади помещения, принадлежащего Собственнику помещению согласно ст. ст. 249, 289 Гражданского кодекса Российской Федерации и ст. ст. 37, 39, 154, 156 Жилищного кодекса Российской Федерации на общем собрании собственников помещений первоначально сроком на год с учетом предложений Управляющей организации.

4.2. Цена Договора определяется:

- размером платы за содержание и ремонт жилого помещения в соответствии с перечнем услуг и работ по содержанию общего имущества в год, приведенным в Приложении № 2 к настоящему Договору и на условиях, предусмотренных п. 4.2.1, настоящего Договора;

- стоимостью коммунальных услуг (коммунальных ресурсов) для Собственника жилых помещений в соответствии с положениями пунктов 4.4, 4.5 настоящего Договора.

4.2.1. Размер платы за содержание, текущий ремонт и управление общим имуществом многоквартирного дома, указанный в пункте 4.2. Договора, устанавливается на один год с даты, установленной в пункте 10.1. Договора, и подлежит ежегодному определению (изменению) следующими способами:

4.2.1.1. Проведением общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме с учетом предложений Управляющей



организации, в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в соответствии с требованием действующего законодательства Российской Федерации;

4.2.1.2. Без проведения общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме при отсутствии ежегодного принятого и (или) оформленного решения Собственников помещений в многоквартирном доме об утверждении размера платы за содержание, текущий ремонт и управление общим имуществом многоквартирного дома в следующем порядке:

Управляющая организация уведомляет Собственников о необходимости проведения общего собрания, в целях принятия решения по вопросу об определении размера платы за содержание жилого помещения на следующий год, и представляет Собственникам предложение о размере платы за содержание жилого помещения, не позднее чем за 30 дней до дня проведения общего собрания посредством размещения такого предложения на досках объявлений, расположенных во всех подъездах многоквартирного дома в соответствии с требованиями жилищного законодательства.

При несостоявшемся общем собрании Собственников помещений многоквартирного дома, размер платы за содержание жилого помещения устанавливается методом индексирования, при этом плата за содержание жилого помещения увеличивается на уровень инфляции (индекс потребительских цен) на услугу - «Жилищные услуги» по отношению к декабрю предыдущего года. Индекс потребительских цен определяется в соответствии с официальными данными федерального органа государственной власти, уполномоченного сообщать официальные статистические данные об уровне инфляции за год.

Оформление несостоявшегося решения общего собрания Собственников помещений относительно изменения размера платы за содержание, текущий ремонт и управление общим имуществом многоквартирного дома не требуется.

Размер индексированной платы за содержание жилого помещения, устанавливаемой на следующий год, производится путем произведения чисел размера платы за содержание жилого помещения, действующий в текущем году (текущем периоде) на уровень инфляции (индекс потребительских цен) услуги - «Жилищные услуги» по отношению к декабрю предыдущего года, размещенный Федеральной службой государственной статистики в Единой межведомственной информационно-статистической системе (ЕМИСС), являющейся государственным информационным ресурсом, по адресу в сети Интернет: <https://www.fedstat.ru/>, в разделе «Индексы потребительских цен на товары и услуги».

При использовании определения размера платы по Договору способом без проведения общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме Управляющая организация вправе устанавливать размер платы за содержание, текущий ремонт и управление ниже размера, рассчитанного по формуле, указанной в настоящем пункте.

Стоимость отдельных видов работ, указанных отдельной строкой в платежном документе, может изменяться из расчета стоимости работ, оказываемых подрядными организациями.

4.3. Ежемесячная плата Собственника за содержание и ремонт общего имущества в доме определяется как произведение общей площади его помещений на размер платы за 1 кв. метр такой площади в месяц.

4.4. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных индивидуальными приборами учета, а также при оборудовании Многоквартирного дома общедомовыми приборами учета рассчитывается в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354, а при отсутствии индивидуальных и (или) общедомовых приборов учета - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органом государственной власти в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается с учетом коммунальных ресурсов, потребленных организациями, расположенными вне Многоквартирного дома, но подключенными к его инженерным сетям.

4.5. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти в порядке, установленном федеральным законом.

4.6. Плата за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме и коммунальные услуги вносится ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.7. Плата за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме и коммунальные услуги вносится в установленные настоящим Договором сроки (п. 4.6 настоящего Договора) на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией или специализированной организацией по поручению Управляющей организации. В случае предоставления платежных документов позднее 10-го числа месяца, следующего за отчетным, плата за помещение может быть внесена с отсрочкой на срок задержки получения платежного документа.

4.8. В выставленном платежном документе указываются: расчетный (лицевой, транзитный) счет, на который вносится плата, площадь помещения, количество проживающих (зарегистрированных) граждан, объем (количество) потребленных коммунальных ресурсов, установленные тарифы на коммунальные услуги, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения (общего имущества в Многоквартирном доме), объемы и стоимость иных услуг с учетом исполнения условий данного Договора, сумма перерасчета, задолженности Собственника по оплате жилых помещений и коммунальных услуг за предыдущие периоды. В платежном документе также указываются суммы предоставленных субсидий на оплату жилых помещений и коммунальных услуг; размер предоставленных льгот и компенсаций расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг.

4.9. Сумма начисленных в соответствии с п. 5.2. настоящего Договора пеней может включаться в общую сумму платы за помещение. В случае выставления платежного документа позднее даты, указанной в Договоре, дата, с которой начисляются пени, сдвигается на срок задержки выставления платежного документа.

4.10. Собственник вносит плату в соответствии с настоящим Договором на расчетный (лицевой, транзитный) счет № 40702810800530000195 в КБ «Кубань Кредит» ООО г. Краснодар, ОГРН - 1022300003703, ИНН - 2312016641, корр. счет - 30101810200000000722, БИК - 040349722, КПП - 231001001.

4.11. Неиспользование помещений Собственником не является основанием для невнесения платы за помещение и отопление.

4.12. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан внесение платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, газоснабжение, электроснабжение и водоотведение осуществляется в порядке, утвержденном Правительством Российской Федерации.

4.13. 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.

4.14. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 N 354.

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

4.16. Собственник вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организации платежные документы, с последующим перерасчетом. В случае расчетов, производимых по прибору учета (общедомовому, индивидуальному, квартирному), или отсутствия Собственника осуществляется перерасчет суммы, подлежащей оплате за предоплаченный период.



4.17. Если в период действия настоящего Договора возникнет необходимость выполнения дополнительных непредвиденных неотложных работ, не включенных в Приложение № 2 к Договору, и стоимость таких работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества превысит сумму начисленных за календарный год платежей за содержание и текущий ремонт, Управляющая организация обязана выполнить такие работы, а Собственник их оплатить.

Плата за дополнительные непредвиденные неотложные услуги (работы), оказанные (выполненные) Управляющей организацией, по не вошедшие в Приложение № 2, представляются собственнику к оплате в платежном документе отдельной строкой на основании Актов выполненных работ. Затраты сверх тарифного плана, предусмотренного на содержание и текущий ремонт многоквартирного дома оплачиваются непосредственно собственниками жилых/ нежилых помещений.

4.18. За счет неиспользованных денежных средств по содержанию общего имущества многоквартирного дома могут быть выполнены работы по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

## У. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором. В целях разграничения границ ответственности по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме Сторонами подписывается Схема разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника (приложение № 4 к настоящему Договору).

5.2. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за помещение и коммунальные услуги, в том числе и при выявлении фактов, указанных в п. 5.3. настоящего Договора, Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных 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 девяноста календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девяностодневный срок оплата не произведена. Начиная с девяноста первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере одной сто тридцатой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки. Увеличение установленных настоящей частью размеров пеней не допускается.

5.3. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в жилом помещении Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за коммунальные услуги Управляющая организация вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника реального ущерба.

5.4. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу в Многоквартирном доме, возникший в результате ее действий, в порядке, установленном законодательством.

## У. ШТРАФНЫЕ САНКЦИИ

6.1. В случае причинения Собственнику (Пользователю) материального ущерба вследствие ненадлежащего исполнения либо неисполнения Управляющей организацией обязанностей, регламентированных настоящим Договором, Управляющая организация обязана выплатить Собственнику штраф в размере 50 (пятидесяти) процентов от общей суммы документально подтвержденного ущерба. При этом соответствующий перерасчет за некачественные или не оказанные услуги, предусмотренный нормами Правил, выполняется отдельно и вне зависимости от штрафных санкций.

6.2. В случае учинения Собственником (Пользователем) в отношении Управляющей организации и (или) других лиц Собственника (Пользователя) следующих действий:

6.2.1. Самовольное разрегулирование (вмешательство в контур регулирования) внутриквартирного контура центральной системы отопления; устройство «теплых полов» от системы центрального горячего водо- или теплоснабжения; парковка в неположенных участках придомовой территории (ближе 3 м. от мусорной площадки, на газонах, пешеходных тротуарах); выгул животных на детской игровой площадке – выплатить Управляющей организации штраф в размере 100 (ста) процентов от месячного размера платы виновного лица за содержание и ремонт;

6.2.2. Несоблюдение решений общего собрания собственников помещений, регламентированных п. 3.2.9. Договора, в части нарушения сроков выплаты Управляющей организации стоимости выполненных работ – уплатить дополнительно к невыплаченным суммам проценты за пользование чужими денежными средствами, исходя из учетной ставки банковского процента;

6.2.3. Сброс в систему центральной канализации твердых бытовых отходов; умышленная порча и разрушением элементов общего имущества подъезда Дома – выплатить Управляющей организации штраф в размере 10 (десяти) процентов от месячного размера платы за содержание и ремонт всех лиц, проживающих в соответствующем подъезде Дома. При этом возмещение ущерба, нанесенного виновником иным лицам (не Управляющей организации), производится отдельно согласно сметным расчетам Управляющей организации.

6.3. Основанием для оплаты виновными лицами штрафа является:

- для виновника – Управляющей организации: письменное обращение Собственника в ее адрес с приложением документально подтвержденного ущерба;

- для виновника – Собственника (Пользователя): письменное обращение Управляющей организации с приложением документально подтвержденных фактов незаконных действий.

6.4. В качестве документального подтверждения фактов незаконных действий сторонами Договора признается также фото - и видеосъемка.

## У. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. С учетом норм статьи 162 ЖК и статьи 450 ГК РФ настоящий Договор может быть расторгнут любой из сторон и в любое время в порядке, определенном ч. 15.4 или ч. 15.5 Договора с обязательным указанием соответствующих причин и (или) мотивов. Независимо от причин расторжения настоящего Договора Собственник и Управляющая организация обязаны в полном объеме исполнить свои обязательства до момента расторжения Договора. При этом в соответствии с п. 1.3 Договора Собственник несет солидарную ответственность по обязательствам, прямо или косвенно вытекающим из настоящего Договора.

7.2. Сторона, изъявившая намерение расторгнуть настоящий Договор, должна уведомить об этом все организации и предприятия, поставляющие Собственнику и Пользователю коммунальные ресурсы на основании соответствующих договоров.

7.3. Возврат технической документации Управляющей организацией производится по описи в день завершения окончательных расчетов по настоящему Договору.

7.4. Настоящий Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке:

7.4.1.1. По инициативе Управляющей организации в случае решения Управляющей организации расторгнуть Договор, при этом такое решение считается вынесенным надлежащим образом, если она предъявит его в письменном виде Собственнику (посредством размещения такого решения на досках объявлений в Доме) не позднее десяти дней до даты расторжения, приложит к нему окончательный отчет об исполнении настоящего Договора, и одновременно предложит Собственнику указать лицо, которому надлежит получить от



Управляющей организации всю имеющуюся у нее техническую документацию на Дом, и которое будет участвовать в согласовании Регламента окончательных расчетов по обязательствам настоящего Договора. Срок выбора уполномоченного лица от Собственника – пять дней от даты предъявления ему решения Управляющей организации.

7.4.1.2. Если Собственник в соответствии с требованиями настоящего Договора определил вышеуказанное лицо, то обеими сторонами письменно согласовывается Регламент окончательных расчетов по обязательствам настоящего Договора, после чего к дальнейшим отношениям применяются нормы п. 7.5. Договора.

7.4.1.3. При неисполнении Собственником п. 7.4.1.2 настоящего Договора Управляющая организация направляет Собственнику подписанный ею Регламент (посредством размещения такого решения на досках объявлений в Доме), после чего стороны договорились полагать Регламент утвержденным по умолчанию и применять далее для окончательных расчетов с Собственником нормы п. 7.5. Договора. При этом техническая документация на Дом подлежит передаче по описи на ответственное хранение в органы местного самоуправления муниципального образования г. Краснодар.

7.4.1.4. Если до момента расторжения настоящего Договора Собственник в соответствии с п. 3.1.32. Договора принял решение о предоставлении во временное возмездное пользование третьим лицам каких-либо объектов общего имущества Дома, то независимо от того, кто являлся инициатором расторжения Договора, обязанность по реоформлению договорных отношений, связанных с таким использованием от даты расторжения Договора, возлагается на Собственника.

7.4.1.5. По инициативе Собственников в случае: принятия общим собранием Собственников помещений решения о расторжении настоящего договора, при том, что Решение Собственника расторгнуть Договор считается вынесенным надлежаще, если Собственник:

- не позднее трех календарных месяцев до даты расторжения предъявил в Управляющую организацию оригинал соответствующего протокола общего собрания собственников помещений вместе с решениями лиц на стороне Собственника;

- указал в решении общего собрания собственников помещений лицо, уполномоченное получить от Управляющей организации всю имеющуюся у нее техническую документацию на Дом;

- указал в решении общего собрания собственников помещений лицо, уполномоченное со стороны Собственника подписать в дальнейшем Регламент окончательных расчетов.

7.4.1.6. Управляющая организация в тридцатидневный срок после получения и проверки протокола ОС формирует окончательный отчет об исполнении настоящего Договора, направляет его Собственнику или Представителю, после чего обеими сторонами письменно согласовывается Регламент окончательных расчетов по обязательствам настоящего Договора.

7.5. Срок окончательных расчетов по обязательствам, вытекающим из настоящего Договора, не может быть дольше даты расторжения настоящего Договора. Если регламентом окончательных расчетов подтвержден факт задолженности Собственника перед Управляющей организацией и при наличии на стороне Собственника каких бы, то ни было лиц, которые заведомо не в состоянии своевременно и полностью выплатить собственную долю соразмерно своим долям в праве общей собственности на общее имущество в Доме.

7.6. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственником. Независимо от причин расторжения настоящего Договора Собственник и Управляющая организация обязаны в полном объеме исполнить свои обязательства до момента расторжения Договора. При этом в соответствии с п. 1.3 Договора Собственник несет солидарную ответственность по обязательствам, прямо или косвенно вытекающим из настоящего Договора.

7.7. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств Собственника по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора, а также не является основанием для неисполнения Управляющей организацией оплаченных работ и услуг в рамках настоящего Договора.

7.8. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

7.9. Решение Общего собрания Собственников помещений об образовании товарищества собственников жилья или жилищного кооператива не является основанием для расторжения Договора с Управляющей организацией.

7.10. Отчуждение помещения новому Собственнику не является основанием для досрочного расторжения настоящего Договора, но является основанием для замены Собственника новой стороной Договора.

7.11. После расторжения Договора учетная, расчетная, техническая документация, материальные ценности передаются лицу, назначенному Общим собранием Собственников.

7.12. В установленном законодательством случаях Договор расторгается в судебном порядке.

### VIII. ОРГАНИЗАЦИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ

8.1. Решение об организации Общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома может приниматься как Собственниками, так и Управляющей организацией.

8.2. Собственники помещений многоквартирного дома предупреждаются о проведении очередного Общего собрания путем опубликования данной новости на официальном сайте управляющей организации, либо помещением информации на доске объявлений.

8.3. Внеочередное Общее собрание может проводиться как по инициативе Собственника помещения, так и по инициативе Управляющей организации. Собственники помещений предупреждаются о проведении внеочередного Общего собрания помещением информации на доске объявлений. Расходы на организацию внеочередного Общего собрания несет инициатор его созыва.

### IX. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

9.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по месту нахождения Многоквартирного дома по заявлению одной из Сторон.

9.2. Стороны, не исполнившие или ненадлежащим образом исполнившие обязательства в соответствии с настоящим Договором, несут ответственность, если не докажут, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон Договора, военные действия, террористические акты, издание органами власти распорядительных актов, препятствующих исполнению условий Договора, и иные независимые от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны Договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у Стороны Договора необходимых денежных средств, банкротство Стороны Договора.

9.3. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

9.4. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих исполнению этих обязательств.



## Х. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

10.1. Настоящий договор действует в течение 1 (одного) года с даты внесения изменений в реестр лицензий Краснодарского края, в связи с заключением настоящего договора управления многоквартирным домом.

10.2. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора за 1 (один) месяц до его окончания такой Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены настоящим Договором.

## XI. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

11.1. Условия данного договора являются обязательными для всех Собственников многоквартирного дома.

11.2. Договор считается заключенным с момента оформления протокола голосования Собственников многоквартирного дома, послужившему основанием для заключения данного договора, при этом положительные результаты такого голосования являются акцептом данного договора. От лица Собственников договор заключает Председатель Совета многоквартирного дома.

11.3. Акцептом настоящего Договора Собственник выражает свое согласие на передачу и обработку своих персональных данных (Ф.И.О.), адрес регистрации и места проживания, сведения о составе семьи, иные данные, необходимые для начисления платы за жилое/нежилое помещение и коммунальные услуги) Управляющей организацией, оператором по приему платежей, и иными лицами, действующими на основании соответствующего договора, в целях организации деятельности по:

- приему платежей за жилое/нежилое помещение, коммунальные и иные услуги;
- печати и доставке платежных документов;
- взысканию задолженности;

Данное согласие действует в течение всего срока действия настоящего Договора.

11.4. Собственники и Управляющая организация создают друг другу все необходимые и достаточные условия для исполнения настоящего Договора и не препятствуют друг другу при исполнении взятых на себя обязательств по нему.

11.5. Собственники и Управляющая организация договорились, что Управляющая организация в рамках настоящего Договора получает права размещать на своем интернет-сайте сведения о должниках со стороны Собственника по платежам за жилищные и коммунальные услуги, фактически потребленные, но не оплаченные Собственником или его представителями. Указанные сведения о Собственнике (физическом лице) будут представлять собой его полную фамилию, инициалы, номер жилого помещения и адрес Дома, а также сумму долга и срок его образования. Собственник разрешает опубликование сведений о себе в указанном формате. Сведения о Собственнике – юридическом лице раскрываются полностью.

11.6. Управляющая организация является единственной организацией, с которой Собственники заключили Договор управления многоквартирным домом.

11.7. Все изменения и дополнения, вносимые в настоящий Договор, имеют юридическую силу лишь в том случае, если совершаются в письменной форме и подписываются обеими Сторонами Договора.

11.8. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу и находятся на ответственном хранении у Общества с ограниченной ответственностью «Восточный Квартал» по адресу: г. Краснодар, ул. им. Героя Яцкова И. В., дом № 16 офис № 22 (офис ООО «Восточный Квартал»).

Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

11.9. Договор составлен на \_\_\_\_\_ страницах и содержит 5 приложений.

№ 1 - Состав, характеристика и перечень общего имущества в Многоквартирном доме.

№ 2 - Перечень работ по содержанию и эксплуатации общего имущества многоквартирного дома.

№ 3 - Перечень предоставляемых Управляющей организацией коммунальных услуг.

№ 4 - Схема разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника.

№ 5 - Инструкция по пожарной безопасности для владельцев и нанимателей квартир в многоквартирных домах.

## XII. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Управляющая организация: ООО «Восточный Квартал» 350901, Российская Федерация, Краснодарский край, город Краснодар, улица им Героя Яцкова И.В., дом 16, офис 22 ИНН 2311190750, КПП 231101001, ОГРН 1152311006605, р/с - 40702810800530000195 в КБ «Кубань Кредит» ООО, г. Краснодар, ОГРН – 1022300003703, ИНН – 2312016641, к/с – 30101810200000000722, БИК – 040349722, сайт «VK-KUBAN.RU»

Директор ООО «Восточный Квартал»  
М.П.

\_\_\_\_\_ Д.Е.Духовный

Председатель Совета многоквартирного дома,  
действующий от лица собственников, многоквартирного  
дома, расположенного по адресу: г.Краснодар,  
ул. им.Генерала Трошева Г.Н., дом 25, в соответствии с  
протоколом ОСС № 1 - ГТ25/2022 от 30.08.2022

\_\_\_\_\_ Е.В. Никишина



## СОСТАВ, ХАРАКТЕРИСТИКА И ПЕРЕЧЕНЬ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

расположенного по адресу:

г. Краснодар, ул. им. Генерала Трошева Г.Н., д. № 25

Адрес многоквартирного дома: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. им. Генерала Трошева Г. Н., д. № 35  
 Серия, тип постройки по назначению: жилой дом

- Год постройки: \_\_\_\_\_
- Этажность: 16
- Количество жилых помещений: \_\_\_\_\_
- Количество нежилых помещений: \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_
- Общая площадь многоквартирного дома: \_\_\_\_\_ кв. м
- Общая площадь жилых помещений: \_\_\_\_\_ кв. м
- Общая площадь нежилых помещений \_\_\_\_\_ кв. м
- Степень износа по данным государственного технического учета: \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_ %.

Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома \_\_\_\_\_ кв. м

№	Наименование, технические характеристики	Единица измерения
1	Межквартирные ж/б лестничные площадки	м <sup>2</sup>
2	Лестницы ж/б (подъездные и пред подъездные)	м <sup>2</sup>
3	Лифтовые шахты	шт.
4	Лифтовые кабины	шт.
5	Коридоры (внутри подъездные)	м <sup>2</sup>
6	Технический этаж (над помещениями 16 этажа)	м <sup>2</sup>
7	Чердачное помещение	м <sup>2</sup>
8	Технический подвал	м <sup>2</sup>
9	Крыши	м <sup>2</sup>
10	Электрическая проводка	м
11	Ограждающие несущие и не несущие конструкции дома	м
12	Санитарно-техническое оборудование	шт.
13	Тепловой пункт	шт.
14	Земельный участок	м <sup>2</sup>
15	Трубопроводы:	м
16	Отопительные приборы:	шт.
17	Приборы КИП (манометры, термометры, приборы учета тепловой энергии и теплоносителя)	шт.
18	Запорная арматура, задвижки, вентили.	шт.
19	Водопроводные трубы	м
20	Запорная арматура, задвижки, вентили	шт.



21	Приборы КИП	шт.
22	Канализационные трубы (диаметр, мм)	м
23	Щкафы вводных и вводно-распределительных устройств, начиная с входных зажимов питающих кабелей или от вводных изоляторов на зданиях, питающихся от воздушных электрических сетей, с установленной в них аппаратурой защиты, контроля и управления;	шт.
24	Внутридомовые электрические сети питания электроприемников общедомовых потребителей;	м
25	Этажные щитки и шкафы, в том числе слаботочные с установленными в них аппаратами защиты и управления, а также электроустановочными изделиями, за исключением квартирных счетчиков энергии	шт.
26	Осветительные установки общедомовых помещений с коммутационной и автоматической аппаратурой их управления, включая светильники, установленные на лестничных клетках, поэтажных коридорах, в вестибюлях, подъездах, лифтовых холлах, у мусоросбросов и мусоросборников, в подвалах и технических подпольях, чердаках, подсобных помещениях и встроены в здание помещения	шт.
27	Электрические установки систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств (АЗУ) дверей дома,	шт.

Директор ООО «Восточный Квартал»  
М.П.

\_\_\_\_\_ Д.Е.Духовный

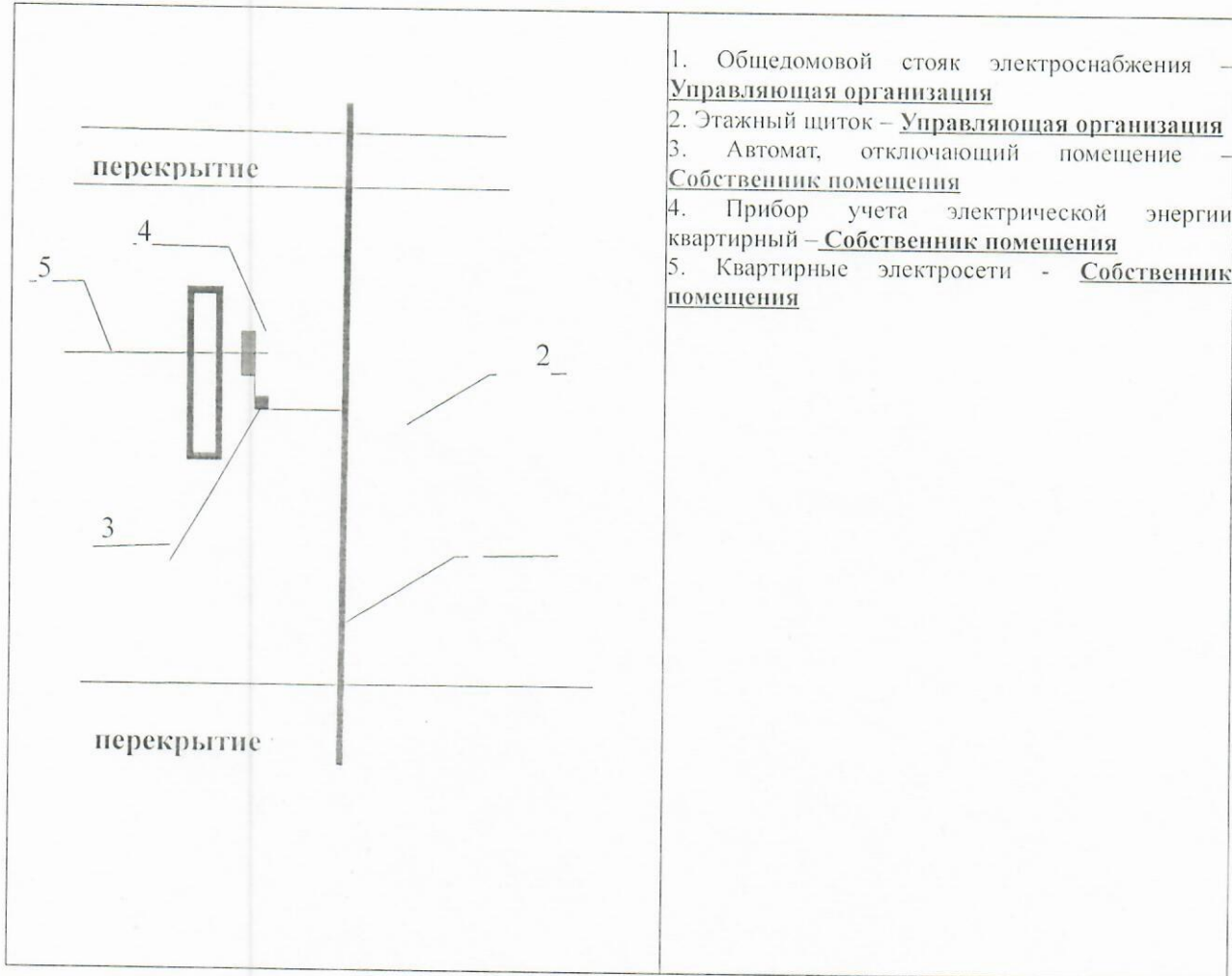
Председатель Совета многоквартирного дома,  
действующий от лица собственников, многоквартирного  
дома, расположенного по адресу: г.Краснодар,  
ул. им.Генерала Трошева Г.Н., дом 25, в соответствии с  
протоколом ОСС № 1 - ГТ25/2022 от 30.08.2022

\_\_\_\_\_ Е.В. Никишина



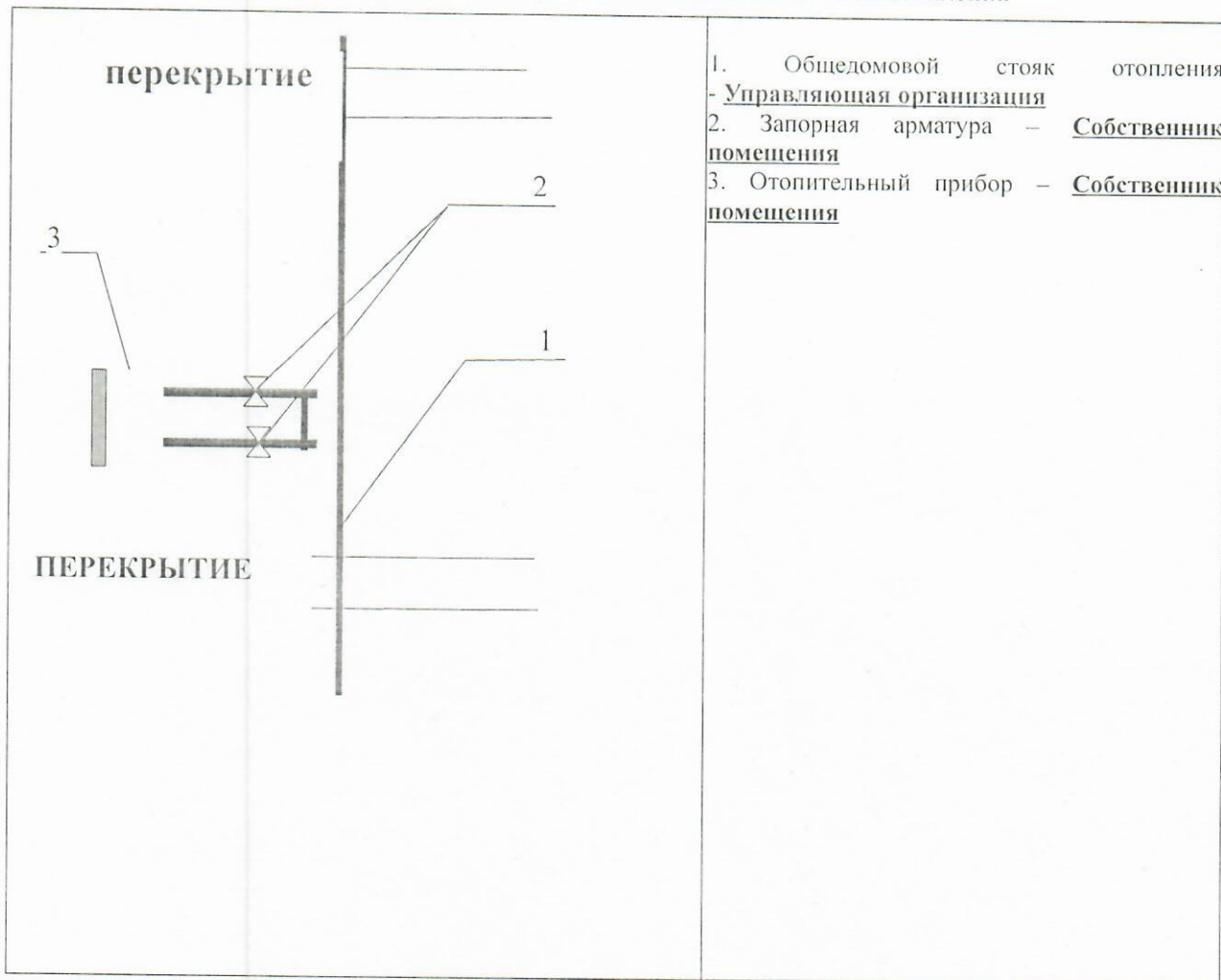
Схемы разграничения границ эксплуатационной ответственности Управляющей организации между общедомовыми и внутриквартирными инженерными сетями и коммуникаций

I. Схема эксплуатационной ответственности балансового разграничения системы электроснабжения



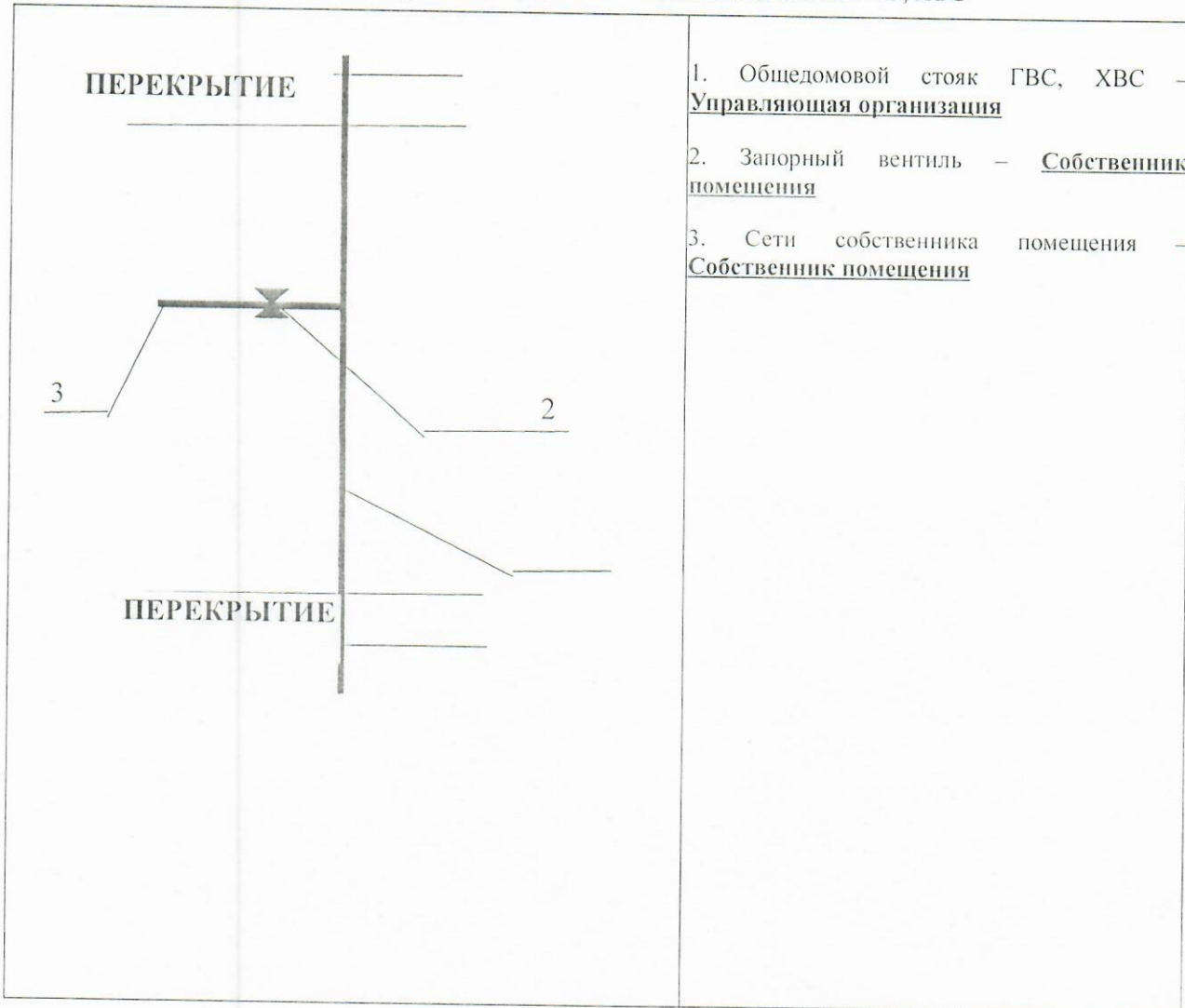


2. Схема эксплуатационной ответственности системы отопления



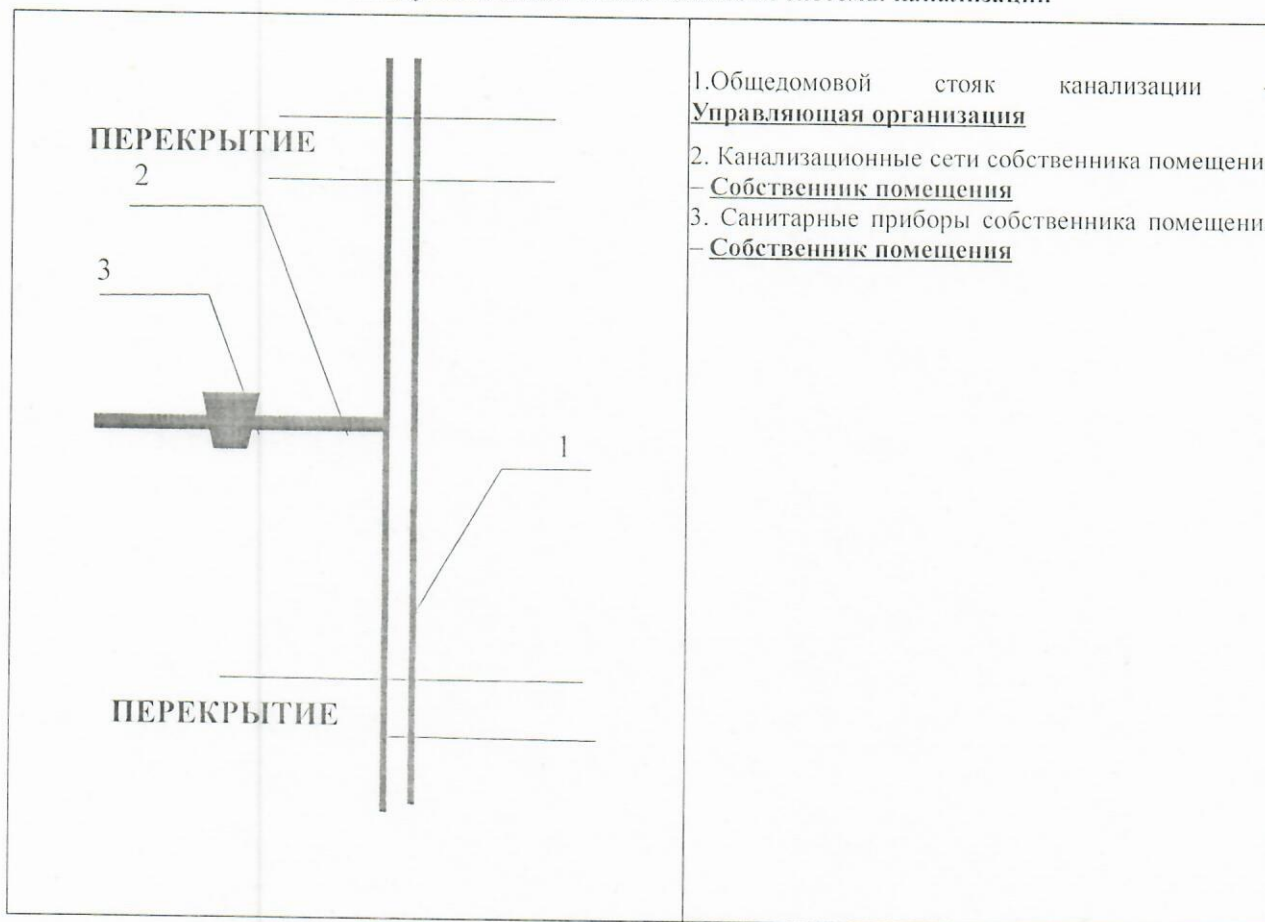


3.Схема эксплуатационной ответственности системы ГВС, ХВС





4. Схема эксплуатационной ответственности системы канализации



Директор ООО «Восточный Квартал»  
М.П.

\_\_\_\_\_ Д.Е.Духовный

Председатель Совета многоквартирного дома,  
действующий от лица собственников, многоквартирного  
дома, расположенного по адресу: г.Краснодар,  
ул. им.Генерала Трошева Г.Н., дом 25, в соответствии с  
протоколом ОСС № 1 - ГТ25/2022 от 30.08.2022

\_\_\_\_\_ Е.В. Никишина



## Перечень предоставляемых Управляющей организацией коммунальных услуг

Наименование организации коммунального комплекса (поставщика)	Ед.изм.	с 01.12.2022 по 31.12.2023	основание
<b>ВОДОСНАБЖЕНИЕ</b>			
ООО "КЭСК"	руб./м³	27,02	Приказ РЭК-ДЦиТ по КК № 261/2022-ВК от 26.11.2022 г.
<b>ВОДООТВЕДЕНИЕ</b>			
ООО «КЭСК»	руб./м³	38,39	Приказ РЭК-ДЦиТ по КК № 261/2022-ВК от 26.11.2022 г.
<b>ОТОПЛЕНИЕ, ТЕПЛОВАЯ ЭНЕРГИЯ ДЛЯ ГОРЯЧЕГО ВОДОСНАБЖЕНИЯ</b>			
АО "КРАСНОДАРТЕПЛОСЕТЬ"	руб./Гкал	2046,18	Приказ РЭК-ДЦиТ по КК № 245/2018-т от 20.12.2018 г.
<b>ЭЛЕКТРОЭНЕРГИЯ</b>			
ПАО «ТНС энерго Кубань»	руб./кВт	4,20 (сутки)	Приказ РЭК-ДЦиТ по КК № 32/2022-э от 16.11.2022 г.
		4,71 (день)	
		2,53 (ночь)	
<b>ОБРАЩЕНИЕ С ТВЕРДЫМИ КОММУНАЛЬНЫМИ ОТХОДАМИ (ТКО)</b>			
АО «Мусороуборочная компания»	руб./м³ руб./чел.	434,60 115,89	Приказ РЭК-ДЦиТ по КК № 26/2020-тко от

Тариф применяется на момент составления договора об управлении многоквартирным домом № 18- ГГ 25 /2023/УО от \_\_\_\_\_.202\_г.

Директор ООО «Восточный Квартал»  
М.П.

\_\_\_\_\_ Д.Е.Духовный

Председатель Совета многоквартирного дома,  
действующий от лица собственников многоквартирного  
дома, расположенного по адресу: г.Краснодар,  
ул. им.Генерала Трошева Г.Н., дом 25, в соответствии с  
протоколом ОСС № 1 - ГГ25/2022 от 30.08.2022

\_\_\_\_\_ Е.В. Никишина



## Инструкция по пожарной безопасности для владельцев и нанимателей квартир в многоквартирных домах

### Общие требования

1. Одной из основных обязанностей владельцев и нанимателей квартир в многоквартирных жилых домах (далее в тексте – жителей), является забота о пожарной безопасности своих квартир, индивидуальных подвальных помещений и помещений общего пользования, знание правил пожарной безопасности, понимание того, как действовать при возникновении пожара и при необходимости эвакуации, умение использовать средства пожаротушения, знание мест расположения этих средств, и обучение этим знаниям детей.
2. Жителям домов необходимо выполнять требования этой инструкции, а также другие нормативные требования в области пожарной безопасности.
3. Основными факторами риска, которые могут привести к возникновению пожара в жилых помещениях, являются:
  - 3.1. Невыполнение жителями требований пожарной безопасности или невнимательное поведение, в том числе игра детей с огнем;
  - 3.2. Невыполнение требований безопасности при использовании систем электрических плит, электрических приборов и устройств и т. д.;
  - 3.3. Нарушение требований при хранении опасных веществ и материалов, а также при проведении огнеопасных работ;
  - 3.4. Умышленные действия жителей по созданию условий, способствующих возникновению и распространению пожара.
4. Обязанностью жителей является недопущение возникновения пожаров. Жители не должны создавать условия, которые могут привести к возникновению пожара.
5. Обязанности жителей в случае возникновения пожара:
  - 5.1. Незамедлительно сообщить о возникновении пожара по городскому телефону 01 или по мобильному телефону 010, в Государственную пожарно-спасательную службу, сообщив адрес, место возникновения пожара, фамилию звонящего, а также имеющуюся дополнительную информацию о пожаре.
  - 5.2. При возможности приступить к тушению пожара имеющимися средствами пожаротушения, обеспечивая при этом личную безопасность и безопасность других лиц, а также информировать других лиц о происшествии.
  - 5.3. Выполнять распоряжения руководителя тушения пожара и спасательных работ.
  - 5.4. Информировать руководителя тушения пожара и спасательных работ о людях, которые находятся или могут находиться в зоне опасности, о путях подъезда и источниках водоснабжения.
6. Если необходима эвакуация жителей:
  - 6.1. В случае необходимости эвакуации исполнять распоряжения руководителя пожаротушения и спасательных работ;
  - 6.2. При эвакуации сохранять спокойствие и не создавать паники; если есть возможность, взять с собой документы, деньги, отключить электрическое и газовое оборудование, закрыть окна и двери в квартире;
  - 6.3. Эвакуироваться необходимо по путям эвакуации (коридорам, лестничным клеткам), двигаясь к выходу наружу. Если эти действия невозможны – оставайтесь в квартире. Принять меры любым доступным способом информировать спасателей и других людей о своем местонахождении. Примите меры безопасности для того, чтобы в квартире можно было, как можно дольше продержаться и выжить.
  - 6.4. Ни в коем случае не используйте лифт во время пожара.

### Содержание территорий жилых домов, зданий и помещений

7. Дороги и подъездные пути к зданиям, постройкам и источникам водоснабжения необходимо содержать так, чтобы обеспечить доступ пожарной техники;
8. Собственный автотранспорт запрещено парковать так, чтобы занимать территории у жилого дома, мешая доступу пожарной техники к зданиям, постройкам или источникам водоснабжения;
9. Производство строительных работ в квартирах и в помещениях общего пользования: изменения в плане помещений, пожароопасные работы и др. действия, необходимо согласовать с управляющей компанией и соблюдать установленные строительным законодательством требования;
10. В жилом здании запрещается:
  - 10.1. Оборудовать производственные помещения, в которых используются взрывоопасные, легковоспламеняющиеся и горючие жидкости;
  - 10.2. Использовать чердаки и подвалы, а также технические помещения, в целях, непредусмотренных строительным проектом;
  - 10.3. Оборудовать склады горючих материалов и мастерские, которые не отделены противопожарными перегородками от других помещений, путей эвакуации и лестничных клеток;
  - 10.4. Хранить газовые баллоны, а также легковоспламеняющиеся и горючие жидкости в подвалах, на цокольных этажах, чердаках, балконах и лоджиях;
  - 10.5. Для уборки помещений использовать легковоспламеняющиеся жидкости, не предусмотренные для этого;
  - 10.6. Выливать легковоспламеняющиеся и горючие жидкости в канализацию;
  - 10.7. Оставлять без присмотра горючие отходы, легковоспламеняющиеся материалы и ветошь, используемую для уборки;



- 10.8. Использовать и хранить химические вещества, материалы и химические продукты, взрывоопасность и огнеопасность свойств которых неизвестны;
- 10.9. Хранить огнеопасные вещества и взрывоопасные материалы в упаковке или таре, непредусмотренной производителем и техническими условиями хранения;
- 10.10. Оставлять без присмотра оборудование, электрические печи и камины, если это не разрешено техническими условиями, а так же электрооборудование, включенное в сеть, если инструкция по эксплуатации это запрещает;
- 10.11. Использовать поврежденные отопительные электрические приборы;
- 10.12. Размещать горючие материалы на отопительных системах и оборудовании, а также ближе 0,5 метров от осветительных приборов;
- 10.13. Осуществлять воздействие на замерзшие трубопроводы с помощью открытого огня;
- 10.14. Использовать оборудование с открытым огнем, не соблюдая правила эксплуатации;
- 10.15. Произвольно оборудовать или использовать электрическое отопление или другое оборудование, непредусмотренное для использования в жилых домах и помещениях;
- 10.16. Использовать неисправные электрические приборы и самостоятельно изготовленное нагревательное оборудование;
- 10.17. Применять некалиброванные или самостоятельно изготовленные электропредохранители;
- 10.18. Использовать электропроводку с разрушенной изоляцией, а также производить соединения, способные вызвать переходные сопротивления.
11. На эвакуационных путях запрещается:
- 11.1. Демонтировать двери в коридорах, застеклять или закладывать другими строительными материалами открытые зоны в незадымляемых лестничных клетках;
- 11.2. Размещать предметы, мебель и оборудование, если это уменьшает ширину пути эвакуации;
- 11.3. Оборудовать склады и кладовки, а также хранить различные материалы на лестничных клетках;
- 11.4. Загромождать посторонними предметами эвакуационные или аварийные двери, люки на балконах или лоджиях, а так же переходы в смежные секции и выходы на наружные эвакуационные лестницы;
- 11.5. Не допускается демонтировать или полностью закрывать (блокировать) дверьми (так, что их использование для эвакуации больше невозможно) эвакуационные лестницы, люки, переходы на балконах и лоджиях;

#### Инженерно-технические системы и оборудование

12. Многоэтажные жилые дома, выше 9-ти этажей, оборудуются автоматическими системами обнаружения пожара и сигнализации, стационарными системами контроля дома (дымоудаления) и противопожарного водоснабжения;
13. Управляющая компания обеспечивает содержание инженерно-технических систем и оборудования в рабочем порядке;
14. Инженерно-технические системы эксплуатируются в соответствии с технической документацией (регламентом) производителя;
15. Жителям необходимо заботиться о поддержании инженерно-технических систем в рабочем состоянии и информировать управляющего домом о неисправностях систем и оборудования;

#### Рекомендации

16. В квартирах рекомендуется установка локальных систем автоматического обнаружения пожара и сигнализации (дымовых детекторов) и первичных средств пожаротушения (огнетушителей);
17. Лицам, постоянно проживающим в квартире, рекомендуется обеспечить себя специальными средствами индивидуальной защиты органов дыхания на случай пожара и необходимости эвакуации.

Директор ООО «Восточный Квартал»  
М.П.

\_\_\_\_\_ Д.Е.Духовный

Председатель Совета многоквартирного дома,  
действующий от лица собственников, многоквартирного  
дома, расположенного по адресу: г.Краснодар,  
ул. им.Генерала Трошева Г.И., дом 25, в соответствии с  
протоколом ОСС № 1 - ГТ25/2022 от 30.08.2022

\_\_\_\_\_ Е.В. Никишина