

**Договор управления № Мш 4  
многоквартирным домом между собственником помещения и управляющей  
компанией.**

г.Хабаровск

«04» декабря 2024г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Дальневосточная сервисно-ремонтная компания Авиагородок» (ООО «УК «ДВСРК-Авиа»), в лице генерального директора **Герасименко Алексея Викторовича**, действующего на основании Устава, именуемый в дальнейшем «Управляющая компания» лицензия на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами № 027-000123 от 23.04.2015), с одной стороны, и собственники жилых/нежилых помещений многоквартирного дома по адресу г. Хабаровск. Матвеевское Шоссе д. № 4 с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор, в дальнейшем «Договор», о нижеследующем:

### **1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

**1.1.** Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме по адресу г.Хабаровск. Матвеевское шоссе д. № 4, указанного в протоколе от 04 декабря 2024 г. № 1 и хранящегося в подлиннике в органе государственного жилищного надзора, в копии в управляющей компании.

Место исполнения договора определяется местом нахождения многоквартирного дома, в отношении которого осуществляется управление по настоящему договору.

**1.2.** Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в Многоквартирном доме.

**1.3.** Настоящий договор составлен в соответствии с требованиями Конституции Российской Федерации, Гражданского кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации, Правил содержания общего имущества в Многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, иными положениями гражданского и жилищного законодательства Российской Федерации, нормативными и правовыми актами субъекта РФ, и города Хабаровск.

### **2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

**2.1.** Цель настоящего Договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в Многоквартирном доме, постоянную готовность инженерных коммуникаций и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, к предоставлению коммунальных услуг (далее - обеспечение готовности инженерных систем) собственникам помещений и иным гражданам, проживающим в Многоквартирном доме на условиях настоящего договора.

**2.2.** Управляющая компания по заданию Собственника, в соответствии с Приложениями к настоящему Договору, указанными в п.3.1.2., обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему управлению Многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, постоянную готовность инженерных коммуникаций и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, к предоставлению коммунальных услуг (далее - обеспечение готовности инженерных систем) Собственнику (а также членам семьи собственника, нанимателям и членам их семей, арендаторам, иным законным пользователям помещений), осуществлять иную, направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом, деятельность. Вопросы капитального ремонта Многоквартирного дома регулируются отдельными нормами Жилищного законодательства РФ, и в предмет договора не входят.

- 3.1.5.** Принимать плату за содержание и текущий ремонт общего имущества, а также плату за управление Многоквартирным домом, и другие услуги через систему расчетный кассовый центр города (МУП РКЦ) или иного агента по усмотрению управляющей компании. По договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного жилищного фонда плата за содержание и текущий ремонт общего имущества, а также плата за другие услуги принимается от нанимателя такого помещения. Управляющая компания через расчетно-кассовый центр обеспечивает начисление, и перечисление платежей за наем в соответствии с указанием Собственника жилого помещения.
- 3.1.6.** Требовать, в соответствии с п.4 ст.155 ЖК РФ, от Собственника помещения, в случае установления им платы нанимателю (арендатору) меньше, чем размер платы, установленной настоящим Договором, доплаты им оставшейся части в согласованном порядке.
- 3.1.7.** Требовать платы от Собственника с учетом прав и обязанностей, возникающих из отношений социального найма (п.3.1.6.).
- 3.1.8.** Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений, в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.
- 3.1.9.** Организовать работы 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 (при наличии), отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению, – в течение 3-х часов с момента поступления заявки по телефону, если иные сроки не установлены нормами действующего законодательства.
- 3.1.10.** Вести и хранить документацию (базы данных), полученную от управлявшей ранее управляющей компании, в соответствии с перечнем, содержащимся в акте приема передачи технической документации между управляющими компаниями и являющегося приложением к настоящему Договору.
- 3.1.11.** Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки. Не позднее 20 рабочих дней со дня получения письменного обращения информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу.
- 3.1.12.** Своевременно информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставлении коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного настоящим Договором если причиной является состояние внутридомовых коммуникаций, в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома или сайте управляющей компании, а в случае личного обращения – немедленно, при наличии такой информации. А так же при проведении плановых (внеплановых) работ на централизованных сетях, не входящих в состав общего имущества дома.
- 3.1.13.** В случае невыполнения работ или непредоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственника помещений о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома или сайте управляющей компании. Если невыполненные работы или неоказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их

выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании) произвести перерасчет платы за текущий месяц на основании заявления собственника, акта о непредставлении (некачественно предоставленной) услуги

**3.1.14.** В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, не связанные с плановыми работами на центральными магистральями, не входящих в состав общего имущества многоквартирного дома, провести проверку в соответствии с требованиями законодательства, направить акт проверки в адрес ресурсоснабжающей организации для проведения перерасчета. При выявлении факта, что причиной предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность состояние инженерных внутридомовых коммуникаций в зоне эксплуатационной ответственности управляющей компании, на основании заявления потребителя, и представленных документов подтверждающих оплату коммунальных услуг, правоустанавливающих документов, по представленным банковским реквизитам управляющая компания производит возмещение убытков, связанных с оплатой собственником коммунальных услуг.

**3.1.15.** Гарантийные сроки на результаты отдельных работ по текущему ремонту общего имущества определяются от шести до двенадцати месяцев и устраняются за счет управляющей компании недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные в процессе надлежащей эксплуатации Собственником, нанимателем или иным пользователем помещения(й). Недостаток и дефект считается выявленным, если Управляющая компания получила письменную заявку на их устранение, и в ходе проверки заявления, факт нашел свое подтверждение. Управляющая компания не несет ответственности, и гарантийные обязательства не распространяются если недостатки и дефекты которые возникли вследствие нарушения потребителями правил пользования, либо действий третьих лиц, либо непреодолимой силы.

**3.1.16.** Информировать Собственника об изменении размера платы, содержании и текущем ремонте общего имущества, и другие услуги не позднее, чем за 30 календарных дней, установленной в соответствии с разделом 4 настоящего Договора, но не позже даты выставления платежных документов.

**3.1.17.** Обеспечить доставку платежных документов не позднее 10го числа месяца, следующего за расчетным.

**3.1.18.** Обеспечить Собственника информацией о телефонах аварийных служб путем их указания на платежных документах и размещения в офисе управляющей компании, на сайте управляющей компании, досках объявления, расположенных в подъезде МКД.

**3.1.19.** Обеспечить по требованию Собственника и иных лиц, действующих по распоряжению Собственника или несущих с Собственником солидарную ответственность за жилое помещение выдачу в день обращения справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета (по начислениям выставляемых от имени управляющей компании) и (или) из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы, при отсутствии задолженности. Указанные документы выдаются по месту нахождения абонентного отдела МУП РКЦ (адрес указывается в платежном документе). При наличии задолженности за жилое помещение, выдача документов, производится после получения соответствующего уведомления в управляющей компании, по месту нахождения абонентного отдела МУП «РКЦ» при предъявлении подписанного УК уведомления. Уведомление выдается на основании заявления потребителя в срок не позднее 10 рабочих дней.

- 3.1.20.** Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.
- 3.1.21.** Согласовать с Собственником время доступа в помещение не менее чем за три дня до начала проведения работ или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения, исключение составляют при аварийных ситуациях, при которых собственник обязан предоставить доступ немедленно.
- 3.1.22.** Направлять Собственнику при необходимости предложения о проведении капитального ремонта общего имущества в Многоквартирном доме, посредством размещения информации на сайте управляющей компании и письменно в адрес Председателя Совета МКД (при выборе такового в установленном порядке)
- 3.1.23.** По требованию Собственника (его нанимателей и арендаторов) производить сверку платы за управление Многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества, иным начислениям предусмотренных договором управления, а также обеспечить в порядке, предусмотренном договором выдачу документов, подтверждающих правильность начисления платы, установленным законодательством РФ и настоящим Договором, а также с учетом правильности начисления установленных федеральным законом или договором неустоек (штрафов, пени).
- 3.1.24.** Предоставлять Собственнику отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора, посредством размещения на официальном сайте управляющей компании, а также в системе ГИС ЖКХ, по утвержденным формам. Если в течении месяца с момента размещения отчета, от собственников не поступят обоснованные возражения в письменной форме, по отчету, работы и услуги по договору управления за отчетный период считаются принятыми собственниками без замечаний, обязательства управляющей компании исполненными в полном объеме и с надлежащим качеством.
- 3.1.25.** На основании заявления Собственника направлять своего представителя для составления акта о причинении ущерба имуществу собственника или пользователя помещения в многоквартирном доме, общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, в срок не позднее 5-ти рабочих дней с момента поступления заявления.
- 3.1.26.** Не распространять конфиденциальную информацию, касающуюся Собственника (передавать ее иным лицам, в т. ч. организациям), без письменного разрешения Собственника помещения или наличия иного законного основания, за исключением случаев, при которых согласие собственника не требуется.
- 3.1.27.** Представлять интересы Собственника и лиц, пользующихся принадлежащими ему помещениями на законных основаниях, в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору, в том числе от имени и в интересах собственников заключать договоры с третьими лицами с учетом положений пункта 3.1.29 настоящего договора, выступать уполномоченным лицом на получение муниципальных услуг, не влекущих за собой в последующем распоряжения денежными средствами собственников без их согласия.
- 3.1.28.** Предоставлять Собственнику или уполномоченным им лицам по их запросам, информацию и сведения, касающиеся управления Многоквартирным домом, содержания и текущего ремонта общего имущества, в пределах информации подлежащей раскрытию в соответствии с требованиями норм действующего Жилищного законодательства РФ, при размещении истребуемой информации на сайте управляющей компании и (или) в системе

определенной нормами действующего законодательства, управляющая компания не раскрывая информации, сообщает адрес, где размещена соответствующая информация.

**3.1.29.** Не допускать использования общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме без соответствующего договора. В соответствии с полномочиями предоставленными решением(ями) общего собрания собственников о передаче в возмездное пользование общего имущества либо его части заключать соответствующие договоры, по тарифам согласно Приложению № 6 Договора, с ежегодной индексацией тарифа на 4,5 %. Средства, поступившие на счет Управляющей компании от использования общего имущества собственников, относятся на накопительную статью по текущему ремонту общего имущества дома, выполняемых по настоящему Договору, за вычетом 10%, которые относятся на счет управляющей компании, на покрытие издержек, связанных с исполнением поручения собственников в т.ч. расходы связанные с заключением и ведением договора, банковские услуги, выставление счетов, контроль исполнения обязательств контрагентами.

**3.1.30.** Передать техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением домом документы не позднее, чем за 30 дней до прекращения действия Договора, по окончании срока его действия или расторжения, вновь выбранной управляющей компании, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо, в случае непосредственного управления Многоквартирным домом собственниками помещений в доме, – одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления Многоквартирным домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в доме. Произвести выверку расчетов по платежам, внесенным собственниками помещений Многоквартирного дома в счет обязательств по настоящему Договору; составить Акт выверки произведенных собственникам начислений и осуществленных ими оплат и по Акту приема-передачи передать названный Акт выверки по письменному обращению вновь выбранной управляющей компании, при подтверждении ею полномочий, в срок не позднее трех месяцев, с момента прекращения управление домом. Расчеты по актам выверки производятся в соответствии с дополнительным соглашением к настоящему Договору.

**3.1.31.** Заключить со специализированной организацией договор о техническом обслуживании и ремонте внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме (если такое оборудование установлено)

**3.2.** Управляющая компания вправе:

**3.2.1.** Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, самостоятельно привлекать третьих лиц.

**3.2.2.** В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей компания, информации, предоставленной Собственником, проводить корректировку данных в соответствии с представленными подтверждающими документами.

**3.2.3.** Взыскивать с должников сумму задолженности и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой, в порядке, установленном действующим законодательством, в том числе и с привлечением третьих лиц, с возмещением судебных издержек за счет должника.

**3.2.4.** Ежегодно готовить предложения по установлению на следующий год размера платы за управление Многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества собственников Многоквартирного дома на основании перечня работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества и

данных о расходах на предстоящий год и направлять их на рассмотрение и утверждение на общее собрание собственников помещений.

**3.2.5.** Поручать выполнение обязательств по настоящему Договору иным лицам, если иное не установлено законом. При объявлении конкурсного отбора подрядных организаций по согласованию с Советом МКД,

**3.3.** Собственник обязан:

**3.3.1.** Своевременно и полностью вносить плату за помещение, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания собственников помещений Многоквартирного дома, принятые в соответствии с законодательством, в порядке и сроки, установленные договором управления.

**3.3.2.** Соблюдать: правила пользования помещением; правила пользования газом (при газификации дома); правила пользования системой канализации, не допуская сброс бытовых вещей, остатков продуктов и т.п.; поддерживать сантехническое оборудование и инженерные коммуникации в зоне своей ответственности в надлежащем техническом состоянии;

**3.3.3.** В срок не позднее 3-х рабочих дней уведомить управляющую компанию, об изменении по количеству и наименованию правообладателей в отношении помещения, с предоставлением подтверждающих документов. Риск несвоевременного уведомления несет собственник. При отчуждении имущества третьим лицам, уведомить об условиях настоящего договора управления, наличии задолженности за жилье.

**3.3.4.** При неиспользовании помещения(й) в Многоквартирном доме сообщать Управляющей компании свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии в городе более 24 часов. Неиспользование помещения не является основанием для невнесения платы за жилое помещение.

**3.3.5.** Соблюдать следующие требования:

- не производить перенос, демонтаж инженерных сетей;
- не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;
- 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 компанией;
- не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);
- не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;
- не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;
- не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества Многоквартирного дома;
- не использовать пассажирские лифты (при их наличии) для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;

- не использовать мусоропровод (при наличии такового) для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы;
- не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования;
- информировать Управляющую компанию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, в установленном порядке.
- Соблюдать ПРАВИЛА СОДЕРЖАНИЯ ДОМАШНИХ ЖИВОТНЫХ. Утв. постановлением правительства Хабаровского края, от 21.04.2015г. № 79-пр Не допускать загрязнения экскрементами животных мест общего пользования в жилых помещениях (лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы и т.д.), а также в общественных местах: на детских и спортивных площадках, пешеходных дорожках, тротуарах, в скверах, дворах и т.д. В случае загрязнения указанных мест владельцы животных обязаны обеспечить их уборку с применением средств индивидуальной гигиены (полиэтиленовая тара, совки и т.д.)
- Иные требования установленные нормами действующего законодательства Российской Федерации

**3.3.6.** При проведении Собственником работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх платы, установленной в соответствии с разделом 4 настоящего Договора, либо самостоятельно за свой счет, не позднее 3-х дней.

**3.3.7.** Предоставлять Управляющей компании в течение трех рабочих дней сведения:

- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность платы Управляющей компании за управление Многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме в размере, пропорциональном занимаемому помещению, возложена Собственником полностью или частично на нанимателя(арендатора), с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименование и реквизиты организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;
- об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих;
- об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях, с указанием мощности и возможных режимах работы установленных в нежилом(ых) помещении(ях) 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). Собственники (владельцы) нежилых помещений обязаны предоставить управляющей компании так же копии договоров с ресурсоснабжающими организациями

**3.3.8.** Обеспечивать доступ представителей Управляющей компании 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 компанией время, а работников аварийных служб – в любое время.

**3.3.9.** Сообщать Управляющей компании о выявленных неисправностях общего имущества в Многоквартирном доме.

**3.3.10.** При неиспользовании помещения сообщать Управляющей компании свои контактные телефоны и адрес почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, обеспечивающих доступ к соответствующему помещению при отсутствии потребителя

**3.3.11.** Собственники жилых помещений, предоставляющие жилые помещения гражданам в социальный наем или внаем (наймодатели), а также собственники нежилых помещений (или их владельцы по иным законным основаниям), предоставляющие нежилые помещения в пользование другим лицам по договору аренды или безвозмездного пользования (арендодатели), обязаны

- информировать пользователей соответствующих помещений (потребителей) об условиях управления многоквартирным домом и об обязанностях потребителей перед Управляющей компанией.

- Предоставить Управляющей компании сведения о гражданах - нанимателях жилых помещений и членах их семей по каждому жилому помещению, предоставленному по договору социального найма и найма, а также сведения об арендаторах по каждому нежилому помещению в срок не позднее пяти дней наступления события.

- Предоставить Управляющей компании сведения о гражданах - нанимателях жилых помещений и членах их семей по каждому жилому помещению, предоставленному по договору социального найма и найма, а также сведения об арендаторах по каждому нежилому помещению в срок не позднее даты начала управления Управляющей компанией многоквартирным домом по Договору, если такая информация не содержится в составе документации, переданной Управляющей компании

- Информировать Управляющую компанию о гражданах, вселенных по договорам социального найма и найма после заключения Договора (новых членах семьи нанимателя), а также о смене нанимателей или арендаторов и о новых нанимателях и арендаторах в срок не позднее 10 рабочих дней с даты произошедших изменений.

- Иные обязанности в соответствии с требованиями норм действующего законодательства Российской Федерации

**3.4. Собственник имеет право:**

**3.4.1.** Осуществлять контроль над выполнением Управляющей компанией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в Многоквартирном доме, по согласованию с Советом МКД присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей компанией, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору, через полномочных лиц, выбранных в установленном порядке в Совет дома.

**3.4.2.** Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов с указанием источника финансирования указанных лиц. Привлекаемые для контроля организации, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение и полномочия действовать от имени и в интересах собственников, оформленное в письменном виде.

**3.4.3.** Требовать изменения размера платы в случае неоказания части услуг и/или невыполнения части работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с п.4.7. настоящего Договора.

**3.4.4.** Требовать возмещения убытков связанных с оплатой в РСО за коммунальные услуги предоставленные ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность если причиной такого предоставления явилось ненадлежащее состояние инженерных коммуникаций входящих в состав общего имущества МКД по вине управляющей компании.

**3.4.5.** Требовать от Управляющей компании возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей компанией своих обязанностей по настоящему Договору.



**3.4.6.** Требовать от Управляющей компании ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора в соответствии с требованиями действующего законодательства и условиями настоящего договора

**3.4.7.** Поручать вносить платежи по настоящему Договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае сдачи его в наем/аренду, а так же иным лицам по своему усмотрению.

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

**4.1.** Цена Договора определяется как сумма платы за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, расходы на содержание внутридомовых инженерных систем электро, тепло-, газо- и водоснабжения, водоотведения, расходов на оплату холодной воды, горячей воды, электрической энергии, потребляемых при выполнении минимального перечня необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг и работ в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, отведения сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме иная плата в соответствии с условиями договора и решениями собственников, расходы за размещение отходов(утилизация(захоронение)), иная плата определенная решением общего собрания собственников

**4.2.** Размер платы за содержание помещения (услуги и работы по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников помещений) в многоквартирном доме устанавливается собственниками ежегодно.

Если собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения на очередной календарный год, управляющая компания применяет, размер платы, установленный органом местного самоуправления в соответствии с ст.158 Жилищного Кодекса РФ, с применением предельного индекса изменения размера платы за содержание жилого помещения определенного органом местного самоуправления. Календарный год определяется сторонами с 01.01 по 31.12 соответствующего года

**4.3.** Ежемесячная плата за услуги по содержанию и текущему ремонту жилья в рамках настоящего Договора определяется, исходя из расчета размера платы/кв.м умноженного на количество м<sup>2</sup>, принадлежащих Собственнику помещения в МКД. (Пример расчета 38,30 м<sup>2</sup> x 37,80 руб./м<sup>2</sup> = 1447,74 рублей/месяц.)

С 2024 года размер платы за 1 м<sup>2</sup> установлен в соответствии с действующим законодательством и составляет 35,41 руб./ м<sup>2</sup>, в том числе:

- стоимость услуг и работ по управлению многоквартирным домом – 5,01 руб./м<sup>2</sup>;
- стоимость услуг, работ по содержанию общего имущества – 23,18 руб./м<sup>2</sup>
- стоимость работ по текущему ремонту – 7,22 руб./м<sup>2</sup>;

**4.3.1.** Расходы на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме, определяется исходя из нормативов потребления соответствующих видов коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном федеральным законом. В случае если перечень работ по содержанию общего имущества превышает минимальный перечень, общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме вправе принять решение о включении в плату за содержание жилого помещения расходы на приобретение объема коммунальных ресурсов, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме, с учетом превышения нормативов потребления соответствующих видов коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме.

Размер платы за содержание жилого помещения в части оплаты коммунальных ресурсов, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме, отражается в платежном документе отдельной строкой по каждому виду ресурсов

**4.3.2.** Плата (жилые, нежилые помещения) вносится ежемесячно до двадцать пятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

**4.4.** Плата по жилым помещениям вносится потребителем или иным лицом на основании платежных документов, выставляемых по поручению Управляющей компании агентом (РКЦ).

**4.4.1.** В платежном документе, выставляемом по поручению Управляющей компании, указываются:

- Номер лицевого счета, открытого на жилое помещение
- Адрес жилого помещения
- ФИО собственника(ов) (нанимателя)
- расчетный счет, на который вносится плата, площадь помещения;
- количество проживающих (зарегистрированных) граждан;
- расчетный период за который произведены начисления
- размер платы за содержание и ремонт общего имущества Многоквартирного дома, СОИ коммунальных услуг, утилизация отходов с учетом исполнения условий настоящего Договора;
- сумма перерасчета, задолженности Собственника по начислениям, при наличии оснований для проведения такового

Платежный документ гражданам потребителям доставляется ежемесячно в срок не позднее 10го числа месяца следующего за расчетным, путем его доставки по адресу нахождения жилого помещения, и размещается в почтовых ящиках расположенных в каждом подъезде дома, согласно номеру квартиры, на который выставлен платежный документ.

**4.4.2.** В случае если потребитель частично оплачивает предоставляемые услуги и услуги по содержанию жилого помещения, то платеж полученный от потребителя делится между всеми указанными в платежном документе видами услуг и платой за содержание и ремонт жилого помещения пропорционально размеру каждой платы, указанной в платежном документе.

**4.4.3.** Если поступивший платеж превышает начисления за текущий расчетный период (месяц), то размер платежа распределяется в следующем порядке:

- Производится гашение начислений за месяц указанный в платежном документе
- Производится гашение задолженности, начиная с самой ранней даты образования задолженности
- Остаток от оставшейся суммы относится в счет оплаты следующего периода(аванс)

**4.4.5.** Сумма начисленных пеней указывается отдельно в платежном документе.

**4.5.** Собственники (нежилые помещения) вносят плату за управление Многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества, а так же коммунальные услуги потребляемые в целях содержания общего имущества Многоквартирного дома Управляющей компании в соответствии с реквизитами, указанными в счете на оплату, при предоставлении в адрес управляющей компании правоустанавливающих документов, подписании договора управления и(или) по реквизитам размещенным на официальном сайте управляющей компании, ежемесячно в срок до 25 числа месяца следующего за расчетным. .

**4.6.** Неиспользование помещений собственниками (жилые, нежилые) не является основанием невнесения платы

4.7. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию общего имущества в Многоквартирном доме, указанных в Приложениях №2 к настоящему Договору, ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, т. е. неоказания части услуг и/или невыполнения части работ в Многоквартирном доме, стоимость этих работ уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения, от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, в соответствии с порядком определенным Правилами содержания общего имущества в Многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, на основании акта подписанного уполномоченными представителями сторон.

4.8. Собственник или его наниматель вправе обратиться в Управляющую компанию в течение 6 месяцев после выявления соответствующего нарушения условий Договора по управлению Многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества и требовать с Управляющей компании в течение 3-х рабочих дней с даты обращения извещения о регистрационном номере обращения и последующем удовлетворении либо об отказе в его удовлетворении, с указанием причин.

4.9. 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, вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы, или по вине потребителя.

## **5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

5.1. Управляющая компания несет ответственность перед Собственниками помещений в МКД за ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора в объеме предоставленных ей полномочий и принятых обязательств в соответствии с действующим законодательством РФ в пределах зоны ответственности, установленной по границе раздела балансовой принадлежности.

5.2. Управляющая компания несет ответственность за ущерб (убытки), причиненный общему имуществу многоквартирного дома в результате ее действий или бездействия, в размере действительного причиненного ущерба, при наличии разногласий, в случаях установления её вины решением суда.

5.3. Управляющая компания не несет ответственность за все виды ущерба, возникшие не по ее вине или не по вине её сотрудников.

5.4. При неисполнении или ненадлежащем исполнении собственниками МКД обязательств по оплате услуг по настоящему Договору, влекущие невозможность выполнения работ по ремонту и содержанию общего имущества МКД из-за отсутствия финансирования, Управляющая компания освобождается от ответственности за:

- качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования;
- аварии на инженерных сетях и конструктивных элементах МКД;
- качество услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

5.5. Собственники помещений в МКД несут ответственность за нарушение обязательств по настоящему Договору, требований пожарной безопасности, иных норм и правил в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.6. При досрочном расторжении Договора по инициативе Собственников помещений в МКД, убытки, понесенные Управляющей компанией вследствие такого расторжения в виде капитальных вложений заёмных средств в объект недвижимости, подлежат возмещению Собственниками помещений в МКД в полном объеме.

5.7. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по договору Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по

Договору в соответствии с действующим законодательством РФ.

**5.8.** Стороны определили, что по требованиям о возмещении ущерба причиненного имуществу собственника, вследствие ненадлежащего исполнения управляющей компанией обязательств по договору, обязательный претензионный порядок. Собственник направляет управляющей компании претензию с приложением подтверждающих документов заверенных в установленном порядке, расчет стоимости заявленных требований, с указанием порядка исполнения предпочтительный собственником. Форма претензии- письменная. Срок рассмотрения претензии управляющей компанией 1 месяц с момента получения.

## **6. КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТЬ**

**6.1.** Собственник даёт согласие на обработку своих персональных данных в целях реализации обязательств Управляющей компанией по настоящему Договору, в частности:

- для создания и ведения базы данных о Собственниках помещений МКД применительно к Договору управления;
  - ведения учётной и технической документации по многоквартирному дому;
  - начисления платежей согласно разделу 4 Договора управления;
  - информирования Собственника о ходе выполнения Управляющей компанией обязательств по Договору посредством применения средств телефонной и почтовой связи.
- Согласие Собственника не зависит от срока действия Договора, дано на неопределённый срок и может быть отозвано Собственником путём предоставления в Управляющую компанию письменного заявления, если иное не вытекает из норм действующего законодательства

**6.2.** Стороны обязуются хранить в тайне коммерческую, финансовую и иную конфиденциальную информацию и данные, предоставленные каждой из сторон в связи с исполнением настоящего Договора, не раскрывать и не разглашать, в общем, и в частности, факты и иную информацию какой-либо третьей стороне без предварительного письменного согласия другой Стороны настоящего Договора.

**6.3.** К конфиденциальной информации не относится информация, которая отнесена существующим законодательством к категории открытой и/или раскрытие которой вменено в обязанность Управляющей компании.

**6.4.** Согласие субъекта персональных данных не требуется, если обработка персональных данных необходима для исполнения договора, стороной которого либо выгодоприобретателем или поручителем по которому является субъект персональных данных, в том числе в случае реализации своего права на уступку прав (требований) по такому договору,

**6.5.** За понесенные убытки от разглашения конфиденциальной информации Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

**6.6.** Обязательства по конфиденциальности, возложенные на Управляющую компанию настоящим Договором, не будут распространяться на информацию, ставшую известной третьим лицам не по вине Управляющей компании.

## **7. ФОРС-МАЖОР**

**7.1.** Ни одна из Сторон не будет нести ответственность за возникший ущерб, а также полное или частичное неисполнение своих обязанностей, если неисполнение будет являться следствием обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор), находящихся вне контроля Сторон, препятствующих выполнению настоящего Договора и возникших после заключения Договора. К форс-мажорным обстоятельствам относятся: война и боевые действия, забастовки, нормативные акты законодательной и исполнительной власти, пожар, наводнение, землетрясение и другие стихийные бедствия.

**7.2.** Сторона, для которой сделалось невозможным исполнение обязательств по Договору, обязана не позднее 5 дней с момента их наступления в письменной форме уведомить другую сторону о наступлении, предполагаемом сроке действия и прекращения вышеуказанных обстоятельств.

**7.3.** При возникновении форс-мажорных обстоятельств срок исполнения обязательств по Договору соразмерно отодвигается на время действия таких обстоятельств и их

последствий. Если невозможность полного или частичного исполнения обязательств будет существовать свыше 3 месяцев, Стороны вправе расторгнуть Договор полностью или частично без обязанности по возмещению возможных убытков.

7.4. В случае, когда невозможность исполнения возникла по обстоятельствам, за которые ни одна из сторон не отвечает, Собственник возмещает Управляющей компании фактически понесенные, и документально подтвержденные им расходы при исполнении обязательств.

## **8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ**

8.1. 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 заявлению одной из Сторон. Сторонами определена подсудность для передачи спора на рассмотрения суда, по месту исполнения договора управления. Место исполнения договора г. Хабаровск, Матвеевское шоссе д. № 4

8.2. Обоснованные претензии (жалобы) на несоблюдение условий Договора предъявляются Собственниками помещений МКД в письменном виде за подписью и подлежат обязательной регистрации в Управляющей компании. Реально существующая нерешённая проблема Собственника помещения в МКД не может изменить Решение общего собрания Собственников многоквартирного дома, утвердившего план текущего ремонта.

8.3. Муниципальная доля в праве общей собственности на общее имущество в МКД пропорциональна размеру общей площади жилых (нежилых) помещений МКД к совокупной доле указанных помещений, находящихся в муниципальной собственности.

8.4. Собственник муниципальной доли передает Управляющей компании:

- право сбора платежей с нанимателей в рамках настоящего Договора
- право взыскания в судебном порядке, образовавшейся задолженности по платежам Нанимателей в рамках настоящего Договора.

8.5. Собственники помещений в МКД предоставляют право Управляющей компании представлять интересы Собственника помещений в МКД по предмету настоящего Договора в организациях и учреждениях всех форм собственности, в том числе: в органах государственной и муниципальной власти, правоохранительных органах, прокуратуры, административных, контролирующих, регистрационных учреждениях, коммерческих, общественных и других. Для чего предоставить право: подавать необходимого рода заявления, получать и предъявлять справки и документы, совершать все действия, связанные с выполнением Договора управления.

## **9. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА**

9.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору, в том числе касающиеся его расторжения, считаются действующими при условии, если они совершены в письменной форме и утверждены в установленном порядке, если иное не установлено условиями настоящего договора.

9.2. Все Дополнительные соглашения Сторон, Решения общих собраний Собственников, принятые по предмету настоящего Договора, и иные документы, подписанные Сторонами при исполнении настоящего Договора, являются его неотъемлемой частью.

9.3. Договор может быть расторгнут:

9.3.1. В одностороннем порядке по инициативе Собственников помещений в МКД в порядке установленном нормами Жилищного Кодекса РФ, в случае систематического невыполнения Управляющей компанией своих обязательств по Договору с обязательным уведомлением последней об этом не позднее, чем за три месяца.

Систематическим нарушением условий настоящего Договора считается невыполнение работ, организация которых поручена Собственниками помещений в МКД Управляющей компании в установленные сроки, два или более раз при условии наличия денежных средств на счёте дома.

9.3.2. По инициативе Управляющей компании в установленном законом порядке в случае:

- образования задолженности у Собственников помещений в МКД за услуги, предоставляемые по настоящему договору, когда суммарный размер задолженности плательщиков по внесению платы по Договору за последние 3 месяца(ев) превышает определенную в соответствии с Договором цену Договора за один месяц
- создания Собственником условий, препятствующих исполнению Управляющей компанией своих обязательств по Договору;
- в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством.

При принятии Управляющей компанией решения об одностороннем отказе от исполнения Договора, Управляющая компания уведомляет об этом собственников помещений не менее, чем за 3 месяца до расторжения Договора путем указания на свое решение в платежных документах, направляемых собственникам помещений. Договор считается расторгнутым Управляющей компанией с 1 числа месяца, следующего за месяцем, в котором Управляющая компания вторично уведомила собственников помещений о расторжении Договора.

**9.3.3.** По соглашению сторон.

**9.4.** Собственник единолично не вправе отказаться от выполнения своих обязательств по настоящему Договору период действия договора управления

**9.5.** Расторжение Договора не является основанием для Собственника помещения МКД в прекращении обязательств по оплате произведенных Управляющей компанией затрат на оказанные услуги и произведённые работы в период действия настоящего Договора.

**9.6.** По истечению трёх месяцев с момента получения Стороной надлежащего извещения о расторжении Договора, Управляющая компания не имеет права продолжать работу по Договору, а Собственник не вправе требовать продолжения работ.

**9.7.** На основании представленного Управляющей компанией отчёта, Стороны определяют стоимость выполненных работ и производят окончательный расчёт в течение 30 (тридцати) банковских дней после подписания соответствующего документа, закрепляющего расторжение Договора, и определяющего окончательную стоимость работ Управляющей организации.

**9.8.** Расторжение настоящего Договора в связи с принятием Собственниками совместного Решения об изменении способа управления многоквартирным домом, производится в соответствии с действующим законодательством РФ и условиями настоящего Договора.

Факт принятия Собственниками помещений совместного Решения об изменении способа управления МКД не влечёт автоматического освобождения Сторон от необходимости исполнения обязательств по настоящему Договору. Договор считается действующим до момента, определённого Дополнительным соглашением о расторжении Договора управления МКД и производства взаиморасчётов. Денежные средства, оплаченные Собственником на текущий ремонт МКД и не освоенные Управляющей компанией на момент расторжения Договора по назначению, подлежат возврату на расчетный счёт, письменно указанный непосредственно Собственником помещения за минусом суммы долга Собственника перед Управляющей компанией за услуги оказанные в период действия договора управления (при наличии такового).

## **10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА И ПОРЯДОК ЕГО ПРОЛОНГАЦИИ (ПРОДЛЕНИЯ)**

**10.1.** Договор вступает в силу с момента включения дома в лицензию управляющей компании, и действует в течение 5 (пять) лет.

**10.2.** Срок окончания Договора определяется датой полного прекращения всех обязательств по настоящему Договору.

**10.3.** В части неисполненных обязательств Договор продолжает действовать в случае его досрочного расторжения до полного и надлежащего исполнения Сторонами этих обязательств.

**10.4.** Если за три месяца (90 календарных дней) до окончания срока действия настоящего Договора, ни одна из Сторон Договора не сообщила контрагенту в письменной форме о намерении прекратить его действие в связи с истечением срока, Договор считается пролонгированным на тот же срок и на тех же условиях.

10.5. При наличии в том необходимости и коммерческой целесообразности Стороны настоящего Договора вправе рассмотреть вопрос о продлении срока действия (продлонгации) Договора на определенный обоюдным решением период времени (срок) по выбору Сторон Договора) на иных, определенных Сторонами, условиях.

Приложение к договору управления

1. список собственников подписавших договор
2. перечень работ и услуг по содержанию общего имущества дома
3. предельные сроки, устранения неисправностей при выполнении внепланового (непредвидимого) текущего ремонта отдельных частей жилых домов и их оборудования
4. перечень технической документации переданной управляющей компании (акт приема передачи от прежней управляющей компании)
5. состав общего имущества с отражением состояния
6. тарифы на использование конструктивных элементов для третьих лиц

## 12. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

**«Управляющая компания»**  
Общество с ограниченной ответственностью  
**«Управляющая компания  
«Дальневосточная сервисно-ремонтная  
компания-Авиагородок»**

ИНН/КПП 2724172079/ 272401001

ОГРН 1122724018119

Р/сч 40702810570000015080

В Дальневосточном банке ОАО "Сбербанк России"

К/сч 30101810600000000608

БИК 040813608

Адрес: 680031, Хабаровский край,  
г. Хабаровск, ул.Мирная,4,оф.77

**«Собственник»**  
Список собственников помещений  
многоквартирного дома, подписавших договор  
(Приложение № 1).  
Договор утвержден на общем собрании  
собственников, согласно протоколу общего  
собрания №1  
от 04 декабря 2024, 69,93 % голосов.

Ген. директор \_\_\_\_\_ /А.В. Герасименко/

