

**ДОГОВОР №**  
**УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ**

г. Анапа

«04» мая 2026 г

Общество с ограниченной ответственностью ООО «Крымский Вал» в лице генерального директора Аскандарян Вагинака Рудольфовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с одной стороны и \_\_\_\_\_ являющаяся собственником помещения по адресу: г. Анапа, бул. Евскина/Владимирская, д. 24/120, кв. \_\_\_\_\_, именуемая в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме Протокол № 24/1 от 04.05.2026г.

1.2. Условия настоящего Договора одобрены в соответствии с п. 1.1 настоящего Договора и являются одинаковыми для всех Собственников помещений в многоквартирном доме.

1.3. Цель настоящего Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания Собственников, надлежащее содержание общего имущества в Многоквартирном доме, предоставление коммунальных услуг Собственникам, а также членам их семей.

1.4. Стороны пришли к соглашению, что утверждение общим собранием собственников условий настоящего Договора является принятием по каждому пункту Договора решения в понимании статей 45 – 48 Жилищного кодекса Российской Федерации.

**2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

2.1. 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 услуги Собственникам, нанимателям и арендаторам помещений в Многоквартирном доме, осуществлять иную, направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом, деятельность.

2.2. Состав общего имущества в Многоквартирном доме определяется статьей 36 Жилищного кодекса РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением РФ от 13.08.2006г. № 491 и актом технического состояния в пределах границ эксплуатационной ответственности в котором отражено состояние общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление и характеристика Многоквартирного дома на момент заключения Договора.

2.3. Границей эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и инженерным оборудованием расположенным во вспомогательных помещениях, а также в комнатах (квартирах) является: на системе холодного водоснабжения - отсекающая арматура (первый вентиль); на системе горячего водоснабжения - отсекающая арматура (первый вентиль), а также место врезки горизонтальной подводки полотенцесушителя (при наличии) к стояку общедомовой системы горячего водоснабжения, по отоплению – место врезки горизонтальной подводки отопительного прибора к стояку общедомовой системы отопления; а также место врезки горизонтальной подводки полотенцесушителя (при наличии) к стояку общедомовой системы отопления, на системе канализации - плоскость раструба тройника; по электрооборудованию - отходящий от аппарата защиты (автоматический выключатель, УЗО, предохранитель и т.п.) провод квартирной электросети; по строительным конструкциям - внутренняя поверхность стен комнаты (квартиры), вспомогательных помещений, оконные заполнения и входная дверь в комнату (квартиру), вспомогательные помещения.

**3. 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. 1.3. 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.

При этом распоряжение Общим имуществом (сдача в аренду, размещение оборудования, предоставление в пользование, проведение работ и т.д.) производится Управляющей организацией на основании решения общего собрания собственников помещений, с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота общего имущества на содержание, текущий ремонт.

3.1.2. За счет средств Собственников оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с Перечнем услуг и работ по содержанию общего имущества (Приложение № 1 к настоящему Договору).

За счет неиспользованных денежных средств по содержанию и текущему ремонту общего имущества, Управляющая организация выполняет незапланированные (непредвиденные) либо аварийные виды работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества.

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

Работы и услуги, не включенные в перечни работ, предусмотренные Приложением № 1 к настоящему Договору, оплачиваются Собственниками дополнительно и оказываются Управляющей организацией на договорной основе.

3.1.3. Предоставлять Собственникам коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, при условии, что конструктивные особенности многоквартирного дома предусматривают возможность потребления соответствующего вида коммунальных ресурсов при содержании общего имущества.

3.1.4. Оказывать услугу по управлению, перечисленные в Перечне услуг по управлению (Приложение № 1 к настоящему Договору)

3.1.5. 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.

Все неотложные и аварийные работы, а также работы, необходимость которых установлена в результате плановых (внеплановых) мероприятий, проводимых органами государственного жилищного надзора или муниципального жилищного контроля, либо иными уполномоченными органами, считаются предусмотренными в договоре и должны выполняться Управляющей организацией независимо от того, содержатся ли они в Приложении № 1 и имеется ли решение общего собрания Собственников о необходимости их выполнения.

3.1.6. Осуществлять начисление, сбор, расщепление, перерасчет платежей собственников за жилищно-коммунальные услуги, прием и обработку платежей за жилищно-коммунальные услуги, печать и доставку платежных документов, взыскание задолженности, ведение регистрационного учета с правом передачи перечисленных полномочий по договору третьим лицам, в том числе операторам по приему платежей.

3.1.7. Выполнение работ по содержанию и текущему ремонту оформлять Актами выполненных работ.

Председатель Совета многоквартирного дома (уполномоченный представитель собственников) в течение 3-х (трех) дней с момента предоставления Акта выполненных работ должен подписать предоставленный ему Акт или представить обоснованные возражения по качеству (объемам, срокам и периодичности) работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома в письменном виде. Предоставление председателем Совета многоквартирного дома (уполномоченным представителем собственников) возражений к Акту производится путем их передачи в офис Управляющей организации.

В случае, если в 3-дневный срок председателем Совета многоквартирного дома (уполномоченным представителем собственников) не представлен подписанный Акт или не представлены обоснованные возражения к акту, экземпляр Акта, остающийся в распоряжении Управляющей организации, считается подписанным в одностороннем порядке в соответствии со ст. 753 Гражданского кодекса РФ.

В случае, если в многоквартирном доме не выбран председатель Совета многоквартирного дома (уполномоченный представитель собственников) либо срок его полномочий окончен, составленный Акт приемки выполненных работ подписывается любым Собственником. Требования абзацев 2, 3 настоящего пункта в указанном случае не применяются.

3.1.8. Представлять Собственникам отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора, путем размещения информации на информационных стендах, установленных на придомовой территории (или на подъездах многоквартирного дома, или на первых этажах в подъездах многоквартирного дома), а также путем размещения данных на предусмотренных законом официальных сайтах в сети Интернет, в том числе в ГИС ЖКХ, и на сайте управляющей организации, расположенному по адресу: [gukkrasnodar.ru](http://gukkrasnodar.ru).

3.1.9. Заключить с ресурсоснабжающими организациями договоры в соответствии с федеральными нормативными правовыми актами на снабжение коммунальными ресурсами и прием сточных вод,

обеспечивающие предоставление коммунальных услуг.

3.1.10. Обеспечить доставку Собственникам платежных документов (счетов-квитанций), не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным месяцем.

3.1.11. Представлять Собственникам предложения о необходимости проведения и стоимости дополнительных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества, а также предложения о необходимости проведения и порядке финансирования капитального ремонта общего имущества Многоквартирного дома, за исключением капитального ремонта, проводимого в рамках исполнения требований глав 15-18 Жилищного кодекса РФ.

При этом вопросы капитального ремонта Многоквартирного дома регулируются отдельным договором.

3.1.12. По требованию Собственников и иных лиц, действующих по распоряжению Собственников или несущих с Собственником солидарную ответственность за помещение, выдавать или организовать выдачу справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

3.1.13. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксации начальных показаний приборов.

3.1.14. Не менее чем за 3 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.

3.1.15. На основании заявки Собственников направлять своего сотрудника для составления акта о нарушении условий Договора либо нанесении ущерба общему имуществу в Многоквартирном доме или помещению(ям) Собственника.

3.1.16. Представлять интересы Собственников в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.1.17. 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.

3.1.18. Обеспечить принятие и хранение проектной, технической, а также исполнительной и иной документации на Многоквартирный дом.

3.1.19. Обеспечить хранение предоставляемых собственниками в Управляющую организацию копий правоустанавливающих либо правоподтверждающих документов на помещения, а также документов, являющихся основанием для проживания граждан в помещении.

3.1.20. Осуществлять прием и рассмотрение обращений, жалоб потребителей, в том числе на действия (бездействие) обслуживающих, ресурсоснабжающих организаций. Ответ на предложения, заявления и жалобы Собственника предоставляется Управляющей организацией в течение 30 дней, за исключением письменных запросов по раскрытию информации, предусмотренных действующим законодательством.

3.1.21. При наличии в многоквартирном доме газового оборудования, заключить со специализированной организацией договор о техническом обслуживании и ремонте внутридомового газового оборудования.

Размещать на информационных досках информацию об организации, осуществляющей обслуживание внутридомового оборудования по договору с Управляющей организацией.

## **3.2. Управляющая организация вправе:**

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в том числе поручать выполнение обязательств по настоящему Договору иным организациям.

3.2.2. Принимать участие, а также выступать инициатором общих собраний Собственников.

3.2.3. Требовать от Собственников внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами, а также принимать меры по взысканию задолженности по оплате за жилищно-коммунальные услуги самостоятельно либо с привлечением третьих лиц.

3.2.4. Представлять интересы Собственников по защите прав, связанных с обеспечением их жилищными и коммунальными услугами.

3.2.5. По решению общего собрания Собственников инвестировать средства в Общее имущество (в том числе его капитальный ремонт) с последующим их возмещением Собственниками.

3.2.6. В течение действия размеров платы, установленных п. 4.2. Договора, применять при производстве работ объемы и периодичность, измененные решением общего собрания Собственников, без изменения указанных размеров платы.

3.2.7. Готовить предложения Собственникам по установлению на предстоящий год размера платы за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, за лифт, а также по изменению перечней работ и услуг, предусмотренных приложением № 1 к настоящему Договору.

3.2.8. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом в Многоквартирном доме, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях Собственников.

3.2.9. Осуществлять в сроки, установленные законодательством, проверку правильности снятия Собственником показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета (распределителей), проверку состояния таких приборов учета.

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

3.2.11. По распоряжению Собственников нежилых помещений, отраженному в соответствующем документе, Управляющая организация может принимать плату за вышеуказанные услуги от всех нанимателей и арендаторов нежилых помещений.

3.2.12. Требовать внесения платы от Собственников нежилых помещений в случае непоступления платы от нанимателей или арендаторов нежилых помещений (под невнесением понимается просрочка оплаты более двух раз).

3.2.13. Обеспечивать выполнение обязательств по оплате жилищно-коммунальных услуг Собственниками (Потребителями), имеющими задолженность, путем уступки в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации в пользу третьих лиц прав требования к таким Собственникам (Потребителям).

3.2.14. Управляющая организация вправе не позднее, чем за 45 дней до истечения годового срока действия размера платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, внести Собственникам предложения об утверждении на общем собрании Собственников нового размера платы, в том числе путем размещения на стене площадки первого этажа каждого подъезда, а также вручения председателю совета многоквартирного дома (уполномоченному представителю собственников) соответствующего уведомления.

3.2.15. Реализовать иные права, предусмотренные действующим законодательством.

### **3.3. Собственники обязаны:**

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за жилищно-коммунальные услуги с учетом всех потребителей услуг, а также иные платежи, установленные по решениям общего собрания собственников помещений, принятым в соответствии с законодательством.

3.3.2. При неиспользовании помещения(й) в Многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса для связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии.

3.3.3. Соблюдать следующие требования:

а) производить перенос внутридомовых инженерных сетей и оборудования, установленного в помещении, не иначе как после получения разрешения в установленном законом порядке с предварительным уведомлением Управляющей компании;

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) при проведении ремонтных работ не уменьшать размеры установленных в помещении сантехнических люков и проёмов, которые открывают доступ к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, 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;

к) ремонтные работы по переустройству и (или) перепланировке жилых (нежилых) помещений осуществлять с соблюдением режима проведения работ, установленного в решении уполномоченного органа местного самоуправления;

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

м) за свой счет привести в прежнее состояние самовольно переустроенное (перепланированное) Помещение.

3.3.4. Предоставлять Управляющей организации в течение 3-х 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 Управляющей организации платы за жилищно-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(ых) помещении(ях), включая временно проживающих;

- о государственной регистрации права собственности на помещение (с предоставлением копий выписки из Единого государственного реестра недвижимости, технического паспорта и оригиналов для сверки);

- об отчуждении помещения (с предоставлением копии соответствующего договора);

- о смене адреса фактической регистрации Собственника помещения;

- о смене контактных данных, позволяющих сотрудникам Управляющей организации связаться с Собственником.

- 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).

3.3.5. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащие им помещения 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. Содержать в чистоте и порядке Общее имущество Многоквартирного дома. Бережно относиться к Общему имуществу Многоквартирного дома. Сообщать в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в Многоквартирном доме, а также о сбоях в работе инженерных систем и оборудования.

3.3.7. За свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего Собственникам имущества и оборудования, находящегося внутри помещения, не относящегося к общему имуществу.

3.3.8. При проведении в Помещении ремонтных работ за собственный счет осуществлять вывоз строительного и крупногабаритного мусора.

3.3.9. Во исполнение требований ч. 4 ст. 157<sup>3</sup> ЖК РФ, при наличии внутриквартирного газового оборудования, Заключить договор на техническое обслуживание и ремонт внутриквартирного газового оборудования со специализированной организацией, осуществляющей обслуживание внутридомового газового оборудования по договору с Управляющей организацией.

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

3.4.1. В порядке, установленном действующим законодательством, осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией её обязательств по настоящему Договору, не вмешиваясь в хозяйственную деятельность Управляющей организации.

3.4.2. Требовать изменения размера платы за помещение в случае невыполнения полностью или частично услуг и/или работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме либо выполнения с ненадлежащим качеством в порядке, установленном действующим законодательством.

3.4.3. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора в соответствии с п. 3.1.9. настоящего Договора, а также предложений по п. 3.1.13. настоящего Договора и раскрытия информации в соответствии с п. 3.1.19. настоящего Договора о деятельности по управлению многоквартирными домами в порядке, определенном законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов государственной власти.

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

3.4.5. Взаимодействовать с Управляющей организацией по вопросам настоящего договора через председателя совета многоквартирного дома (уполномоченных представителей), определенных решением общего собрания.

#### 4. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. Цена договора определяется как сумма платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

Плата за жилое помещение для собственников помещений в многоквартирном доме включает в себя плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, лифт (при его наличии).

4.2. Размер платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме и за лифт определяется общим собранием собственников с учетом предложений Управляющей организации и устанавливается за один квадратный метр занимаемого жилого (нежилого) помещения в месяц в размере 26 (двадцать шесть) рублей, определенном решением общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме.

4.2.1. Размер платы за содержание жилого помещения, согласованный Сторонами в п. 4.2 настоящего Договора, устанавливается сроком на один год. По истечении указанного срока, и в последующем ежегодно, размер платы за содержание жилого помещения изменяется на основании решения общего собрания собственников помещений в МКД, а при отсутствии такого решения производится ежегодная индексация размера платы за содержание жилого помещения на индекс потребительских цен на услуги организаций жилищно-коммунального хозяйства на конец годового периода к декабрю предыдущего года в процентах, определенный в показателях инфляции Прогноза социально-экономического развития Российской Федерации Министерством экономического развития России официально публикуемого в порядке, установленном действующим законодательством (далее по тексту - Прогноз), а если индекс потребительских цен на услуги организаций жилищно-коммунального хозяйства на конец периода не будет установлен, то применяется индекс на услуги определенный Прогнозом.

Индексация производится в следующем порядке:

4.2.1.1. Управляющая организация ежегодно, не позднее, чем за 45 дней до истечения срока действия размера платы за содержание жилого помещения, направляет Собственникам предложение о размере платы за содержание жилого помещения, путем размещения в местах, доступных для всех собственников помещений в данном доме (информационных досках, входных группах лифтов, подъездах и т.п.) и вручения председателю совета многоквартирного дома (уполномоченному представителю собственников) соответствующего предложения, содержащего информацию о предлагаемом к утверждению на общем собрании Собственников новом размере платы, а также о размере платы за содержание жилого помещения с учетом индексации, в случае непредоставления Собственниками в сроки, указанные в п. 4.2.1.3 Договора, решения общего собрания об утверждении нового размера платы за содержание жилого помещения с учетом предложения Управляющей организации.

4.2.1.2. Собственники, намеренные утвердить новый размер платы за содержание жилого помещения, обращаются по адресу и в срок, указанные в предложении о размере платы за содержание жилого помещения, за получением пакета документов, необходимого для организации общего собрания Собственников помещений в МКД.

4.2.1.3. Протокол общего собрания об утверждении нового размера платы содержание жилого помещения должен быть предоставлен Собственниками не позднее, чем за 10 дней до истечения годового срока действия размера платы за содержание жилого помещения.

4.2.1.4. При неполучении от Собственников в сроки, установленные п. 4.2.1.3 Договора, протокола общего собрания об утверждении нового размера платы содержание жилого помещения (за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме), Управляющая организация производит индексацию размера платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, путем увеличения действующего на момент индексации размера платы на индекс, определенный в соответствии с п. 4.2.1 настоящего Договора.

4.2.2. Стоимость отдельных видов работ и услуг при индексации размера платы по договору управления и в течение периода его действия может изменяться в пределах установленного размера оплаты на основании:

- за содержание: расчета единичных расценок по видам работ, выполняемого Управляющей организацией и согласованных подрядными организациями;

- за текущий ремонт: ежеквартальных индексов роста стоимости ремонтно-строительных работ в текущих ценах к базовым ценам 2001 года, рассчитываемым для организаций, осуществляющих жилищно-коммунальные услуги;

4.2.3. Управляющая организация производит оплату за выполненные подрядными организациями работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме по актам выполненных работ в форме КС-2.

4.3. Размер платы за коммунальные услуги определяется в соответствии с тарифами, установленными уполномоченными органами власти.

4.4. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого в соответствии с Правилами № 354 и в соответствии с положениями настоящего Договора, устанавливающими особые условия при начислении и оказании жилищно-коммунальных услуг.

Управляющая организация осуществляет корректировку размера платы за коммунальные услуги в соответствии с Правилами № 354.

При проведении перерасчета объемов индивидуального потребления коммунальной услуги, в соответствии с разделом 8 Правил № 354, в случае оборудования многоквартирного дома коллективным (общедомовым) прибором учета, указанная величина перерасчета учитывается при определении объема коммунальных ресурсов, потребляемых в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме.

4.5. Размер платы за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, определяется как произведение тарифа (цены) для потребителей, установленного уполномоченным органом государственной власти субъекта Российской Федерации, и объема их потребления, приходящегося на каждое жилое и нежилое помещение, определенного исходя из фактических показаний коллективного (общедомового) прибора учета за соответствующий расчетный период в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, и ежемесячно предъявляется собственникам в составе платы за содержание жилого (нежилого) помещения пропорционально размеру площади каждого жилого (нежилого) помещения.

В случае изменения размера платы за содержание жилого помещения при изменении размера расходов граждан и организаций в составе платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме на оплату холодной воды, горячей воды, электрической энергии, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, отведения сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме в связи с установлением или изменением тарифов на такие коммунальные ресурсы, установленных органами государственной власти субъектов Российской Федерации, и (или) установлением или изменением норматива потребления коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме не требуется.

4.6. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги и взнос на выплату вознаграждения председателю совета дома вносится собственником ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, по реквизитам и в размере, указанным в счете-квитанции.

При наличии индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета собственник (наиматель) ежемесячно в период с 17-го по 20-е число текущего месяца снимает показания прибора учета и передает их в Управляющую организацию не позднее 20-го числа текущего месяца.

В случае, если Собственник не получил либо утратил платежный документ на оплату, то Собственник обязан в течение 10 (десяти) дней обратиться в Управляющую организацию для его получения.

4.7. При отсутствии в платежном документе сведений, позволяющих отнести платеж на конкретный период, или отсутствии сведений о виде платежа (задолженность определенного месяца, оплата текущего платежа, сумма пени, авансовый платеж и пр.), поступившая сумма засчитывается в оплату ранее возникшей задолженности и пени на эту задолженность, а при отсутствии задолженности - считается авансовым платежом. При разнесении платежей в счет погашения ранее возникшей задолженности, в первую очередь закрываются суммы задолженности с более ранней датой возникновения и, соответственно, суммы пени на эту задолженность. Сумма расчетной пени выводится ежемесячно в квитанцию на оплату жилищно-коммунальных услуг.

4.8. Неиспользование собственниками и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за помещение и коммунальные услуги, а также взноса на выплату вознаграждения председателю совета дома (уполномоченному представителю собственников). При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации.

4.9. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения (тариф), настоящего Договора, указан без учета налога на добавленную стоимость (НДС). В случае, если в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации услуги по управлению многоквартирным домом, предусмотренные настоящим Договором, подлежат обложению НДС, либо в случае увеличения установленной ставки НДС, плата за содержание и ремонт жилого помещения увеличивается на соответствующую сумму такого налога. Указанное увеличение не является изменением утвержденного тарифа и осуществляется Управляющей организацией в одностороннем порядке с уведомлением Собственников путем размещения соответствующей информации в порядке, предусмотренном настоящим Договором, не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней до даты вступления в силу новых налоговых обязательств.

4.10. В случае принятия нормативных правовых актов, которые влекут за собой неизбежное увеличение расходов Управляющей организации на исполнение настоящего Договора (в частности, но не исключительно: изменение ставок налогов, в том числе НДС, введение новых обязательных платежей, индексация регулируемых тарифов ресурсоснабжающих организаций сверх уровня, предусмотренного в расчете тарифа), размер платы, подлежащей уплате Собственниками, подлежит соответствующему увеличению. Указанное увеличение осуществляется в безакцептном порядке и не требует созыва общего собрания собственников. Управляющая организация обязана уведомить Собственников о таком увеличении и его причинах за 1 (один) месяц до даты его вступления в силу.

## 5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

5.2. Управляющая организация несет ответственность по своим обязательствам с момента заключения договора.

5.3. Управляющая организация не несет ответственности за убытки, причиненные Собственнику, если эти убытки вызваны действиями (бездействием) Управляющей организации, совершенными во исполнение решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, и если данные решения приняты без учета предложений Управляющей организации, а также в случае, если необходимые решения о ремонте общего имущества в многоквартирном доме не были приняты общим собранием собственников помещений (собрание не проводилось или не состоялось), несмотря на представление Управляющей организацией собственникам помещений в многоквартирном доме информации в соответствии с пунктом 3.1.13 настоящего Договора.

5.4. Управляющая организация не несет ответственности перед Собственником за перебой (временное прекращение) и/или изменение параметров Коммунальных услуг, если это связано с ликвидацией аварии, ремонтом или техническим обслуживанием инженерного оборудования Управляющей организацией или аварийными службами, а также за ущерб любого рода, явившийся прямым либо косвенным результатом таких перебоев в работе какого-либо инженерного оборудования ресурсоснабжающей организации или какого-либо оборудования в Помещении Собственника.

5.5. Собственник несет ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за:

- все последствия возникших по вине Собственника аварийных и иных ситуаций в Помещении Собственника, в том числе ответственность за причинение материального и морального вреда себе и третьим лицам в случае, если в период их отсутствия не было доступа в квартиру для устранения аварийной ситуации.

- загрязнение общего имущества многоквартирного дома, включая территорию земельного участка, неаккуратное помещение мусора в контейнеры, размещение мусора в неположенных местах, повреждение газонов, порчу деревьев, кустарников, клумб, иных элементов благоустройства, парковку автотранспорта на газонах;

- производство несанкционированных перепланировок, самовольную установку кондиционеров и прочего оборудования, требующего получения соответствующих разрешений и согласований, в размере стоимости по приведению помещения в прежнее состояние, если такие работы выполнялись Управляющей организацией;

- ответственность за действия пользователей Помещением, нанятых им ремонтных рабочих, а также рабочих, осуществляющих поставку строительных материалов и оборудования, мебели и т.п. для Собственника возлагается в полном объеме на Собственника.

5.6. Собственник, передавший помещение (квартиру) по договору социального найма, либо по договору найма специализированного жилого помещения, либо по договору безвозмездного пользования, несет субсидиарную ответственность в случае невыполнения нанимателем (пользователем) условий настоящего Договора о своевременном внесении платы за содержание жилого помещения и коммунальные услуги.

Право Управляющей организации на привлечение Собственника к субсидиарной ответственности возникает с момента вынесения постановления об окончании исполнительного производства и о возвращении взыскателю исполнительного документа по следующим основаниям:  
- если невозможно установить местонахождение нанимателя (пользователя)-должника, его имущества либо получить сведения о наличии принадлежащих ему денежных средств и иных ценностей, находящихся на счетах, во вкладах или на хранении в банках или иных кредитных организациях;

- если у нанимателя (пользователя)-должника отсутствует имущество, на которое может быть обращено взыскание, и все принятые судебным приставом-исполнителем допустимые законом меры по отысканию его имущества оказались безрезультатными.

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

6.1. Изменение условий настоящего Договора, а также его расторжение осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

6.2. Настоящий Договор может быть расторгнут:

а) в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации, о чем Собственник должен быть предупрежден не позже чем за один месяц до прекращения настоящего Договора в случае, если:

- многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;

- собственники приняли иные условия Договора об управлении Многоквартирным домом при рассмотрении вопроса о его пролонгации, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;

- когда общим собранием Собственников помещений в течение 1 (одного) месяца с момента направления Управляющей организацией в адрес собственников предложения о внесении изменений в существенные условия настоящего Договора, в том числе предусмотренного пунктом 3.2.15 настоящего Договора, не принято соответствующее решение;

б) в одностороннем порядке по инициативе Собственника в случае:

- принятия общим собранием собственников помещений решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей подлинника протокола и решения общего собрания;

- систематического нарушения Управляющей организацией условий настоящего Договора;

в) в связи с окончанием срока действия настоящего Договора и уведомлением одной из Сторон другой Стороны о нежелании его продлевать;

г) вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы.

6.3. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из Сторон считается расторгнутым через два месяца с момента направления другой Стороне письменного уведомления.

6.4. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственниками.

6.5. 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. При расторжении настоящего Договора Собственники обязаны возместить Управляющей организации стоимость выполненных работ в течение месяца с момента его расторжения.

6.6. В течение трех рабочих дней со дня прекращения договора управления многоквартирным домом Управляющая организация передает техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы, ключи от помещений, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, электронные коды доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, и иные технические средства и оборудование, необходимые для эксплуатации многоквартирного дома и управления им, вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному или жилищно-строительному кооперативу либо иному специализированному потребительскому кооперативу, а в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если данный собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

В отсутствие уполномоченных лиц Управляющая организация вправе передать вышеперечисленную документацию и материальные ценности на хранение потариусу.

## **7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**

7.1. Договор в настоящей редакции вступает в действие с момента его подписания и действует три года с момента вступления в силу.

7.2. Если в сроки, установленные в пункте 6.2 настоящего Договора, ни одна из сторон не заявит о его расторжении, настоящий Договор считается пролонгированным на тот же срок и на тех же условиях.

При этом, размер платы за содержание жилого помещения, согласованный в настоящем договоре, при его пролонгации, изменяется в порядке, установленном подпунктами 4.2.1.1- 4.2.1.4 пункта 4.2.1 настоящего Договора.

При этом уведомлением Собственниками о расторжении Договора является предоставление последними в Управляющую организацию подлинников соответствующего решения общего собрания Собственников, а также протокола такого общего собрания.

## **8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

8.1. Все споры по настоящему договору решаются путем переговоров, а при невозможности достижения соглашения - в судебном порядке, в судах по месту исполнения настоящего Договора, которым признаётся место нахождения (адрес) Многоквартирного дома в г. Анапа.

8.2. Все изменения и дополнения к настоящему договору осуществляются путем заключения дополнительного соглашения, являющегося неотъемлемой частью настоящего договора, принятого на общем собрании.

8.3. Условия данного договора является обязательным для всех Собственников многоквартирного дома. Подписанием настоящего Договора Собственники выражают свое согласие на передачу и обработку персональных данных (Ф.И.О., адрес, учетно-регистрационные данные, сведения о составе семьи, иные данные, необходимые для начисления платы за жилое помещение и коммунальные услуги, размер задолженности) Управляющей организацией в целях организации деятельности по приему платежей за жилое помещение, коммунальные и иные услуги, печати и доставке платежных документов, взысканию задолженности и иные цели, связанные с исполнением Договора. Обработка может осуществляться путем сбора, записи, систематизации, накопления, хранения, уточнения (обновления, изменения), извлечения, использования, обезличивания, блокирования, удаления, уничтожения персональных данных, а также передачи (распространения, предоставления, доступа) персональных данных операторам по приему платежей и иным лицам в целях исполнения условий настоящего Договора и в соответствии с действующим законодательством РФ. Данное согласие действует в течение всего срока действия настоящего Договора.

8.4. Председатель совета многоквартирного дома является уполномоченным представителем Собственников по взаимодействию с Управляющей организацией.

8.5. Если иное прямо не предусмотрено настоящим Договором и/или законодательством, все уведомления в соответствии с настоящим Договором могут быть совершены Управляющей организацией одним или несколькими нижеуказанными способами:

а) путем направления Собственнику (ам) Помещений (Потребителям) заказного (ценного) письма с уведомлением (описью вложения) по адресу нахождения их Помещений в данном Многоквартирном доме;

б) путем направления Собственнику (ам) Помещений (Потребителям) сообщения в системе ГИС ЖКХ;

в) посредством направления телеграммы Собственнику (ам) Помещений (Потребителям) по адресу нахождения их Помещения в данном Многоквартирном доме;

г) путем вручения уведомления потребителю под расписку;

д) путем размещения сообщения на стене площадки первого этажа подъезда в данном МКД. Факт размещения такого сообщения подтверждается актом, составленным представителем Управляющей организации и подписанным не менее чем тремя Собственниками помещений в данном Многоквартирном доме.

Дата, с которой Собственник(и) (Потребитель(и)) считается(ются) надлежащим образом уведомленным, исчисляется с дня следующего за датой отправки (размещения) соответствующего уведомления.


Каждая Сторона гарантирует возможности доставки корреспонденции и документов по указанным в Договоре адресам, а также получения и прочтения сообщений по указанным в Договоре адресам электронной почты, и в полной мере несет риски невозможности получения (доставки, ознакомления).

В случае изменения реквизитов (паспортных данных, наименования, контактных реквизитов, адресов) одной из Сторон, эта Сторона обязана в течение 5 (Пяти) календарных дней письменно уведомить другую Сторону о таком изменении, сообщить новые реквизиты, а также предоставить документы, подтверждающие такое изменение. Все действия, совершенные Сторонами по старым адресам и счетам до поступления уведомлений об их изменении, составленных и отправленных в соответствии с настоящим Договором, считаются совершенными надлежащим образом и засчитываются в счет исполнения обязательств.

8.6. Неотъемлемыми приложениями к настоящему договору являются:

1. Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома – Приложение № 1;

### ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН

«Управляющая организация» ООО «Крымский Вал»	«Собственник»
<p>ИНН2301065686 ОГРН1082301000253</p> <p>БИК 040349722 к/с 30101810200000000722 р/с 40702810800450000178 КБ «Кубань Кредит» ООО г. Краснодар</p> <p>Адрес: г.-к. Анапа, Бул. Евскина/Владимирская, д.24/120 Тел. 8 (86133) 7-03-13</p> <p>Генеральный директор</p> <p> Аскандарян В.Р.</p>	<p>Паспорт, _____</p> <p>Адрес регистрации: _____</p> <p>Тел. _____</p> <p>Собственник</p> <p>_____</p>

## СОГЛАСИЕ НА ОБРАБОТКУ ПЕРСОНАЛЬНЫХ ДАННЫХ

Для целей Федерального закона «О персональных данных» № 152-ФЗ от 27 июля 2006г., собственник жилого помещения по адресу: г. Анапа, бул. Евскина/Владимирская, дом 24/120, кв.

Настоящим даю согласие на обработку ООО «Крымский Вал» моих персональных данных и подтверждаю, что, давая такое согласие, я действую своей волей и в своём интересе. Настоящее согласие даётся мною для целей исполнения Агентского договора управления дома г-к Анапа, бул. Евскина/Владимирская, дом № 24/120 и начисления оплаты за использованные коммунальные ресурсы, платы за помещение и иные начисления по квартире №

Согласие распространяется на следующую информацию: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, семейное, имущественное положение.

Настоящее согласие даю до окончания срока действия договора и может быть досрочно отозвано путём письменного мною уведомления ООО «Крымский Вал». Обработка моих персональных данных осуществляется путём: хранения, записи на электронные носители, составления перечней, маркировки. Настоящим признаю и подтверждаю, что в случае необходимости ООО «Крымский Вал» вправе раскрывать необходимую информацию (включая персональные данные) третьим лицам и иным уполномоченным лицам государственных органов согласно положениям Закона о персональных данных.

Подпись  
(расшифровка Ф.И./О.) \_\_\_\_\_