

Договор управления многоквартирным домом

г. Горняк

« ____ » _____ 2024 года

Собственник жилого (нежилого) помещения № _____ многоквартирного дома, расположенного по адресу: РФ, Алтайский край, Локтевский район, г. Горняк, ул. _____

_____ дом № _____, корпус № _____,
фамилия, имя, отчество: _____

_____ документ, подтверждающий право собственности: _____

_____ именуемый в дальнейшем «Собственник», с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью Управляющая организация «Горняк» (ООО УО «Горняк») в лице директора Лапина Виктора Владимировича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании **постановления Администрации города Горняка Локтевского района Алтайского края от 14.06.2024 года №126** «О назначении управляющей организации для управления многоквартирными домами, в отношении которых собственниками помещений в многоквартирных домах не выбран способ управления такими домами или выбранный способ управления не реализован, не определена управляющая организация».

1.2. Собственник помещения дает согласие Управляющей организации осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу представителю для взыскания обязательных платежей в судебном порядке, специализированной организации для ведения начислений), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных и их передачу третьим лицам, если этого требуют цели обработки.

1.3. Для исполнения договорных обязательств Собственник помещения предоставляет персональные данные, необходимые для реализации настоящего Договора, в т.ч. для передачи персональных данных третьим лицам для осуществления информационно-расчетного обслуживания (начисление платы, печать и доставка платежных документов), планирования, организации и выполнения работ по Договору управления, взыскания обязательных платежей (задолженности) в судебном порядке, передачи данных уполномоченным государственным органам и органам местного самоуправления по их запросу.

2. Предмет Договора

2.1. По настоящему Договору Управляющая организация по заданию Собственников помещений многоквартирного дома (далее – многоквартирный дом, МКД) в течение срока действия Договора, за плату обязуется осуществлять деятельность по управлению многоквартирным домом, а именно оказывать Собственникам помещений в многоквартирном доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам услуги и выполнять работы по управлению многоквартирным домом, по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в границах эксплуатационной ответственности самостоятельно либо путем привлечения третьих лиц, действуя от своего имени и за счет Собственников, а также осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.2. Управляющая организация оказывает услуги по содержанию жилого помещения в многоквартирном доме в соответствии с Перечнем работ и услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме и периодичностью их выполнения, в объеме взятых по настоящему Договору обязательств, в пределах финансирования, осуществляемого Собственниками, и в границах эксплуатационной ответственности, установленных в соответствии с настоящим Договором.

Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме (именуемый далее по тексту Договора «Перечень работ и услуг»), периодичность выполнения работ и оказания услуг устанавливается **постановлением Администрации города Горняка Локтевского района Алтайского края от 14.06.2024 года №126** «О назначении управляющей организации для управления многоквартирными домами, в отношении которых собственниками помещений в многоквартирных домах не выбран способ управления такими домами или выбранный способ управления не реализован, не определена управляющая организация».

Управляющая организация выполняет указанные выше работы в пределах поступивших денежных средств от Собственников. В случае недостаточности денежных средств для выполнения работ по ремонту

общего имущества Управляющая организация определяет сметную стоимость таких работ и уведомляет Собственников о необходимости проведения соответствующего вида работ и сбора дополнительных денежных средств путем размещения соответствующего объявления на входах в подъезды или лестничных клетках первых этажей, также возможно размещение объявления на сайте Управляющей организации. Управляющая организация не несет ответственность за невыполнение работ и ненадлежащее состояние общего имущества, если Собственники не провели общее собрание и не приняли решение о сборе дополнительных денежных средств; либо Собственники проголосовали против проведения ремонта и сбора дополнительных денежных средств; либо необходимые денежные средства не поступили на счет Управляющей организации.

2.3. Перечень работ и услуг предусматривает выполнение непредвиденных работ, которые Управляющая организация не могла разумно предвидеть. О необходимости выполнения неотложных непредвиденных работ по их видам и объемам Управляющая организация уведомляет Собственников в разумный срок, при возможности предварительного уведомления — до начала выполнения таких работ. При выполнении неотложных непредвиденных работ Управляющая организация может самостоятельно принимать решения по изменению графика оказания услуг, выполнения работ, включенного в Перечень работ и услуг. Выполнение непредвиденных работ, не относящихся к минимально необходимым в соответствии с действующим законодательством, допускается исключительно по решению общего собрания Собственников.

2.4. Управляющая организация выполняет работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме в границах эксплуатационной ответственности только на основании решения общего собрания Собственников помещений и по отдельному договору.

2.5. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с нормами земельного и градостроительного законодательства.

2.6. Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом многоквартирного дома и личным имуществом (помещением) Собственника является:

- по строительным конструкциям — внутренняя поверхность стен помещения Собственника, оконные заполнения и входная дверь в помещение Собственника (оконные заполнения в помещении Собственника и входная дверь в помещение Собственника не входят в состав общего имущества многоквартирного дома);
- на системах отопления, холодного водоснабжения — отсекающая арматура (первый вентиль) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении Собственника. При отсутствии вентиля — по первым сварным соединениям на стояках (радиаторы отопления в помещении Собственника не входят в состав общего имущества многоквартирного дома);
- на системе водоотведения (канализации) — плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в помещении Собственника;
- на системе электроснабжения — выходные соединительные клеммы автоматических выключателей, расположенных в этажном щитке;
- на системе газоснабжения — отсекающая арматура (вентили на отводе от стояка).

3. Права и обязанности Управляющей организации

3.1. По заданию Собственников Управляющая организация принимает на себя обязательства:

3.1.1. Обеспечивать предоставление услуг и выполнение работ по управлению многоквартирным домом, надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в зависимости от фактического состояния общего имущества и в пределах денежных средств, поступающих в адрес Управляющей организации от Собственников, согласно Перечню работ и услуг.

3.1.2. При необходимости заключать договоры на выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома с подрядными организациями, осуществлять контроль качества выполненных работ.

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

3.1.4. Осуществлять ведение финансово - лицевых счетов, производить начисление, сбор, распределение на лицевые счета и перерасчет обязательных и иных платежей Собственников с правом передачи этих полномочий по договору третьим лицам.

3.1.5. Устанавливать и фиксировать факты неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств подрядными или ресурсоснабжающими организациями, принимать участие в составлении соответствующих актов.

3.1.6. Подготавливать предложения Собственникам по проведению дополнительных работ по содержанию и ремонту общего имущества и расчет расходов на их проведение, а также предложения относительно необходимости проведения капитального ремонта.

3.1.7. Осуществлять принятие, ведение, и хранение проектной, технической, а также исполнительной и иной документации на многоквартирный дом, внесение изменений и дополнений в указанную документацию в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

3.1.8. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственников, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков. Рассматривать предложения, заявления, жалобы Собственников и

направлять в адрес заявителя ответ по вопросу управления многоквартирным домом и технического состояния многоквартирного дома в срок, установленный действующим законодательством.

3.1.9.Представлять отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора.

3.1.10.В случае принятия Собственниками помещений решения о передаче в возмездное пользование общего имущества либо его части, заключать соответствующие договоры. Средства, поступившие на счет Управляющей организации от использования общего имущества Собственников, после уплаты всех налогов и сборов, установленных действующим законодательством, должны быть направлены на цели, определенные общим собранием Собственников помещений.

3.1.11.Обеспечить надлежащее санитарное и техническое состояние многоквартирного дома, а также содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с нормами, установленными действующим законодательством, а также Перечнем работ и услуг.

3.1.12.В случае несвоевременной и (или) неполной оплаты Собственником за жилищные услуги, предпринимать к нему меры по погашению задолженности в соответствии с действующим законодательством вплоть до прекращения оказания услуг.

3.1.13.При расторжении настоящего Договора передать на многоквартирный дом имеющуюся техническую документацию и иные документы (в том числе оформленные в период договорных отношений), связанные с управлением многоквартирным домом, содержанием и текущим ремонтом общего имущества многоквартирного дома, Собственнику либо уполномоченному представителю.

3.1.14.Совершать другие юридически значимые и иные действия, направленные на управление многоквартирным домом.

3.2.Управляющая организация вправе:

3.2.1.Самостоятельно определять способы исполнения обязанностей по настоящему Договору, регулировать очередность, сроки и объемы работ, оказания услуг в зависимости от фактического состояния общего имущества, объема поступивших средств Собственников и ее производственных возможностей.

3.2.2.Действовать в интересах и за счет Собственников помещений в многоквартирном доме в отношениях с третьими лицами (юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями, органами государственной власти и пр.) по исполнению обязанностей или части своих обязанностей по предоставлению услуг и работ по настоящему Договору в объеме, определяемом Управляющей организацией самостоятельно.

3.2.3.Предупреждать Собственников о необходимости устранения нарушений, связанных с использованием помещений не по назначению.

3.2.4.Производить осмотры состояния инженерного оборудования в помещениях Собственников, поставив в известность о дате и времени такого осмотра.

3.2.5.Принимать участие во вскрытии помещения в аварийных ситуациях в случае отсутствия сведений о местонахождении Собственников в присутствии Собственников других помещений многоквартирного дома, правоохранительных органов с составлением соответствующего акта.

3.2.6.Осуществлять беспрепятственный вход в помещения общего пользования многоквартирного дома для осмотра и производства работ.

3.2.7.Своевременно и полностью получать от Собственников оплату на условиях настоящего Договора.

3.2.8.Работы и услуги, не включенные в утвержденный Перечень работ и услуг на текущий период, оплачиваются Собственниками помещений дополнительно и оказываются Управляющей организацией на договорной основе.

3.2.9.Принимать участие в общих собраниях Собственников помещений многоквартирного дома.

3.2.10.Принимать меры по взысканию задолженности с Собственников помещений по оплате оказанных жилищных услуг по настоящему Договору самостоятельно либо путем привлечения по договору третьих лиц.

3.2.11.Приостанавливать или ограничивать в порядке, установленном действующим законодательством РФ, подачу коммунальных ресурсов.

3.2.12.Выполнять работы и оказывать услуги, не предусмотренные в составе установленного Перечня работ и услуг, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровью проживающих в многоквартирном доме лиц, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу Собственников помещений, о чем Управляющая организация обязана проинформировать Собственников помещений. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты по Договору на текущий ремонт общего имущества, или за счет накоплений на производство непредвиденных работ, оказание непредвиденных услуг. Факт аварийной ситуации подтверждается соответствующим актом, составленным с участием одного из Собственников помещений в многоквартирном доме.

3.2.13.При нарушении Собственниками обязательств по внесению платы за содержание жилого помещения, в случае, если в результате данной просрочки исполнения обязательств образуется задолженность, Управляющая организация вправе уменьшить объем выполняемых услуг в части работ по текущему ремонту общего имущества на сумму недополученных денежных средств.

3.2.14.Оказывать за отдельную плату иные услуги, не оговоренные настоящим Договором, на основании письменного заявления Собственника.

3.2.15.Требовать от Собственника полного возмещения убытков, возникших по вине Собственника, также иных лиц, пользующихся помещением в многоквартирном доме на законных основаниях, в случаях невыполнения Собственником обязанностей, предусмотренных настоящим Договором.

3.2.16.Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством РФ.

4. Права и обязанности Собственников

4.1.Собственники имеют следующие права:

4.1.1.Получать услуги, работы по настоящему Договору надлежащего качества, безопасные для жизни и здоровья, не причиняющие вреда имуществу, в соответствии с соблюдением установленных норм, стандартов и условий настоящего Договора.

4.1.2.Контролировать исполнение договорных обязательств Управляющей организацией. Подписание актов выполненных работ и оказанных услуг, а также иных актов осуществляет председатель совета многоквартирного дома и/или уполномоченное Собственниками лицо, если иное не установлено решением общего собрания Собственников помещений, а в случае отказа или невозможности выполнения председателем совета многоквартирного дома или уполномоченным Собственниками лицом этих функций, они делегируются одному из членов совета многоквартирного дома, а в случае его отсутствия - одному из Собственников помещений.

4.1.3.В случае если председатель совета многоквартирного дома и/или уполномоченное Собственниками лицо не может исполнить свои обязанности (командировка, отпуск, болезнь и пр.), то его обязанности временно могут быть исполнены одним из членов совета многоквартирного дома, а в случае его отсутствия одним из Собственников помещения в многоквартирном доме.

4.1.4.В случае, если уполномоченное Собственниками лицо не выбрано или отказалось быть уполномоченным лицом, то его обязанности до момента выбора нового уполномоченного лица могут быть исполнены одним из Собственников в многоквартирном доме.

4.1.5.Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома в рамках действующего законодательства

4.1.6.Взаимодействовать с Управляющей организацией по вопросам настоящего договора непосредственно или через доверенное лицо.

4.1.7.Производить сверку расчетов по платежам за жилищные услуги (лично или через своего представителя).

4.1.8.Получать информацию о ценах и порядке предоставления жилищных услуг, о выполнении договорных обязательств, а также иную информацию, связанную с управлением многоквартирным домом, содержанием и текущим ремонтом общего имущества многоквартирного дома.

4.1.9.Реализовать иные права, вытекающие из права собственности на помещение, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативно-правовыми актами.

4.2. Собственники обязаны:

4.2.1.Нести расходы на содержание принадлежащих им помещений, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения своевременно и в полном размере установленной настоящим Договором платы за содержание жилого помещения.

4.2.2.Не производить переустройство, перепланировку помещения, переоборудование балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного санитарно-технического и иного оборудования без получения соответствующего разрешения в установленном законом порядке. Не подключать к электрической сети электроприборы и электрооборудование, мощность которых превышает максимально разрешенную мощность для внутридомовых электросетей.

4.2.3.Обеспечить беспрепятственный доступ в помещение представителей Управляющей организации для осмотра технического и санитарного состояния общего имущества многоквартирного дома, проходящего через помещение, занимаемое Собственником; обеспечить беспрепятственный доступ к инженерному оборудованию и коммуникациям, в том числе в случае необходимости разборки, вскрытия и иного разрушения стен, пола, потолка и других конструктивных элементов помещения, для выполнения необходимых ремонтных работ, работ по ликвидации аварии.

4.2.4.Представлять Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение Собственника в случае его временного отсутствия на случай проведения аварийных работ, а в случае непредоставления такой информации, возместить причиненный ущерб гражданам и (или) юридическим лицам и их имуществу.

4.2.5.Полностью возмещать причиненный другим Собственникам или общему имуществу ущерб, причиненный вследствие невыполнения Собственником или иными лицами, проживающими в помещении Собственника, обязанности допускать в занимаемое им жилое помещение работников и представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб).

4.2.6.Возмещать Управляющей организации убытки, возникшие по вине Собственника, а также иных лиц, пользующихся помещением в многоквартирном доме, на законных основаниях в случаях невыполнения обязанностей, предусмотренных настоящим Договором.

4.2.7.Своевременно извещать Управляющую организацию о сбоях в работе инженерного оборудования, других неполадках, относящихся к содержанию дома, придомовой территории. При пожарах, авариях на внутридомовых инженерных системах немедленно принимать возможные меры к их устранению и незамедлительно сообщать о таких неисправностях и повреждениях Управляющей организации.

4.2.8.Не допускать выполнения работ или совершения иных действий, приводящих к порче помещений или конструкций многоквартирного дома, загрязнению придомовой территории.

4.2.9.В случае, если какие-либо конструктивные элементы (крыльцо, козырек, проход и т. п.) предназначены для обслуживания исключительно нежилых помещений, Собственники (Собственник) данных нежилых помещений обеспечивают сохранность, содержание, обслуживание и ремонт этих элементов самостоятельно либо по дополнительному договору с Управляющей организацией.

В случае, если объем (интенсивность) какой-либо работы/услуги или её части в интересах Собственника (Собственников) нежилых помещений в силу специфики использования помещения этим Собственником (Собственниками) превышает объем (интенсивность), установленные в определенном законодательством порядке для жилых помещений, или превышает обычный объем (интенсивность), существующие при выполнении работ данного вида, Собственник (Собственники) обязан организовать выполнение дополнительного объема работ/услуг самостоятельно или по дополнительному договору с Управляющей организацией.

4.2.10.Извещать Управляющую организацию в течение 3 (трех) рабочих дней об изменении числа проживающих, в том числе временно проживающих в жилых помещениях лиц, вселившихся в жилое помещение в качестве временно проживающих граждан на срок более 5 (пяти) дней.

4.2.11.По требованию Управляющей организации и в согласованные с Собственником помещения сроки представить в Управляющую организацию копию документов, подтверждающих право собственности на помещение, и предъявить оригинал документов для сверки.

4.2.12.Проводить общее собрание Собственников в случае получения от Управляющей организации предложения о необходимости его проведения.

4.2.13.Выбирать на общем собрании Собственников помещений уполномоченных лиц и/или совет многоквартирного дома для контроля за осуществлением Управляющей организацией обязанностей по настоящему Договору в соответствии с положениями настоящего Договора.

4.2.14.Предоставить Управляющей организации список лиц, уполномоченных Собственниками в соответствии с настоящим Договором для контроля за осуществлением Управляющей организацией обязанностей по настоящему Договору (далее – уполномоченные лица), а также членов совета многоквартирного дома с информацией об их контактных телефонах, адресах и сроке действия их полномочий. Все изменения по соответствующей информации доводятся до сведения Управляющей организации письменным извещением одного из Собственников помещений с обязательным представлением оригинала протокола общего собрания Собственников в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты принятия такого решения.

4.2.15.Наймодатель обязан предоставить Управляющей организации сведения о гражданах-нанимателях жилых помещений и членах их семей по каждому жилому помещению, предоставленному по договору социального найма и найма, а также сведения об арендаторах по каждому нежилому помещению в срок не позднее 10 (десяти) календарных дней с даты заключения настоящего Договора.

4.2.16.Собственники обязаны выполнять иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

5. Предоставление коммунальных услуг Собственникам помещений и пользующимся помещениями лицам

5.1.Перечень коммунальных услуг, предоставляемых Собственникам помещений в многоквартирном доме, определяется степенью благоустройства многоквартирного дома.

5.2.Коммунальные услуги предоставляются Собственникам помещений в многоквартирном доме по договорам непосредственно между каждым Собственником помещения и ресурсоснабжающей организацией.

5.3.Порядок и условия предоставления коммунальных услуг, порядок определения объема (количества) потребленного коммунального ресурса устанавливаются в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и договором между ресурсоснабжающей организацией и каждым Собственником помещения.

5.4.Объем коммунального ресурса в размере превышения объема коммунального ресурса, предоставленного на содержание общего имущества в многоквартирном доме, определенного исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета, над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления коммунального ресурса, предоставленного на содержание общего имущества в многоквартирном доме, распределяется между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения.

5.5.Собственники помещений обязаны предоставлять ресурсоснабжающей организации и (или) Управляющей организации информацию, необходимую для расчета платы за коммунальные услуги и за коммунальный ресурс на содержание общего имущества в многоквартирном доме, в порядке и в сроки, установленные действующим законодательством и договором между ресурсоснабжающей организацией и каждым Собственником помещения.

5.6. При наличии индивидуального (квартирного) или комнатного прибора учета Собственник помещения ежемесячно снимает его показания и передает полученные показания ресурсоснабжающей организации и (или) Управляющей организации в сроки, установленные действующим законодательством.

5.7. Информация об изменении тарифов и нормативов потребления коммунальных услуг доводится ресурсоснабжающими организациями до Собственников помещений в порядке, определенном договором между ресурсоснабжающей организацией и каждым Собственником помещения.

5.8. Приостановка и ограничение предоставления коммунальных услуг осуществляется в порядке и по основаниям, определенным действующим законодательством и договором между ресурсоснабжающей организацией и каждым Собственником помещения.

6. Порядок определения цены Договора, размера платы за содержание жилого помещения, а также порядок внесения такой платы

6.1. Размер платы за содержание жилого помещения определяется на основе Перечня работ и услуг.

6.2. Плата за содержание жилого помещения включает в себя: плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме.

6.3. Перечень работ и услуг, размер платы за содержание жилого помещения устанавливаются на основании *постановления Администрации города Горняк Локтевского района Алтайского края от 14.06.2024 года №126* «О назначении управляющей организации для управления многоквартирными домами, в отношении которых собственниками помещений в многоквартирных домах не выбран способ управления такими домами или выбранный способ управления не реализован, не определена управляющая организация».

6.4. Размер платы за содержание жилого помещения не включает в себя финансирование непредвиденных неотложных работ. Расходы Управляющей организации по выполнению непредвиденных неотложных работ, принятых уполномоченным Собственниками помещений лицом в порядке, определенном настоящим Договором, в размере стоимости работ, не учтенной при установлении размера платы за содержание жилого помещения, подлежат возмещению Управляющей организации Собственниками помещений.

6.5. Собственники помещений вправе вносить плату за содержание жилого помещения следующими способами:

- в кассу Управляющей организации;
- платежному агенту / банковскому платежному агенту.

6.6. Плата за содержание жилого помещения вносится ежемесячно не позднее десятого числа месяца, следующего за расчетным на основании платежных документов.

6.7. По жилым помещениям государственного или муниципального жилищного фонда плата за содержание жилого помещения вносится Управляющей организации в следующем порядке: наниматели жилых помещений по договору социального найма и договору найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда вносят плату за содержание жилого помещения в размере, установленном для прочих Собственников помещений в многоквартирном доме.

6.8. По нежилым помещениям, расположенным в многоквартирном доме, плата за содержание жилого помещения вносится Собственниками - юридическими лицами ежемесячно не позднее десятого числа месяца, следующего за расчетным на основании счета, счета-фактуры и акта выполненных работ, оказанных услуг. Собственники обязаны получить указанные документы самостоятельно в Управляющей организации, при этом обязанность по оплате наступает независимо от получения или неполучения Собственниками счета, счета-фактуры и акта.

6.9. 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.

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

6.11. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению Сторон по договорным ценам.

6.12. При приеме платы по Договору платежными агентами с плательщика может взиматься комиссионное вознаграждение. Внесение платы в кассу Управляющей организации осуществляется плательщиками без уплаты комиссии.

6.13. При изменении размера платы за содержание жилого помещения, а также тарифов на коммунальные услуги не требуется внесение изменений в настоящий Договор.

7.Порядок предоставления Управляющей организацией отчета о выполнении Договора Собственникам помещений

7.1.Управляющая организация обязана представлять Собственникам помещений отчет о выполнении настоящего Договора за отчетный период (далее по тексту — отчет). Предоставление отчета за предыдущий календарный год осуществляется в первом квартале текущего года - в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня обращения Собственников помещений, во втором-четвертом квартале текущего года отчет за предыдущий год предоставляется в день обращения Собственников помещений по графику приема граждан.

Отчет за истекший календарный год Управляющая организация размещает на своем сайте. Также отчет за истекший календарный год Собственники помещений могут получить либо в офисе Управляющей организации по графику приема граждан, либо отчет может быть направлен Собственнику помещения по электронной почте.

7.2.Годовой отчет утверждается на общем собрании Собственников помещений в многоквартирном доме. Управляющая организация обязана предоставить возможность Собственникам помещений в многоквартирном доме ознакомиться с отчетом не позднее, чем за 10 (десять) календарных дней до дня проведения общего собрания Собственников, одновременно разместив отчет на официальном сайте Управляющей организации или (и) сайте, определенном для этих целей законодательством Российской Федерации, в общедоступных местах многоквартирного дома, а также предоставив Собственникам возможность ознакомиться с отчетом в офисе Управляющей организации на бумажном носителе.

7.3.Годовой отчет считается утвержденным, если в течение 15 (пятнадцати) календарных дней после его представления в Управляющую организацию не поступили возражения, сформулированные на общем собрании Собственников помещений и оформленные протоколом в порядке, установленном общим собранием Собственников помещений в данном доме.

7.4.В случае, если от Собственников помещений в многоквартирном доме по вопросу предоставления годового отчета поступили мотивированные письменные возражения о невыполнении или ненадлежащем выполнении Управляющей организацией условий Договора и требованиями об устранении недостатков выполненных работ (оказанных услуг) либо о перерасчете размера платы за содержание жилого помещения и (или) коммунальные услуги, Управляющая организация при отсутствии у нее возражений по предъявляемым Собственниками требованиям:

- устраняет недостатки выполненных работ (оказанных услуг) в сроки, указанные в письменных возражениях;
- осуществляет перерасчет платы за указанные услуги и работы путем включения излишне уплаченных Собственниками (потребителями) сумм при оплате будущих расчетных периодов;
- возмещает понесенные Собственниками расходы по устранению недостатков выполненных работ (оказанных услуг) своими силами или с помощью третьих лиц.

При отклонении Управляющей организацией предъявляемых возражений и требований и невозможности прийти к взаимному согласию Стороны вправе обратиться в суд для разрешения спора.

8.Порядок сдачи-приемки выполненных работ (оказанных услуг) по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, управлению многоквартирным домом

8.1.Оказание услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме подтверждается ежемесячно с учетом наличия или отсутствия претензий Собственников помещений по перечню, периодичности и качеству оказанных услуг в течение истекшего месяца по состоянию на последний день текущего месяца. Сдача-приемка выполненных работ, оказанных услуг удостоверяется актами выполненных работ, оказанных услуг, подписанными Управляющей организацией и уполномоченным Собственниками помещений лицом, принимающим работы, а в случае отсутствия такого лица – одним из Собственников помещений. В случае неявки уполномоченного Собственниками помещений лица для приемки работ, услуг или неподписания акта без обоснованных причин в течение 10 (десяти) календарных дней со дня его предоставления уполномоченному Собственниками помещений лицу (а в случае отсутствия такого лица – любому Собственнику), акт выполненных работ, оказанных услуг подписывается Управляющей организацией в одностороннем порядке. Работы, услуги, удостоверенные односторонним актом в указанных случаях, считаются принятыми Собственниками.

9.Ответственность Сторон

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

9.2.В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за содержание жилого помещения и коммунальные услуги, Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени, размер которых определяется в соответствии с действующим законодательством.

9.3.Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный общему имуществу многоквартирного дома, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством.

9.4.Управляющая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение

оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств.

9.5.Управляющая организация не несет ответственность за повреждение транспортных средств, совершивших остановку или стоянку в непредназначенном для парковки месте.

10. Срок действия Договора, порядок изменения, расторжения Договора

10.1.Договор вступает в действие с 15 июня 2024 года и действует до заключения договора управления многоквартирным домом по результатам конкурса, проводимого органом местного самоуправления, или до выбора и реализации Собственниками помещений способа управления многоквартирным домом, но не более 1 (одного) года.

10.2.Настоящий Договор досрочно расторгается:

- в судебном порядке на основании решения суда, вступившего в законную силу;
- при ликвидации Управляющей организации как юридического лица.

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

10.4.Условия настоящего Договора распространяются на Собственников, приобретающих права собственности на помещения в многоквартирном доме после вступления в силу настоящего Договора, с даты приобретения права собственности на помещение (помещения).

11.Прочие условия

11.1.Любое требование, уведомление или иное сообщение (обращение), направляемое Сторонами друг другу по настоящему Договору, считается направленным надлежащим образом, если оно доставлено адресату в виде обычного письма, СМС, телефонограммы или с посылным, электронной почтой или иным способом.

11.2.Все споры по настоящему Договору решаются путем переговоров, а при невозможности достижения соглашения – в судебном порядке.

Подписи, адреса и реквизиты Сторон

Управляющая организация: Общество с ограниченной ответственностью Управляющая организация "Горняк" (ООО УО "Горняк") Адрес регистрации: 658420, Алтайский край, г.Горняк, ул.Пионерская, 8 Фактический и почтовый адрес: 658423, Алтайский край, г. Горняк, ул. Первомайская, 28-а ИНН 2256008108, КПП 225601001, ОГРН 1192225030645 Р/сч 40702810518390000089 Алтайский РФ АО «Россельхозбанк» БИК 040173733 К/сч 30101810100000000733 тел.8 (38586) 32198, 32598 Круглосуточная диспетчерская служба тел. 8 (38586) 33803 Электронная почта: jile22@mail.ru Сайт uk24x7.ucoz.net Директор: _____/В.В.Лапин/ " ____ " _____ 2024 года	Собственник: Ф.И.О. _____ _____ Адрес (по месту регистрации): _____ _____ _____ Адрес (фактическое проживание): _____ _____ _____ Паспорт серия _____ № _____ Выдан _____ _____ Дата выдачи _____ Дата рождения: _____ Место рождения: _____ _____ Телефон: _____ Электронная почта: _____ Собственник: _____/_____/_____ " ____ " _____ 2024 года
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------