

ДОГОВОР
на управление и обслуживание многоквартирного дома
по адресу: Анапский район, пос. Сукко, ул. XXXXXX

пос. Сукко

«___»_____202_г.

Общество с ограниченной ответственностью «Анапские жилищно-коммунальные системы», в лице директора Филимоновой Светланы Леонтьевны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания» (УК), с одной стороны, и Собственники помещений в многоквартирном доме (далее Собственники, Приложение № 3) расположенном по адресу: **Краснодарский край, Анапский район, пос. Сукко, ул. XXXXX (далее МКД)**, с другой стороны (в дальнейшем Стороны), заключили настоящий договор о следующем:

1. Общие положения

1.1. Управляющая компания является организацией, выполняющей функции по управлению и обслуживанию многоквартирного дома, в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме утвержденными Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 N 491, а также организацией, предоставляющей потребителю коммунальные услуги в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354.

1.2. Настоящий договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома по адресу: Краснодарский край, Анапский район, пос. Сукко, ул. XXXXX (Протокол №___ от « »_____202_ г.), путем заключения настоящего договора управления многоквартирным домом.

Право на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами ООО «АЖКС» подтверждено лицензией, выданной Государственной жилищной инспекцией Краснодарского края.

1.3. Условия настоящего договора утверждены Протоколом Общего собрания Собственников жилого дома и являются одинаковыми для всех собственников помещения в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Краснодарский край, Анапский район, пос. Сукко, ул. XXXXX

В настоящем Договоре используются следующие термины:

Собственник – субъект гражданского права, право собственности которого на помещение в многоквартирном доме зарегистрировано в установленном порядке.

Пользователи – члены семей собственников жилых помещений, наниматели жилых помещений и члены их семей, владельцы нежилых помещений, пользующиеся ими на основании договоров аренды либо по иным законным основаниям.

Общее имущество многоквартирного дома – принадлежащие собственникам помещений в многоквартирном доме на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе: межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, чердаки, технические этажи и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование; крыши; ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции); ограждающие не несущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие не несущие конструкции); механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование,

находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры); земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства.

В состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков.

В состав общего имущества включается внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений, а также другого оборудования, расположенного в этой системе.

В состав общего имущества включается внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, обогревательных электрических приборов внутриподъездных.

Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме (доля Собственника помещения в данном доме) – доля, определяемая отношением общей площади указанного помещения к сумме общих площадей всех помещений в данном доме, принадлежащий собственникам

Коммунальные услуги – деятельность Управляющей организации по предоставлению Собственникам от своего имени и за их счет коммунальных ресурсов, предусмотренных заключенными с ресурсоснабжающими организациями договоров. Денежные средства, поступающие от граждан в оплату индивидуально потребленных коммунальных ресурсов, доходом управляющей организации не являются, плата за данные коммунальные ресурсы производится по тарифам, установленным для ресурсоснабжающих организаций в установленном законодательством порядке.

Содержание общего имущества многоквартирного дома – комплекс работ, включающий в себя:

- санитарно-гигиеническое содержание мест общего пользования,
- аварийно-диспетчерское обслуживание,
- проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей конструктивных элементов и инженерных сетей при подготовке дома к сезонной эксплуатации,
- организационно-управленческие услуги, связанные с ведением документации по дому.

Ремонт общего имущества многоквартирного дома – комплекс ремонтных и организационно-технических мероприятий в период нормативного срока эксплуатации с целью устранения неисправностей, включает в себя:

- ремонт электротехнического оборудования;
- ремонт конструктивных элементов многоквартирного дома;
- ремонт инженерного оборудования и сетей, входящего в состав общедомового имущества.

Общekomплексное имущество - имущество, предназначенное для удовлетворения потребностей собственников ЖК «Резиденция Утриш», расположенное на территории

комплекса и используемое всеми собственниками многоквартирных домов совместно, затраты на содержание которого несут все собственники солидарно.

Закрытая территория общего пользования – собственники ЖК общим собранием признают территорию в границах существующего ограждения, утвержденного организацией-застройщиком ООО «Поле Сукко» 10.06.2015г Схема ограждения – Приложение №4 к данному Договору

1.4. Контейнерная площадка, предназначенная исключительно для сбора ТКО (твердые коммунальные отходы), КГО (крупногабаритные отходы) и иных отходов 4-5 классов опасности, не относящихся к ТКО, за исключением строительных отходов, и мусоросборники (мусорные баки, контейнеры, бункеры) являются общедомовым (общим) имуществом собственников. Услуга по обращению с ТКО, КГО и иных отходов 4-5 классов опасности, не относящихся к ТКО, является коммунальной услугой и выносится отдельной строкой в ежемесячном платежном документе.

1.5. Содержание площадки и мусоросборников осуществляется за счет платы за содержание, техническое обслуживание общего имущества. В случае повреждения мусоросборников в результате работы мусоровозов управляющая организация обязывает подрядную организацию, осуществляющую сбор и вывоз ТБО, восстановить поврежденный мусоросборник. В случае повреждения мусоросборников в результате действия собственников МКД или неустановленных третьих лиц, управляющая компания вправе использовать на их восстановление денежные средства из средств, поступающих по строке «текущий ремонт и содержание».

1.6. Управление МКД осуществляет Управляющая организация в соответствии с условиями настоящего договора и решениями, принятыми общим собранием собственников помещений.

1.7. Сообщение о проведении общего собрания собственников, а также принятые общим собранием решения доводятся в 10-дневный срок до сведения всех собственников путем размещения соответствующего объявления либо копии протокола собрания собственников на информационных досках и адресно на электронную почту собственникам, в случае заявления собственника о признании электронной почты его официальным электронным адресом для направления информации.

1.8. Управляющая организация в соответствии с Федеральным законом «О персональных данных» в целях исполнения настоящего договора осуществляет обработку персональных данных граждан — собственников помещений и иных потребителей жилищно-коммунальных услуг, в т.ч. лиц зарегистрированных, проживающих в жилых помещениях. Объем указанной обработки, условия передачи персональных данных граждан иным лицам определяются исключительно целями настоящего договора и действующего законодательства.

Подписывая настоящий Договор Собственник выражает свое согласие ООО «АЖКС» на обработку персональных данных.

Персональные данные обрабатываются Управляющей организацией в целях исполнения договорных и иных гражданско-правовых отношений при осуществлении Управляющей организации хозяйственной деятельности, повышения оперативности и качества обслуживания.

Собственник подтверждает, что ознакомлен с Положением об обработке персональных данных, а также нормами Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных», права и обязанности в области защиты персональных данных ему разъяснены. Управляющая организация гарантирует, что обработка личных данных осуществляется в соответствии с действующим законодательством РФ.

Настоящее согласие Собственника на обработку персональных данных действительно в течение всего срока действия Договора управления, а также срока исковой давности для предъявления требований по его исполнению. По истечению сроков хранения таких документов они подлежат уничтожению.

1.9. Работы по ремонту общего имущества в МКД выполняются Управляющей организацией в порядке, определяемом решениями общего собрания собственников помещений, за исключением следующих случаев:

- выполнение работ, входящих в состав работ и услуг по содержанию общего имущества согласно Приложению №2;

- выполнение аварийных, неотложных, обязательных, текущих, сезонных работ, необходимых для содержания дома как объекта;

- выполнение работ по предписаниям надзорных органов.

Вышеназванные работы по текущему ремонту не требуют дополнительного решения общего собрания собственников многоквартирного дома.

1.10. Перечни, сроки оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества формируются в соответствии с требованиями действующего законодательства, результатами осмотров общего имущества, размером финансирования и рассчитываются на срок действия договора, но не менее чем на один год.

Виды и объемы работ по текущему ремонту, которые не являются неотложными, не обеспеченные накоплениями в текущем году, ставятся в план работ последующих периодов (до момента накопления необходимых средств).

Управляющая организация и собственники помещений в МКД при определении объема и стоимости предоставленных услуг руководствуются минимальным перечнем работ и услуг, необходимым для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в МКД, и порядке их оказания и выполнения, установленных Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 года №290, за исключением случаев, когда решением общего собрания собственников помещений в МКД определен иной перечень работ и услуг на текущий календарный год, а размер платы за услуги по управлению, содержанию и ремонту установлен с учетом данного перечня с обязательным учетом предложений Управляющей организации по размеру платы.

2. Предмет договора.

2.1. Собственники помещений поручают, а Управляющая компания обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию общего имущества в многоквартирном доме по адресу: адресу: Краснодарский край, Анапский район, пос. Сукко, ул. XXXXXX, а также заключить от имени Собственников с ресурсоснабжающими организацией Договора на отпуск и потребление питьевой воды и прием и сброс сточных вод, поставку электроэнергии, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в данном доме и лицам, которые пользуются помещениями в этом доме на законных основаниях.

2.1.2. Цель настоящего договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в МКД, а также предоставление коммунальных услуг Собственнику (нанимателю) помещения, членам семьи собственника.

2.1.3. Условия настоящего Договора являются **одинаковыми** для всех Собственников помещений в Многоквартирном доме и пользующимися помещениями в этом доме лицами. Условия настоящего Договора распространяют свое действие на всех собственников помещений указанного Многоквартирного дома.

2.1.4. Состав общего имущества Многоквартирного дома, в отношении которого осуществляется обслуживание, содержание и управление по настоящему договору, определяется в пределах границ эксплуатационной ответственности, приведенных в **Приложении № 1** к настоящему договору.

3. Права и обязанности сторон:

3.1. Управляющая компания обязана:

3.1.1. Приступить к исполнению условий настоящего договора не позднее **30** дней со дня его подписания.

3.1.2. Осуществлять содержание, управление и ремонт общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с условиями и целями настоящего Договора, а также требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.3. Оказывать услуги по управлению и содержанию общего имущества в многоквартирном доме.

3.1.4. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов, организовать проведение работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома, путем заключения от собственного имени договоров с соответствующими организациями.

3.1.5. Предоставлять коммунальные услуги в необходимых объемах и надлежащего качества в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

3.1.6. Организовывать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, обеспечить возможность устранения аварий и выполнения заявок собственников и иных, пользующихся помещениями в МКД лиц, в сроки, установленные действующим законодательством.

3.1.7. 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, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению, в установленные сроки.

3.1.8. Принимать, хранить и передавать техническую документацию на многоквартирный дом и иные документы, полученные от собственников помещений многоквартирного дома и иных лиц, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

3.1.9. Принимать предложения, заявления, обращения, требования и претензии собственников помещений Многоквартирного дома и иных лиц, пользующимися помещениями многоквартирного дома, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в сроки не превышающие 30 (тридцать) календарных дней с момента регистрации входящей корреспонденции, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных недостатков.

3.1.10. Предоставить Собственнику помещения в месте, доступном для всех собственников следующую информацию:

сведения об Управляющей Компании - наименование, место нахождения (адрес его постоянно действующего исполнительного органа), сведения о государственной регистрации, режим работы, адрес сайта Управляющей Компании в сети Интернет, а также адреса сайтов в сети Интернет, на которых Управляющая Компания в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, обязана размещать информацию об Управляющей Компании, фамилия, имя и отчество руководителя;

адреса и номера телефонов диспетчерской, аварийно-диспетчерской службы Управляющей Компании;

размеры тарифов на коммунальные ресурсы, надбавок к тарифам и реквизиты нормативных правовых актов, которыми они установлены;

порядок и форма оплаты коммунальных услуг.

3.1.11. Проводить проверки состояния приборов учета.

3.1.12. Ежемесячно снимать показания индивидуальных приборов учета потребления электроэнергии.

3.1.13. Обеспечить доставку собственникам платежных документов не позднее 05 (Пятого) числа месяца, следующего за оплачиваемым. По требованию потребителей производить сверку начислений и платежей по договору.

3.1.14. На основании заявки собственника направлять своего представителя для

составления акта осмотра общего имущества или помещения собственника с целью выявления нарушений правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, составления акта о нанесении ущерба имуществу в срок, не превышающий двух рабочих дней.

3.1.15. Проверять факт наличия или отсутствия индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета, распределителей и их техническое состояние, достоверность предоставленных потребителем сведений о таких приборах учета и распределителей с периодичностью, установленной действующим законодательством. Порядок такой проверки установлен в правилах предоставления коммунальных услуг, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011г. № 354.

3.1.16. Организовывать и вести прием собственников помещений и потребителей по вопросам, касающимся управления многоквартирным домом, в установленные часы приема в пределах пешей доступности.

3.1.17. Производить забор проб воды для проверки качества на вводном водозаборном узле 2 раза в год для контроля качества подаваемой воды в случае возникновения фактов изменения цвета или запаха подаваемой холодной воды.

3.2.Управляющая компания вправе:

3.2.1. Требовать внесения платы, а также уплаты неустоек (штрафов, пеней) за потребленные коммунальные услуги, а также за надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме и иную направленную на достижение целей управления деятельность в соответствии с договором.

3.2.2. Приостанавливать или ограничивать в порядке, установленном «Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», утвержденными постановлением Правительства РФ от 06 мая 2011 г. N 354 подачу собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах коммунальных ресурсов предварительного уведомления собственников в следующих случаях:

а) неполной оплаты собственником коммунальной услуги - через 30 дней после письменного предупреждения (уведомления) собственника. Предупреждение (уведомление) доводится до сведения собственника путем вручения ему под расписку или направления по почте заказным письмом или размещения на обратной стороне платежного документа (квитанции). **В случае непогашения указанной задолженности по оплате предоставление коммунальной услуги может быть сначала ограничено, а затем приостановлено, либо приостановлено без предварительного введения ограничения.**

Под **неполной оплатой** понимается - наличие у собственника задолженности по оплате 1 коммунальной услуги в размере, превышающем сумму 3 месячных размеров платы, за коммунальную услугу исчисленных исходя из нормативов потребления коммунальной услуги. Надлежащим уведомлением Собственника об ограничении предоставления коммунальной услуг является включение в платежный документ для внесения платы за коммунальные услуги текста соответствующего предупреждения (уведомления).

б) проведения планово-профилактического ремонта и работ по обслуживанию централизованных сетей инженерно-технического обеспечения и (или) внутридомовых инженерных систем.

3.2.3. Требовать допуска в заранее согласованное с собственником время в занимаемое собственником помещение представителей Управляющей Компанией (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время.

3.2.4.Требовать от Собственника полного возмещения убытков, возникших по его вине, в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое им помещение представителей

Управляющей Компании (в том числе работников аварийных служб в случаях для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования в заранее согласованное с Управляющей Компанией для проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг и выполнения необходимых ремонтных работ - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время).

3.2.5. Предоставлять за дополнительную плату иные услуги (обеспечения работы домофона, кодового замка двери подъезда и т.п.), предусмотренные решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома на основании договоров, заключенных с соответствующими организациями.

3.2.6. Выносить на рассмотрение решения общего собрания Собственников помещений предложения о включении в план работ по содержанию общего имущества в Многоквартирном доме работы, имеющие первостепенное значение для обеспечения комфортных и безопасных условий проживания граждан, ежегодно предлагать плату на содержание, ремонт, управление Многоквартирным домом с последующим утверждением размера платы на общем собрании собственников помещений.

3.2.7. Осуществлять проверку состояния приборов учета;

3.2.8. Привлекать на основании соответствующего договора, организацию или индивидуального предпринимателя для оказания услуг по сбору, учету и перечислению коммунальных платежей.

3.2.9. В случае непредставления Собственником до 28 числа текущего месяца данных о показаниях приборов учета в помещениях, принадлежащих Собственнику, производить расчет оплаты услуг с использованием утвержденных на территории г. Анапа нормативов.

3.2.10. Использовать нежилые помещения, относящиеся к общему имуществу собственников для выполнения услуг и работ по содержанию общего имущества.

3.2.11. Исполнять обязанности по договору только в объеме поступивших платежей.

3.2.12. В непредвиденных, экстренных ситуациях связанных с ликвидацией аварий, последствий аварий, в других не обусловленных настоящим договором случаях, Управляющая Компания вправе совершать все необходимые действия в интересах и за счет собственников помещений Многоквартирного дома без поручения.

3.2.13. В случае возникновения необходимости в непредвиденных расходах, необходимости проведения дополнительных работ и услуг, связанных с исполнением предписаний контролирующих органов, устранением аварийных ситуаций, и не установленных настоящим договором, расходы осуществляются за счет любых средств, в том числе средств на содержание, без предварительного согласования с собственниками с последующим предоставлением отчета о расходах.

3.2.14. При образовании задолженности, превышающей сумму трех месячных размеров платы за коммунальную услугу перед Управляющей компанией, последняя вправе обратиться в суд с заявлением о взыскании задолженности в судебном порядке, о запрете выезда за границу, наложении запрета на отчуждение собственности, с возложением на Собственника понесенных судебных расходов.

3.2.15. В рамках ФЗ от 27.07.2006г. № 152-ФЗ «О персональных данных» передавать данные о начисленных коммунальных платежах организации, расчетно-кассовому центру, которые в соответствии с договором оказывают услуги по сбору, учету и перечислению коммунальных платежей.

3.2.16. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством.

3.3. Собственники вправе:

3.3.1. Получать в необходимых объемах коммунальные услуги, услуги и работы по содержанию общего имущества Многоквартирного дома надлежащего качества в соответствии с условиями настоящего договора.

3.3.2. Принимать участие в проведении общих собраний собственников помещений МКД, голосовать по вопросам повестки дня.

3.3.3. Вносить предложения по совершенствованию управления, содержания и благоустройства домом и земельным участком, устранения недостатков деятельности Управляющей компании.

3.3.4. Требовать от Управляющей организации исполнения принятых обязательств по управлению многоквартирным домом в соответствии с требованиями действующего законодательства и условиями настоящего договора.

3.3.5. Получать от управляющей организации сведения о правильности начисления предъявленной по договору платы, наличии (отсутствии) задолженности или переплаты, наличии оснований и правильности начисления Управляющей организацией пени.

3.3.6. Собственник осуществляет все иные права, предусмотренные действующим законодательством РФ и настоящим договором.

3.4. Собственники не вправе:

3.4.1. Использовать бытовые машины (приборы, оборудование), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки, рассчитанные Управляющей компанией исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем и доведенные до сведения Собственников;

3.4.2. Самовольно нарушать пломбы на приборах учета и в местах их подключения (крепления), демонтировать приборы учета и осуществлять несанкционированное вмешательство в работу указанных приборов учета;

3.4.3. Несанкционированно подключать оборудование к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или вносить изменения во внутридомовые инженерные системы.

3.4.4. Загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, загромождать и загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

3.5. Собственники обязаны:

3.5.1. При обнаружении неисправностей, пожара и аварий во внутриквартирном оборудовании, внутридомовых инженерных системах, а также при обнаружении иных нарушений качества предоставления коммунальных услуг немедленно сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей Компании или в иную службу, указанную Управляющей Компанией.

3.5.2. Допускать представителей Управляющей Компании (в том числе работников аварийных служб), в занимаемое им помещение в многоквартирном доме для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, в заранее согласованное с Управляющей Компанией время для проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг и выполнения необходимых ремонтных работ - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время.

3.5.3. Своевременно и в полном объеме вносить плату за коммунальные услуги.

3.5.4. 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 при его отсутствии более 24 часов.

3.5.5. Информировать Управляющую Компанию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения.

3.5.6. Принимать участие (в том числе посредством голосования) в общих собраниях Собственников помещений многоквартирного дома.

3.5.7. При переходе права собственности на помещение или при переводе жилого помещения в нежилое Собственники помещения обязаны погасить всю задолженность перед Управляющей Компанией на дату перехода права собственности, а также не позднее 5 (Пяти) дней с даты регистрации соответствующей сделки предоставить Управляющей Компании

соответствующие документы.

3.5.8. При сдаче помещения в аренду, производить оплату за жилищные и коммунальные услуги самостоятельно, либо обязать производить оплату арендатора или иных лиц. О сдаче помещения в аренду Собственник обязан уведомить Управляющую компанию в 5 дневный срок с момента заключения договора.

3.5.9. Нести ответственность за действия работников, привлеченных к выполнению ремонтных работ в квартире, и соблюдение ими правил пожарной безопасности, регламента выполнения ремонтных работ в доме, других правил, установленных органом местного самоуправления.

3.5.10. Не допускать выполнения работ или совершения иных действий, приводящих к порче и загрязнению общедомового имущества.

3.5.11. Своевременно производить поверку и замену индивидуальных приборов учета.

4. Порядок определения цены Договора.

4.1. Цена настоящего Договора определяется размером платы за помещение и размером платы за коммунальные услуги. Плата за помещение включает в себя плату за содержание помещения, в том числе плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию общего имущества в многоквартирном доме.

4.2. Плата за содержание общего имущества многоквартирного дома определяется исходя из стоимости соответствующих работ, услуг для каждого Собственника пропорционально доле принадлежащего ему помещения в праве собственности собственников таких помещений на Общее имущество. Общий годовой размер платы по каждому помещению устанавливается из расчета платы за содержание общего имущества, определяемой в порядке, установленном настоящим договором, соразмерно площади отдельного помещения.

4.3. Плата за коммунальные услуги рассчитывается по нормативам и тарифам, установленными уполномоченными органами в порядке, установленном действующим законодательством.

4.4. Плата за коммунальные услуги вносится Собственниками помещений в Управляющую Компанию или по агентскому договору в расчетно-кассовый центр.

4.5. Плата за содержание общего имущества многоквартирного дома, за услуги и работы по управлению многоквартирным домом вносится Управляющей компанией путем перечисления на расчетный счет либо внесения в кассу..

4.6. Плата за помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до 15 (Пятнадцатого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем на основании платежных документов, представленных Управляющей компанией собственникам помещений.

4.7. Информация об изменении тарифов и нормативов потребления коммунальных услуг доводится Управляющей Компанией до Собственников в письменной форме путем размещения информации на информационных стендах в многоквартирном доме и на сайте Управляющей Компании.

4.8. Неиспользование помещений не освобождает Собственника от расходов на их содержание и от уплаты коммунальных платежей.

4.9. Размер платы за содержание помещения определяется в соответствии с Протоколом № ___ от _____ 202_ г. общего собрания собственников помещений многоквартирного дома и составляет _____ рублей с одного квадратного метра.

4.10. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимной договоренности Сторон.

5. Ответственность сторон и разрешение споров:

5.1. Управляющая компания несет ответственность перед собственниками помещений в многоквартирном доме за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые

обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в данном доме и качество которых должно соответствовать нормам и правилам действующего законодательства РФ.

5.2. Ресурсоснабжающая организация несет ответственность за поставку коммунальных ресурсов надлежащего качества, необходимых для предоставления коммунальных услуг Управляющей Компании до границ общего имущества в многоквартирном доме и границ внешних сетей и инженерно-технического обеспечения многоквартирного дома.

5.3. Лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за помещение и коммунальные услуги (должники), обязаны уплатить Управляющей Компании пени в порядке размере установленном действующим законодательством.

5.4. Вред, причиненный собственником имуществом Управляющей Компании или жизни, здоровью и имуществу иных собственников вследствие ненадлежащей эксплуатации внутриквартирного оборудования или внутридомовых инженерных систем, подлежит возмещению в порядке, предусмотренном Главой 59 Гражданского кодекса Российской Федерации.

5.5. Стороны освобождаются от ответственности за невыполнение обязательств по договору если:

- невыполнение явилось следствием непреодолимой силы, возникшей после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера. Сторона, для которой возникли условия, препятствующие исполнению обязательств по настоящему договору, обязана немедленно известить другую сторону при наступлении и прекращении вышеуказанных обязательств.

5.6. Все споры и /или разногласия, вытекающие из настоящего договора и/или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров. В случае, если стороны не смогут достичь взаимного согласия, споры и разногласия разрешаются в суде общей юрисдикции или Арбитражном суде Краснодарского края по месту нахождения Управляющей компании.

6. Порядок заключения, изменения и расторжения Договора:

6.1. Собственники помещений в Доме, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном МКД, выступают в качестве одной стороны заключаемого договора.

6.2. Собственники помещений в МКД заключают на условиях, утвержденных решением общего собрания собственников, Договор с Управляющей организацией путем проставления своих подписей в Реестре собственников помещений, заключивших договор управления МКД. (Приложение №3 к настоящему Договору). Каждый собственник получает на руки экземпляр договора, а также указывает официальную электронную почту для направления информации и платежных документов.

6.3. Договор составляется в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой стороны.

6.4. Настоящий Договор может быть расторгнут по обоюдному согласию сторон.

6.5. Настоящий Договор может быть расторгнут досрочно в одностороннем порядке в соответствии со ст.ст. 450-453 ГК РФ.

6.6. Отчуждение помещения новому собственнику не является основанием для досрочного расторжения настоящего Договора.

6.7. Управляющая организация вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора, когда неполное внесение собственниками и нанимателями платы по Договору приводит к невозможности для Управляющей организации исполнять условия Договора, в т.ч. исполнять обязанности по оплате услуг и работ, выполненных подрядными и специализированными организациями, а также обязанности по оплате коммунальных ресурсов, приобретаемых Управляющей организацией у ресурсоснабжающей организации. Неполным внесением Собственниками и нанимателями платы по настоящему Договору признается случай, когда суммарный размер задолженности плательщиков превышает определенную в соответствии с Договором цену Договора за один месяц.

6.8. При принятии Управляющей организацией решения об одностороннем отказе от исполнения Договора, Управляющая организация уведомляет об этом Собственников не позднее, чем за месяц до расторжения Договора путем указания на свое решение в платежных документах, направляемых Собственникам. Договор считается расторгнутым Управляющей организацией с первого числа месяца, следующего за месяцем, в котором Управляющая организация вторично уведомила Собственников о расторжении договора, но не ранее даты исключения сведений о многоквартирном доме из реестра лицензий субъекта Российской Федерации.

6.10. Прекращение Договора не является основанием для прекращения не оплаченных Собственником обязательств перед Управляющей компанией, а также по возмещению произведенных расходов, связанных с выполнением обязательств по настоящему Договору

6.11. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора по окончании срока его действия такой договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

7. Заключительные положения:

7.1. Договор вступает в силу с момента его подписания сторонами.

7.2. Договор действует **в течение 1 (одного) года.**

7.3. Все изменения к договору осуществляются путем подписания дополнительного соглашения к договору уполномоченными представителями сторон.

7.4. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по настоящему Договору, Собственники и Управляющая Компания будут стремиться разрешить путем взаимных переговоров, а при не достижении согласия в судебном порядке.

7.5. Неотъемлемой частью договора являются следующие приложения:

Приложение №1 «Перечень общедомового имущества».

Приложение №2 «Перечень и стоимость работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома»

Приложение №3 «Реестр собственников»

Приложение №4 «Схема закрытой территории ЖК «Резиденция Утриш»

8. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Управляющая организация

ООО «Анапские жилищно-коммунальные системы». 353440, Краснодарский край, г.-к. Анапа, ул. Омелькова/Владимирская, 21/134, оф. 4. Фактический адрес: 353454, г. Анапа, ул. Омелькова/Владимирская, д. 21/134, оф. 4

<http://aksanapa-plus.ru/>

aks-anapa@yandex.ru

Тел 8 (918) 6401749, 8(86133) 2-77-28, аварийная служба 8 (86133) 60952 - круглосуточно. ИНН/КПП 2301090058/230101001, ОГРН 1152301002424, р/с 40702810830000010244 в отделении № 8619 Сбербанк России г. Краснодар, к/с 30101810100000000602 БИК 040349602

Директор

С.Л. Филимонова

Собственник