

**Договор  
управления многоквартирным домом  
по адресу: г. Краснодар, ул. им. Смиренко, дом 37, корпус 1**

г. Краснодар

« \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Настоящий договор управления многоквартирным домом (далее – Договор, Договор управления МКД) заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: **г. Краснодар, ул. им. Смиренко, дом 37, корпус 1 (далее – Объект управления, МКД), от « \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_ года № \_\_\_\_\_** между сторонами:

с одной стороны – **Общество с ограниченной ответственностью «Армада»**, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания» (УО, УК), в лице директора **Киек Оксаны Юрьевны**, действующей на основании Устава, и с другой стороны – **Собственники жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме** по адресу: **г. Краснодар, ул. им. Смиренко, дом 37, корпус 1**, именуемые в дальнейшем «Собственники». Стороны договорились о нижеследующем.

### 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 1.1. Условия Договора управления МКД устанавливаются одинаковыми для всех собственников помещений в МКД.
- 1.2. Управляющая организация осуществляет свою деятельность на основании лицензии на управление многоквартирными домами № 8 от 07.04.2015 г.
- 1.3. При исполнении настоящего Договора стороны руководствуются положениями настоящего Договора и действующим законодательством Российской Федерации.  
В случае изменения действующего законодательства в части, затрагивающей условия Договора, положения настоящего Договора действуют постольку, поскольку не противоречат действующему законодательству.
- 1.4. Управление многоквартирным домом, исходя из его технического состояния и задания собственников помещений, осуществляется по Договору в целях сохранения многоквартирного дома в существующем состоянии, отвечающем требованиям надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме.
- 1.5. Настоящий Договор размещается Управляющей организацией в ГИС ЖКХ ([www.dom.gosuslugi.ru](http://www.dom.gosuslugi.ru)) в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

### 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Предметом настоящего договора является оказание Управляющей компанией услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме по поручению Собственников, а также обеспечение коммунальными услугами (при отсутствии решения Собственников о переходе на прямые договоры поставки коммунальных ресурсов между Собственниками и РСО), услугами, входящими в комплекс услуг сферы ЖКХ и других услуг, в том числе посреднических, Собственников помещений в многоквартирном доме и иных лиц, пользующихся помещениями в этом доме на законном основании, и осуществление иной направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности.

2.2. Местом исполнения настоящего договора является местонахождение МКД по адресу: **г. Краснодар, ул. им. Смиренко, дом 37, корпус 1**.

2.3. Общее имущество в многоквартирном доме - принадлежащие Собственникам 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, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Состав общего имущества многоквартирного дома и околodomовой территории, в отношении которого будет осуществляться управление, определяется статьей 36 главы 6 Жилищного кодекса РФ, пунктом 1 Постановления Правительства РФ № 491, техническим паспортом жилого дома в пределах границ эксплуатационной ответственности и указаны в Приложение № 1 к настоящему Договору.

2.4. Границей эксплуатационной ответственности и зоны обслуживания Управляющей организации и Собственников жилых помещений по инженерным сетям и оборудованию, входящему в общее имущество, является:

- по строительным конструкциям - по внутренней поверхности стен помещения, оконным заполнениям и входной двери в помещение (квартиру) Собственника;
- в системах отопления, горячего и холодного водоснабжения - на резьбовом соединении до первого отключающего устройства - вентиля (вентиль является собственностью Собственника помещения), расположенного на ответвлениях от стояков, проходящих через помещение Собственника. Отопительные приборы, полотенцесушитель, в этом случае, принадлежат Собственнику. При отсутствии отключающего устройства - граница проходит по резьбовым (сварным) соединениям на стояках;
- в системах водоотведения (канализации) - по отходящему раструбу на тройнике стояка, проходящего через помещение Собственника;
- в системе электроснабжения - на верхних губках вводного автомата в щите УЭРМ (устройство этажное распределительное). Вводной автомат, электросчетчик, устройства защиты относятся к личному имуществу Собственника.

2.5. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме включает:

- Обеспечение функционирования всех инженерных систем и оборудования дома (лифтов, вентиляционных каналов, систем отопления, водоснабжения, систем дымоудаления, внутридомовых электрических сетей, в том числе сетей, питающих электроприемники квартир до входных зажимов квартирных электросчетчиков) в пределах установленных норм.
- проведение технических осмотров общей долевой собственности.
- санитарное содержание многоквартирного дома и придомовой территории.
- текущий ремонт дома, его инженерных систем и оборудования в соответствии с утвержденным положением.

2.6. Управляющая компания обязуется от своего имени, но в интересах и за счет Собственников заключать договоры, связанные с текущим и техническим обслуживанием общего имущества многоквартирного дома, расположенного на земельном участке с **кадастровым номером 23:43:0137001:6323 по адресу: г. Краснодар, ул. им. Смиренко, дом 37, корпус 1.**

2.7. Собственники обязуются возместить Управляющей компании расходы по исполнению настоящего договора и выплатить ему вознаграждение за услуги и работы по управлению Многоквартирным домом в порядке и в размере, установленном настоящим договором.

2.8. Собственники помещений дают согласие Управляющей компании осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу представителю для взыскания обязательных платежей с учетом пени (процентов) в судебной порядке, специализированной организации для ведения начислений, в интересах собственников), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных.

2.9. Для исполнения договорных обязательств Собственники помещений предоставляют следующие персональные данные: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес регистрации, СНИЛС, контактный телефон, сведения о зарегистрированном праве собственности на жилое помещение, сведения о проживающих в помещении лицах и иные данные, необходимые для реализации настоящего договора в части начисления платежей.

### **3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

#### **3.1. Управляющая компания обязуется:**

3.1.1. Приступить к выполнению настоящего Договора со дня его вступления в силу:

- обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме согласно минимальному перечню услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества, установленного законодательством;
- обеспечивать выполнение всеми Собственниками помещений в многоквартирном доме обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество;
- обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;
- представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, связанным с исполнением договора управления, в том числе в отношениях с третьими лицами, в судах, правоохранительных органах, учреждениях всех форм собственности;
- контролировать своевременное внесение Собственниками помещений установленных обязательных платежей и взносов;
- составлять сметы доходов и расходов на соответствующий год и отчет о финансово-хозяйственной деятельности;
- вести реестр Собственников, делопроизводство, бухгалтерский учет и бухгалтерскую отчетность по управлению многоквартирным домом;

3.1.2. Оказывать услуги по управлению, содержанию и выполнять работы по текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с действующим законодательством.

Работы и услуги, не включенные в перечни работ, предусмотренные Приложением № 2 к настоящему Договору, оплачиваются Собственниками дополнительно.

Настоящий договор предусматривает выполнение неотложных непредвиденных работ, которые Управляющая организация не могла разумно предвидеть при заключении Договора, предотвратить при исполнении принятых на себя обязательств по настоящему Договору, и необходимость выполнения которых может возникнуть в период действия договора. О необходимости выполнения неотложных непредвиденных работ по их видам и объемам Управляющая организация уведомляет уполномоченное лицо Собственников в разумный срок, при возможности предварительного уведомления - до начала выполнения таких работ, при отсутствии возможности предварительного уведомления - по факту 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, услуг. Неотложные непредвиденные работы (аварийные ситуации), не относящиеся к минимально необходимым и не включенные в перечни работ, предусмотренные Приложением № 2, которые не терпят отлагательства, выполняются Управляющей организацией незамедлительно, с выставлением Собственникам дополнительной оплаты в счет - квитанции. Работы по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, не входящем в состав работ и услуг по содержанию общего имущества, предусмотренные Приложением № 2 к настоящему Договору, выполняются Управляющей организацией только при наличии решения Совета дома, с выставлением Собственникам дополнительной оплаты в счет - квитанции.

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги Собственникам помещений, а также членам семьи Собственников, нанимателям и членам их семей, арендаторам, иным законным пользователям помещениями Собственников в Многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, установленного качества и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе:

- а) холодное водоснабжение;
- б) горячее водоснабжение;
- в) водоотведение;
- г) электроснабжение;
- д) отопление;
- е) услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами.

Для этого от своего имени заключать договоры на предоставление коммунальных услуг с ресурсоснабжающими организациями. Осуществлять контроль за соблюдением условий договоров, качеством и количеством поставляемых коммунальных услуг, их исполнением, а также вести их учет.

В случае принятия на общем собрании собственников решения о заключении Собственниками прямых договоров с ресурсоснабжающими организациями на поставку коммунальных ресурсов, положения настоящего пункта Договора управления прекращают свое действие в части обязанности УК предоставлять Собственникам соответствующий вид коммунальной услуги с даты заключения Собственниками и РСО договоров поставки по индивидуальному потреблению коммунальных ресурсов.

При этом Управляющая компания продолжает предоставлять Собственникам коммунальные услуги в целях содержания общего имущества, заключив с ресурсоснабжающими организациями договоры поставки коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества, с включением платы за потребленные коммунальные услуги на общедомовые нужды в платежные документы Собственникам.

3.1.4. Своевременно ставить в известность Собственников об изменении тарифов на оплату коммунальных услуг и услуг по управлению содержанием и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома.

3.1.5. Принимать от собственников помещений плату за содержание и текущий ремонт общего имущества в МКД, коммунальные и другие услуги согласно настоящему Договору и платежному документу.

3.1.6. Организовать аварийно-диспетчерское обслуживание МКД, в том числе путем заключения договора на оказание услуг с организацией, осуществляющей деятельность по аварийно-диспетчерскому обслуживанию. Аварийно-диспетчерская служба осуществляет прием и исполнение поступивших заявок от собственников и пользователей помещений в соответствии с положениями раздела 4 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных постановлением Правительства от 15.05.2013 № 416. Информация о телефонах АДС размещается в местах, доступных всем собственникам помещений в МКД: на информационных досках в помещениях общего пользования и/или лифтах МКД, а также на официальном сайте Управляющей организации в сети Интернет, в ГИС ЖКХ.

**Круглосуточный телефон аварийно-диспетчерской службы 8-938-478-81-50.**

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, остановка лифтов, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению, - в течение 30 минут с момента поступления заявки.

3.1.8. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственников, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков, в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков.

3.1.9. На основании заявки Собственников направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу Многоквартирного дома или помещению(ям) Собственников.

3.1.10. Представлять интересы Собственников и лиц, пользующихся принадлежащими ему помещениями на законных основаниях, в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.1.11. Передавать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу, или иному специализированному потребительскому кооперативу, либо (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 такой Собственник не указан, любому Собственнику помещения в таком доме.

3.1.12. Предоставлять Собственникам помещений годовой отчет о проделанных работах за истекший календарный год в первом квартале года, следующего за отчетным, по форме 2.8, предложенной приказом Минстроя РФ от 22.12.2014 № 882/пр., путем его размещения на официальном сайте Управляющей организации в сети Интернет и в ГИС ЖКХ, с обязательным уведомлением Совета многоквартирного дома. При отсутствии письменных мотивированных возражений собственников, направленных в адрес Управляющей организации в течение 15 дней с момента представления отчета, отчет считается утвержденным без претензий и возражений.

3.1.13. Выполнение работ по содержанию и текущему ремонту оформлять Актами выполненных работ, в первом квартале года, следующего за отчетным, по форме, утверждённой приказом Минстроя от 26.10.2015 № 761/пр.

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 Управляющую организацию.

В случае, если в 10-ти-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.

3.1.14. Соблюдать законодательство о персональных данных, в том числе Федеральный закон №152-ФЗ от 27.07.06 г. «О персональных данных»; обеспечить конфиденциальность и безопасность персональных данных при их обработке как в информационной системе, так и без использования средств автоматизации, под которой понимаются любые действия с персональными данными, включая сбор, систематизацию, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу), обезличивание, блокирование, уничтожение.

## **3.2. Управляющая компания имеет право:**

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.2.2. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей компании, информации, предоставленной Собственниками, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому количеству.

3.2.3. Взыскивать с должников сумму неплательщиков и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой, в порядке, установленном действующим законодательством.

3.2.4. В случае неполной оплаты Потребителем коммунальной услуги Управляющая компания вправе после предупреждения (уведомления) Потребителя-должника ограничить либо приостановить предоставление такой коммунальной услуги, не допуская при этом ситуации, которая может повлечь ущерб жизни и здоровью проживающих лиц, и общему имуществу многоквартирного дома. Ограничение или приостановление предоставления коммунальной услуги производится, если просрочка в оплате превысила 2-х месячный срок, предусмотренный действующим законодательством. Ограничение или приостановление предоставления коммунальной услуги производится по истечении 20-дневного срока со дня предупреждения (уведомления) Потребителя-должника. Надлежащим предупреждением (уведомлением) является информация об ограничении (приостановлении) предоставления коммунальной услуги, отправленная любым из способов: заказным письмом, направленным по адресу принадлежащего помещения (дата уведомления – 7 дней с момента поступления письма на почту), переданная посредством СМС-сообщений по номеру телефона, указанному собственником, сообщений по электронной почте, посредством мессенджеров WhatsApp, ViBeг, а также путем размещения текста предупреждения (уведомления) об ограничении или приостановлении предоставления коммунальной услуги на обратной стороне квитанции. При этом отсчет 20-дневного срока начинается с 5-го числа месяца, следующего за месяцем начисления (т.е. со следующего дня, когда были предоставлены квитанции). **Размещение текста предупреждения (уведомления) об ограничении или приостановлении предоставления коммунальной услуги, в случае непогашения задолженности, на обратной стороне квитанции, считается надлежащим уведомлением.**

3.2.5. Ежегодно готовить предложения по установлению на следующий год размера платы за управление Многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества собственников Многоквартирного дома на основании перечня работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества и сметы расходов на предстоящий год и направлять их на рассмотрение и утверждение на общее собрание собственников помещений. В случае изменения размера платы за содержание жилого помещения вследствие изменения размера платы за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества, в связи с установлением (изменением) в соответствии с законодательством Российской Федерации цен (тарифов), используемых для расчета

размера платы за соответствующие коммунальные услуги для населения, и (или) нормативов потребления коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества принятие общим собранием собственников МКД решения об изменении размера платы за содержание жилого помещения не требуется.

3.2.6. Заключать все виды договоров, связанных с содержанием, обслуживанием и текущим ремонтом общего имущества многоквартирного дома от своего имени, но в интересах собственника.

3.2.7. Поручать выполнение обязательств по настоящему Договору иным организациям (третьим лицам). Ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств третьими лицами возлагается на Управляющую компанию.

3.2.8. Управляющая компания при установлении фактов переустройства, переоборудования, перепланировки собственниками помещений принимает меры в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3.2.9. В случае принятия собственниками соответствующего решения, распоряжаться общим имуществом Многоквартирного дома (сдача в аренду, размещение оборудования, предоставление в возмездное пользование, проведение работ и т.д.) с целью наиболее эффективного обслуживания этого имущества и (или) получения Собственником материального дохода. Денежные средства, полученные от такого использования, за вычетом установленного Собственником Управляющей компании вознаграждения, направлять исключительно на обслуживание и содержание общего имущества Многоквартирного дома или иные цели, устанавливаемые Собственниками.

3.2.10. Нести иные обязанности, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации и принятыми в соответствии с ним другими федеральными законами, иными нормативно-правовыми актами Российской Федерации.

3.2.11. Отказывать в предоставлении услуг паспортного стола, выдачи выписки из лицевого счета помещения при наличии у Собственника помещения многоквартирного дома задолженности по оплате коммунальных услуг и содержанию жилья (более чем за 3 месяца).

3.2.11. В установленном законом порядке возмещать за счет Собственников убытки, понесенные в результате нарушения Собственниками обязательств по платежам, и иные убытки, причиненные Собственниками из-за невыполнения условий настоящего Договора.

3.2.12. Имеет право требовать с Собственников возмещение затрат на вывоз и уборку строительного и крупногабаритного мусора, размещенного в неустановленных местах общего пользования — лестничных площадках, холлах и т.д.

3.2.13. Приостановить или ограничить предоставление коммунальных услуг, в порядке, предусмотренном нормативными документами.

3.2.14. Принимать участие в общих собраниях (сходах, встречах и т.п.) Собственников помещений, касающихся управления Многоквартирным домом и (или) исполнения настоящего Договора.

3.2.15. Без предварительного уведомления Собственников приостановить предоставление коммунальных услуг в случае:

- возникновения или угрозы возникновения аварийных ситуаций на оборудовании или сетях, по которым осуществляются водо-, тепло-, электроснабжение, а также водоотведение.
- возникновения стихийных бедствий и чрезвычайных ситуаций, а также при необходимости их локализации и устранения;

3.2.13. Информировать надзорные и контролирующие органы о нарушениях законодательства со стороны конкретных Собственников, в том числе о переустройстве (перепланировке) помещений, выполняемых ими, без разрешительных документов, а также об использовании помещений не по назначению.

3.2.14. Исполнять решения общих собраний Собственников помещений Многоквартирного дома по распоряжению Общим имуществом (сдача в аренду, размещение оборудования, предоставление в пользование, проведение работ и т.д.) с последующим использованием фактически поступивших по Договорам денежных средств на содержание, текущий ремонт, а также на иные цели, указанные в решении общего собрания Собственников помещений.

3.2.15. Совершать юридически значимые и иные действия, за исключением распоряжения общим имуществом Многоквартирного дома без поручения Общего собрания собственников помещений Многоквартирного дома.

3.2.16. Управляющая организация вправе отказаться от исполнения решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, если такое решение принято с нарушением действующего законодательства РФ, или (и) с нарушением порядка проведения общего собрания, либо с превышением полномочий общего собрания, определенных Жилищным кодексом РФ.

3.2.17. Не нести ответственность за качество предоставленных коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния оборудования, и качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества Дома в случае истечения нормативного срока эксплуатации соответствующих элементов общего имущества дома и непринятия Собственниками решения о проведении капитального ремонта.

3.2.18. Осуществлять иные права, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации, иными федеральными законами и настоящим Договором.

### 3.3 **Собственники обязуются:**

3.3.1. Поддерживать помещения в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ними, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми и нежилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме и придомовой территории.

3.3.2. Участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого/нежилого помещения.

Ежемесячно вносить плату за жилищные и коммунальные услуги не позднее 15 числа месяца, следующего за расчетным.

3.3.3. Ежемесячно с 20 по 25 число письменно передавать в Управляющую компанию показания индивидуальных приборов учета расхода холодной и горячей воды, электроэнергии, в предусмотренные почтовые ящики подъезда, в личном кабинете <http://армада.всеведа.рф>, на электронный адрес управляющей компании [armada@oooarmada.ru](mailto:armada@oooarmada.ru).

3.3.4. При внесении платы за жилье и коммунальные услуги с нарушением сроков, предусмотренных законом и настоящим Договором, начисляются пени за каждый день просрочки в размере, установленном законодательством.

3.3.5. Соблюдать правила пользования помещениями, содержания многоквартирного дома и придомовой территории.

3.3.6. Согласно Федеральному Закону «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» № 2-ФЗ от 30.03.1999г. и «Санитарно-эпидемиологическим правилам и нормативам» (СанПИН 2.1.2.1002-00), время проведения шумных ремонтно-строительных работ в многоквартирных домах ограничено с 9.00 до 19.00 местного времени с обязательным перерывом с 13.00 до 15.00.

Также запрещается проведение шумных ремонтно-строительных работ в выходные и общегосударственные праздничные дни, создания условий, в результате которых соседи лишаются или ограничиваются в получении коммунальных услуг; других действий, приводящих к невозможности использовать жилье и нежилые помещения по их назначению.

3.3.7. Незамедлительно сообщать Управляющей компании о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях Общего имущества.

3.3.8. При наложении на Управляющую организацию или её уполномоченных лиц административных штрафов Государственной жилищной инспекцией Краснодарского края и другими контролирующими органами, в случае обнаружения ими несоответствия общего имущества Дома нормам жилищного или иного законодательства из-за осознанного неприятия Собственниками решения о необходимости проведения текущего ремонта и (или) капитального ремонта, Собственники обязаны возместить сумму штрафа Управляющей организации. Размер суммы штрафа для Собственников определяется пропорционально их доле в праве собственности на общее имущество и указывается отдельной строкой в платежном документе. Непринятие решения Собственниками считается осознанным, если Управляющая организация со своей стороны своевременно предупреждала их о необходимости производства соответствующих ремонтных работ, но Собственники уклонились от принятия такого решения и поручения Управляющей организации проведение таких работ.

3.3.9. Выбрать на общем собрании собственников помещений Совет многоквартирного дома для постоянного взаимодействия с Управляющей организацией по вопросам исполнения настоящего Договора и иным вопросам управления Многоквартирным домом. В случае избрания Совета многоквартирного дома в течение десяти дней сообщить Управляющей организации о составе Совета многоквартирного дома, представить протокол общего собрания собственников помещений об избрании Совета дома;

3.3.10. Выносить бытовой и крупногабаритный мусор, пищевые отходы в специально оборудованные места, определенные Управляющей организацией для сбора отходов. Не допускать складирование строительного мусора в контейнер для сбора ТБО и в отделении для сбора КГО на контейнерной площадке, предназначенной для вывоза ТБО и КГО. При отсутствии на земельном участке Многоквартирного дома бункеров для строительного мусора, не складировать строительный мусор на территории многоквартирного дома, вывозить его на городскую свалку самостоятельно, либо с привлечением третьих лиц за счет собственных средств.

3.3.11. Содействовать обеспечению сохранности объектов благоустройства и зеленых насаждений, отнесенных к общему имуществу.

3.3.12. Не сбрасывать и не допускать сбрасывания в систему общедомовой канализации мусора и отходов, а также иных недопустимых предметов (тряпки, влажные салфетки, предметы личной гигиены, наполнитель для туалетов животных и т.п.). Собственник несет личную материальную ответственность за вред, причиненный по его вине засором канализации.

3.3.13. Исполнять законы «О пожарной безопасности», «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности», соблюдать «Правила противопожарного режима в Российской Федерации» утвержденные постановлением Правительства РФ от 25 апреля 2012 г. № 390, в том числе: при пользовании электрическими и другими бытовыми приборами; не допускать установки несертифицированных электроавтоматов; не загромождать (не загромождать) своим имуществом помещения, относящиеся к общему имуществу; выполнять другие требования правил пожарной безопасности.

3.3.14. Не производить без разрешительных документов в жилом (нежилом) помещении перепланировку или переустройство. О работах, связанных с перепланировкой квартир, врезкой или переоборудованием инженерных сетей необходимо информировать Управляющую организацию.

3.3.16. Информировать Управляющую организацию об изменении оснований и условий пользования коммунальными услугами и их оплаты не позднее 5 рабочих дней с даты произошедших изменений, в том числе:

- При прекращении права собственности на жилое (нежилое) помещение, письменно в течение 5 (пяти) дней уведомить Управляющую организацию о прекращении права собственности. При этом предыдущий Собственник помещения в течение 10 (десяти) календарных дней обязан полностью исполнить настоящий Договор в части оплаты всех причитающихся с него платежей, передать Управляющей организации показания индивидуальных приборов учета коммунальных услуг, гарантировать отсутствие повреждения общего имущества Многоквартирного дома в жилом (нежилом) помещении на дату изменения (утраты) права собственности.
- Новый Собственник, получивший право собственности на конкретное жилое (нежилое) помещение в Многоквартирном доме, становится полноправной Стороной по настоящему Договору управления, приобретает все права и несет все обязанности по настоящему Договору с момента возникновения права собственности.
- В течение 5 (пяти) календарных дней новый Собственник помещений обязан предоставить копии документов, подтверждающих свое право Собственности на соответствующее жилое (нежилое) помещений в

Многоквартирном доме Управляющей организации (копии Договора, Акта приема-передачи, копию Свидетельства о праве на помещение или копию Выписки из ЕГРН, копию паспорта гражданина РФ, иной документ, удостоверяющий его личность (для физического лица), копию СНИЛС, копию Свидетельства о государственной регистрации, копию свидетельства о постановке на налоговый учет (для предпринимателей и юридических лиц).

3.3.17. Соблюдать следующие требования:

- не производить перенос инженерных сетей;
- не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети (5 киловатт в час), дополнительные секции приборов отопления;
- не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Собственника, и их оплаты без согласования с Управляющей компанией;
- не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению;
- не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;
- не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;
- не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества  
Многоквартирного дома;
- не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;
- производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения Управляющей организации.
- самовольно присоединяться к внутридомовым инженерным системам или присоединяться к ним в обход коллективных (общедомовых), индивидуальных приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы без внесения в установленном порядке изменений в техническую документацию на Многоквартирный дом, либо в технический паспорт жилого (нежилого) помещения.
- самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом (нежилом) помещении, свыше параметров, указанных в техническом паспорте жилого (нежилого) помещения.
- самовольно нарушать пломбы на приборах учета, демонтировать приборы учета и осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или повреждение.
- использовать жилое (нежилое) помещение не по назначению.
- самостоятельно проникать в подвальные, чердачные и иные изолированные технические помещения Многоквартирного дома, отнесенные к Общему имуществу. При необходимости, доступ возможен по согласованию с Управляющей организацией в присутствии её представителя.
- попускать производство в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества многоквартирного дома.
- самостоятельно вскрывать поэтажные электрощиты и подключать электросварочную аппаратуру.
- самовольно подключать систему отопления полов (теплых полов) от системы отопления или горячего водоснабжения.
- закладывать стояки отопления, водоотведения, водоснабжения и замуровывать их в стены.
- информировать Управляющую компанию о проведении работ по переустройству и перепланировке помещения.
- не размещать рекламные конструкции, конструкции для сушки белья, системы вентиляции и кондиционирования на стенах здания, прилегающей территории, столбах и иных местах общего пользования без разрешения Управляющей компании. Если Собственник устанавливает на внешние стены многоквартирного дома или на балконы кондиционеры, радио и телевизионные антенны и подобная установка приведет к повреждению стены дома, крыши, пользователь(и), будет(ут) нести ответственность в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации и "Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда", утвержденными Госстроем России от 27.09.2003г. № 170.
- не выгуливать домашних животных без поводка и намордника на придомовой территории дома. На остальной территории многоквартирного дома животных нужно держать на руках или на поводке, длина которого должна обеспечивать уверенный контроль над животным. Владельцы, выгуливающие домашних животных на территории многоквартирного дома обязаны иметь целлофан и совок для немедленного убирания за ними экскременты.
- не нарушать оборудование пожаро-охранной сигнализации.
- не производить подключение к кабельному телевидению без соответствующего согласования с Управляющей компанией
- оставлять технический доступ (люки) к приборам учета (водомерам) и запорной арматуре, ревизии и стояковым тройникам канализации. Размер люков согласовать с Управляющей организацией в письменном виде.

3.3.18. Предоставлять Управляющей компании в течение 10 рабочих дней сведения:

- копии Договора, Акта приема-передачи, копию Свидетельства о праве на помещение или копию Выписки из ЕГРН, копию паспорта, иной документ, удостоверяющий его личность (для физического лица), копию СНИЛС, копию Свидетельства о государственной регистрации, копию свидетельства о постановке на налоговый учет (для предпринимателей и юридических лиц);
- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность платы Управляющей компании за управление Многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме в размере, пропорциональном занимаемому помещению, а также за коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора), с указанием Ф.И.О., паспортными данными ответственного нанимателя, о смене ответственного нанимателя или арендатора;
- об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих.
- об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимов 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.

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

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

#### **3.4. Собственники имеют вправо:**

3.4.1. Владеть, пользоваться и распоряжаться жилым (нежилым) помещениями в соответствие с их назначением и пределами их использования, которые установлены Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ.

3.4.2. Предоставлять жилые (нежилые) помещения во владение и (или) пользование физическому лицу на основании договора найма, договора безвозмездного пользования или на ином законном основании, а также юридическому лицу на основании договора аренды или на ином законном основании с учетом требований, установленных гражданским законодательством, Жилищным кодексом РФ.

3.4.3. Использовать жилые помещения для проживания физических лиц, либо использовать нежилые помещения для коммерческой (некоммерческой) деятельности.

3.4.4. Использовать жилые (нежилые) помещения самостоятельно или совместно с проживающими в нем и/(или) использующими его на законных основаниях лицам для осуществления профессиональной деятельности или индивидуальной предпринимательской деятельности, если это не нарушает права и законные интересы других лиц, а также требования, которым должно отвечать жилое (нежилое) помещение.

3.4.5. Требовать от Управляющей организации исполнения обязанностей по настоящему Договору в пределах предоставленных Управляющей организации полномочий, изложенных в настоящем Договоре.

3.4.6. Поручать от своего имени Управляющей организации подписывать акты разграничения эксплуатационной ответственности сторон за содержание и ремонт инженерных сетей и оборудования между общим имуществом Собственников в Доме и имуществом коммунальных предприятий.

3.4.7. Учувствовать в планировании работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в предложении решений при изменении планов работ.

3.4.8. Требовать в установленном порядке от Управляющей организации снижения платежей за жилищно-коммунальные услуги, а также возмещения убытков в связи с некачественным и несвоевременным предоставлением таких услуг, исходя из положений действующих нормативных актов.

3.4.9. Требовать от Управляющей организации устранения в разумные сроки выявленных нарушений условий договора, выполнения работ и услуг, соответствующего требованиям качества.

3.4.10. Требовать возмещение ущерба, причиненного по вине Управляющей организации.

3.4.11. Получать в необходимых объемах коммунальные услуги надлежащего качества, безопасные для его жизни, здоровья и не причиняющие вреда его имуществу.

3.4.12. Получать от Управляющей организации информацию о Перечне и объемах (периодичности) услуг и работ на общем имуществе Многоквартирного дома.

Информация о Перечне и объемах (периодичности) оказанных услуг и выполненных работ предоставляется за предыдущий календарный год на сайте «ГИС ЖКХ», сайте управляющей организации и на стендах, расположенных в холлах многоквартирного дома.

3.4.13. Проверять объем (периодичность) оказания услуг по содержанию общего имущества Многоквартирного дома в течение их непосредственного выполнения.

3.4.14. Осуществлять иные права, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации и принятыми в соответствии с ним другими федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

## **4. ПЛАТЕЖИ ПО ДОГОВОРУ**



4.1. В квитанцию включаются суммы оплаты за коммунальные услуги, услуги, входящие в комплекс услуг сферы ЖКХ и другие услуги, в т.ч. посреднические, содержание и текущий ремонт многоквартирного дома. Коммунальные услуги, услуги, входящие в комплекс услуг сферы ЖКХ, включает в себя:

4.1.1. плату соразмерно доли в праве общей долевой собственности за **содержание и текущий ремонт помещения**, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, техническое обслуживание лифтового оборудования, техническое обслуживание и работу ИТП (индивидуальный тепловой пункт), ВНС (водонасосная станция), противопожарной системы дома и услуги аварийной службы, а также иные услуги и работы, направленные непосредственно на обеспечение функционирования общедомового оборудования (либо составляющих дома), являющиеся в соответствии с Постановлением Правительства № 491 от 13 августа 2006 года «О утверждении правил содержания общего имущества многоквартирного дома...» общим имуществом многоквартирного дома, в размерах согласно тарифу, установленному п. 4.9. настоящего Договора;

4.1.2. плату за потребление **коммунальных ресурсов (электрическая энергия, горячая/холодная вода, отведение сточных вод) в целях содержания общего имущества в Многоквартирном доме**, потребленных по факту, но не более нормативов потребления для населения, если на общем собрании собственников не будет утвержден иной порядок распределения платы, в соответствии с тарифными ставками РЭК ДЦИТ, установленными в г. Краснодар, в размерах в соответствии с договорами поставщиков услуг;

4.1.3. плату за **коммунальные услуги**, включающую в себя плату за **электроэнергию, холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление, услуг по обращению с твёрдыми коммунальными отходами** (в соответствии с тарифными ставками РЭК ДЦИТ, установленными в г. Краснодар), в размерах в соответствии с договорами поставщиков услуг (при отсутствии решения Собственников о переходе на прямые договоры поставки коммунальных ресурсов между Собственниками и РСО);

4.1.4. плату за **обслуживание поста консьержа (консьерж), техническое обслуживание и ремонт запирающего кодового устройства входной двери подъезда, оборудованного домофонной связью (домофон), техническое обслуживание и ремонт систем ограничения доступа на территорию МКД (ворота, шлагбаум), техническое обслуживание систем видеоконтроля (видео)** в случае принятия такого решения на общем собрании собственников, в размере, установленном Протоколом общего собрания собственников помещений Многоквартирного дома;

4.1.5. иная плата, в случае принятия такого решения на общем собрании собственников в размере, установленном Протоколом общего собрания собственников помещений Многоквартирного дома;

4.2. Управляющая компания обязана информировать Собственников об изменении размера оплаты не позднее 30 дней до даты предоставления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата.

4.3. Собственники оплачивают коммунальные услуги, иные услуги, входящие в комплекс услуг сферы ЖКХ, в т.ч. посреднические, плату за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома путем перечисления денежных средств на расчетный счет Управляющей компании не позднее 15 числа месяца, следующего за расчетным, путем оплаты предоставленной квитанции в любой приходной кассе любого банка города Краснодара и Краснодарского края, а также путем оплаты наличными в кассу по месту нахождения Управляющей компании.

4.4. Плата вносится на основании квитанции, представленной не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным.

4.5. Неиспользование Собственниками и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за коммунальные услуги, услуги, входящие в комплекс услуг сферы ЖКХ и другие услуги, в т.ч. посреднические. При отсутствии Собственника, Собственник не освобождается от обязанности по содержанию доли в общем имуществе многоквартирного дома (ст. 39 Жилищного Кодекса РФ).

4.6. Собственник подаёт Управляющей компании показания приборов учета потребления электроэнергии, горячей и холодной воды с 20 по 25 число каждого месяца, путем заполнения карточки и опускания ее в специальный ящик для карточек с показаниями, в личном кабинете <http://армада.всеведа.рф>, на электронный адрес управляющей компании [armada@oooarmada.ru](mailto:armada@oooarmada.ru).

4.7. При несоблюдении Собственниками п. 4.7. настоящего договора, Управляющая организация вправе произвести расчет размера платы за коммунальные услуги исходя из рассчитанного среднемесячного объема потребления коммунального ресурса потребителем, определенного по показаниям индивидуального прибора учета за период не менее 6 месяцев, а если период работы прибора учета составил меньше 6 месяцев, - то за фактический период работы прибора учета, но не менее 3 месяцев, начиная с расчетного периода, за который потребителем не представлены показания прибора учета до расчетного периода (включительно), за который потребитель представил исполнителю показания прибора учета. Вышеуказанный расчет производится в период не более 6 расчетных периодов подряд. По истечении указанного периода плата за коммунальную услугу рассчитывается исходя из нормативов потребления коммунальных услуг. После направления Собственником в Управляющую организацию заявления (в письменной форме) о применении индивидуальных приборов учета для расчета размера платы за коммунальные услуги и показаний индивидуальных приборов учета Управляющая организация обязана произвести перерасчет размера платы за соответствующие коммунальные услуги.

4.8. Размер платы за содержание и текущий ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме устанавливается в следующем порядке:

4.8.1. Плата за содержание и текущий ремонт жилого помещения в месяц на один квадратный метр общей площади принадлежащих Собственникам помещений устанавливается на основании протокола общего собрания собственников № \_\_\_\_\_ от « \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

4.8.2. Плата за содержание и ремонт жилого помещения включает в себя расходы на управление и для целей налогообложения доходов управляющей компании - вознаграждение за услуги и работы по управлению многоквартирным домом устанавливается в размере 10% (десяти процентов) от суммы поступивших оплат по текущим начислениям, включенным в квитанцию согласно пункту 4.1 настоящего Договора.

4.9. В целях обеспечения надлежащей организации обслуживания общедолевого собственности многоквартирного дома, обеспечения ее сохранности Управляющая компания уполномочена заключать от своего имени в интересах и за счет Собственника посреднические договоры (в порядке гл. 49, 52 ГК РФ) со специализированными организациями, в том числе осуществляющими услуги охраны.

4.10. Оплата услуг по посредническим договорам включается в общую квитанцию по оплате коммунальных услуг, представляемую Управляющей компанией Собственникам в порядке, предусмотренном п. 4.1 договора управления.

4.11. Собственники обязуется своевременно и в полном объеме оплачивать счета по услугам, оказанным по посредническим договорам, на основании квитанций, выставяемой Управляющей компанией.

## 5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. Стороны несут материальную ответственность за невыполнение взятых на себя обязательств по настоящему Договору в соответствии с его условиями и действующим законодательством Российской Федерации.

5.2. Стороны не несут ответственность по обязательствам, указанным в настоящем Договоре, если:

- в период действия настоящего Договора вступили в силу изменения в действующем законодательстве, делающее неправомерным исполнение конкретных обязательств по настоящему договору;
- невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникшим после заключения настоящего Договора, в результате событий чрезвычайного характера (война, гражданские волнения, пожар, наводнение, аварии городской инженерной инфраструктуры).

5.3. Собственники или Управляющая организация, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств.

5.4. Управляющая организация не несет ответственности за убытки, причиненные конкретному Собственнику, если эти убытки вызваны действием (бездействием) Управляющей организации, совершенными во исполнение решений общего собрания Собственников помещений в Многоквартирном доме, в части содержания и ремонта общего имущества многоквартирного дома или оказания иных услуг, кроме коммунальных, и если решения общих собраний собственников помещений приняты без учета предложений Управляющей организации, а также в случае, если решения об обслуживании и ремонте общего имущества в Многоквартирном доме не были приняты общим собранием Собственников помещений (собрание не проводилось или не состоялось), несмотря на представление Управляющей организацией Собственнику помещений в Многоквартирном доме информации в соответствии с пунктом 3.2.17 настоящего Договора.

5.5. Управляющая организация несет ответственность по своим обязательствам, в части оказания коммунальных услуг с момента начала действия настоящего Договора.

5.6. Управляющая организация не отвечает по обязательствам Собственников помещений Многоквартирного дома. Собственники помещений не отвечают по обязательствам Управляющей организации, которые возникли не по поручению Собственников помещений.

5.7. Собственник конкретного помещения несет ответственность за причинение материального и морального вреда третьим лицам, если в период его отсутствия Управляющая организация не имела доступа в данное конкретное жилое (нежилое) помещение для устранения аварийной ситуации.

5.8. Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему договору, обязана немедленно (в течение 3-х дней) известить другую сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств.

## 6. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА.

6.1. Настоящий Договор, содержащий все существенные условия и направленный для его утверждения на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме по адресу **г. Краснодар, ул. им. Смиренко, дом 37, корпус 1**, является офертой и выражает намерение Управляющей компании заключить настоящий Договор с собственниками на указанных в нем условиях, а принятое собственниками на общем собрании решение об утверждении условий настоящего Договора (Протокол № \_\_\_\_\_ от « \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.) является ее полным и безоговорочным акцептом.

6.2. Настоящий Договор считается заключенным с момента его акцептования (утверждения) Собственниками на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, и действует в течение пяти лет. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управления многоквартирным домом за три месяца до окончания срока его

действия, такой договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены таким договором. Количество пролонгаций договора неограниченно.

6.3. Утверждение настоящего Договора Собственниками, обладающими более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме, является его подписанием, и Договор считается заключенным с каждым собственником многоквартирного дома на условиях, указанных в решении данного общего собрания.

6.4. Управляющая организация обязана приступить к исполнению договора управления многоквартирным домом с даты внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации в связи с заключением договора управления таким домом.

6.5. Собственники жилых (нежилых) помещений и Управляющая организация обязаны завершить все финансовые расчеты между собой в течение 30 (тридцати) дней с момента завершения (расторжения) настоящего Договора.

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

7.1. Изменение или расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном Гражданским кодексом РФ.

7.2. Настоящий Договор может быть расторгнут досрочно по инициативе Собственников. Основанием для расторжения Договора по инициативе Собственников является поступление в адрес Управляющей организации от председателя совета МКД либо лица из числа Собственников, уполномоченного общим собранием Собственников помещений МКД, а в случае их отсутствия от любого лица из числа Собственников письменного уведомления о принятом на общем собрании Собственников решении с приложением копии этого решения. В этом случае Договор прекращает свое действие по истечении трех месяцев со дня получения Управляющей организацией уведомления, предусмотренного настоящим пунктом Договора.

7.3 Все споры по настоящему Договору решаются путем переговоров, в случае недостижения согласия, споры разрешаются в судебном порядке по месту нахождения Объекта управления и исполнения Договора управления – **г. Краснодар, ул. им. Смиренко, дом 37, корпус 1.**

7.4. Территориальная подсудность по заявлениям о вынесении судебного приказа и исковым заявлениям о взыскании задолженности по коммунальным и иным платежам, входящим в сферу услуг ЖКХ, Сторонами договора определяется по месту нахождения принадлежащего Собственнику помещения в Объекте управления – **г. Краснодар, ул. им. Смиренко, дом 37, корпус 1.**

7.4. Все изменения и дополнения к настоящему Договору осуществляются путем заключения Дополнительного соглашения, являются неотъемлемой частью настоящего Договора, условия которого утверждены общим собранием Собственников помещений многоквартирного дома.

7.5. Управляющая организация в любое время может в одностороннем порядке отказаться от исполнения обязательств по настоящему Договору, письменно уведомив о своем намерении не менее чем за три месяца. Настоящий Договор считается расторгнутым и прекращает свое действие с даты, указанной в письменном уведомлении.

7.6. Договор может быть досрочно расторгнут по письменному соглашению Сторон. Соглашение Сторон о расторжении Договора считается действительным при условии его утверждения на общем собрании Собственников.

7.7. При прекращении права собственности на жилое (нежилое) помещения Собственника этого помещения, исполнение его обязанностей по настоящему Договору в части осуществления оплаты не прекращаются до полного расчета с Управляющей организацией.

7.8. После прекращения (расторжения) Договора учетная, расчетная, техническая документация, материальные ценности передаются лицу, назначенному общим собранием Собственников помещений, а в отсутствии такового лица любому Собственнику жилого (нежилого) помещения в Многоквартирном доме.

## **8. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ**

8.1. Стороны договорились при исполнении настоящего Договора руководствоваться действующим законодательством.

8.2. Инициатива проведения ежегодного очередного общего собрания собственников помещений Многоквартирного дома по вопросам, связанным с настоящим Договором, принимается любым собственником помещений. Техническое обеспечение проведения ежегодного общего собрания берет на себя Управляющая организация. Собственники предупреждаются о проведении очередного общего собрания путем размещения объявления на доске объявлений в каждом подъезде.

8.3. Внеочередные общие собрания Собственников помещений могут проводиться по инициативе любого Собственника или группы Собственников и организуются ими. Расходы на проведение внеочередных общих собраний несут их инициаторы.

8.4. Собственник взаимодействует с Управляющей организацией по вопросам настоящего Договора лично или через сотрудника Управляющей организации – администратора многоквартирного дома.

8.5. Каждый собственник жилого (нежилого) помещения в Многоквартирном доме, несет персональную ответственность за исполнение настоящего Договора управления перед Управляющей организацией. Собственники не несут консолидированную ответственность за ненадлежащее исполнение одним из них обязанностей по настоящему Договору.

8.6. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются действующим законодательством Российской Федерации.

8.7. Условия настоящего договора являются обязательными для всех Собственников помещений в многоквартирном доме.

8.8. Договор составлен в двух подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один экземпляр направляется Управляющей организации, второй остается у Собственника помещения № \*\*\*, по ул. им. Смирненко, дом 37, корпус 1 в г. Краснодаре. Договор подписывается Собственником после проведения общего собрания собственников помещений, на котором утверждены его условия.

8.9. Подлинные экземпляры Договора хранятся у Сторон в течение всего срока действия Договора и в течение 3 (трех) лет после его завершения.

8.10. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются следующие Приложения:

Приложение № 1 «Состав общего имущества МКД по адресу г. Краснодар, ул. им. Смирненко, дом 37, корпус 1.

Приложение № 2 «Перечень и стоимость работ по содержанию, по текущему ремонту общего имущества, услуг по управлению МКД по адресу г. Краснодар, ул. им. Смирненко, дом 37, корпус 1.

Приложение № 3 «Детализация и периодичность работ по содержанию, по текущему ремонту общего имущества, услуг по управлению МКД по адресу г. Краснодар, ул. им. Смирненко, дом 37, корпус 1.

Приложение 4 «Реестр собственников помещений многоквартирного дома, подписавших и/или утвердивших договор управления многоквартирным домом № 37, корпус 1 по ул. им. Смирненко в г. Краснодаре».

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ	СОБСТВЕННИКИ
<p style="text-align: center;"> <b>ООО «АРМАДА»</b>  <b>ИНН 2308053048</b>  <b>КПП 230801001</b>  <b>ОГРН 1022301209765</b>  <b>ОКПО 47457729</b> </p> <p> <b>Юр.адрес: 350051, г. Краснодар, ул. Шоссе Нефтяников, 37/3</b>  <b>Факт.адрес: 350051, г. Краснодар, ул. Шоссе Нефтяников, 37/3</b>  <b>БАНК КБ "КУБАНЬ КРЕДИТ" ООО</b>  <b>к/с30101810200000000722</b>  <b>р/с40702810500340000258</b>  <b>БИК 040349722</b> </p> <p> <b>Телефон бухгалтерия, паспортист: + 7 (861)224-74-45</b>  <b>Круглосуточный телефон аварийно-диспетчерской службы</b>  <b>+7(938)478-81-50.</b> </p> <p style="text-align: center;"> <u>График приема граждан:</u>  <b>Бухгалтерия – Вт. с 09.00 до 18.00; Чт. с 09.00 до 20.00</b>  <b>Перерыв с 13.00 до 14.00</b> </p> <p> <b>Электронная почта <a href="mailto:armada@oooarmada.ru">armada@oooarmada.ru</a></b>  <b>Размещение информации, личный кабинет, онлайн оплата</b>  <b><a href="http://армада.всеведа.рф">http://армада.всеведа.рф</a>.</b>  <b>Официальный сайт по раскрытию информации</b>  <b><a href="http://armada.i-gkh.ru/">http://armada.i-gkh.ru/</a></b> </p> <p style="text-align: center;"> <b>Директор ООО «Армада»</b>  <b>Киек Оксана Юрьевна</b> </p>	<p style="text-align: center;"> <b>Председатель совета МКД</b>  <b>*****, собственник кв. ***</b>  <b>(Протокол № _____ от « _____ » _____ 20__ г.)</b> </p> <hr/> <p style="text-align: center;"> <b>Член совета МКД</b>  <b>*****, собственник кв. ***</b>  <b>(Протокол № _____ от « _____ » _____ 20__ г.)</b> </p> <hr/> <p style="text-align: center;"> <b>Член совета МКД</b>  <b>*****, собственник кв. ***</b>  <b>(Протокол № _____ от « _____ » _____ 20__ г.)</b> </p> <hr/> <p style="text-align: center;"> <b>Иные собственники МКД.</b> </p> <p> <b>Приложение № 4 «РЕЕСТР собственников помещений многоквартирного дома, подписавших и/или утвердивших договор управления многоквартирным домом № 37 корпус 1 по ул. им. Смирненко в г. Краснодаре» к Договору управления многоквартирным домом от « _____ » _____ 20__ г.</b> </p>

**Состав общего имущества МКД по адресу: г. Краснодар, ул. им. Смирненко, дом 37, корпус 1**

Общим имуществом в Многоквартирном доме являются: 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, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке,

**в том числе к общему имуществу Многоквартирного дома относятся:**

- фундамент дома;
- цоколь и отмостка;
- крыльцо подъездов с козырьками;
- крыша;
- технические этажи (помещения техподполья);
- подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);
- ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома;
- входные двери в подъезды, тамбуры, вестибюли подъездов, помещения подъездов, межэтажные лестничные пролеты и межэтажные площадки, окна и двери межэтажных площадок;
- лифты, лифтовые и иные шахты;
- механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;
- система вентиляции помещений дома;
- общедомовые приборы учета потребления энергоресурсов;
- разводящие и стояковые трубы отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации;
- вводные распределительные устройства, этажные электрические щиты, стояковая электропроводка;
- электропроводка, приборы освещения и управления, смонтированные в местах общего пользования;
- телеоборудование, шкафы для слаботочных устройств с аппаратами защиты и управления;
- тепловые пункты (ИТП) и элементы, обеспечивающие их работу и обслуживание;
- водо-насосные станции (ВНС) и элементы, обеспечивающие их работу и обслуживание;
- автоматические установки пожарной сигнализации, системы пожаротушения и дымоудаления;
- сети водоснабжения, теплоснабжения, фекальной канализации, ливневой канализации и кабельные линии;
- канализационно-насосная станция (КНС);
- придомовая территория, на которой расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0137001:6323.

Состав общего имущества многоквартирного дома и околodomовой территории, в отношении которого осуществляется управление, определяется статьей 36 главы 6 Жилищного кодекса РФ, пунктом 1 Постановления Правительства РФ № 491, техническим паспортом жилого дома в пределах границ эксплуатационной ответственности.

Управляющая компания	Собственник
	<p align="center"><b>Председатель совета МКД</b>                      *****<b>, собственник кв. ***</b>                      (Протокол № ____ от « ____ » _____ 20__ г.)</p>
	<p align="center"><b>Член совета МКД</b>                      *****<b>, собственник кв. ***</b>                      (Протокол № ____ от « ____ » _____ 20__ г.)</p>
	<p align="center"><b>Член совета МКД</b>                      *****<b>, собственник кв. ***</b>                      (Протокол № ____ от « ____ » _____ 20__ г.)</p>
	<p>Приложение № 4 «РЕЕСТР собственников помещений многоквартирного дома, подписавших и/или утвердивших договор управления многоквартирным домом № 37 корпус 1 по ул. им. Смирненко в г. Краснодаре» к Договору управления многоквартирным домом от « ____ » _____ 20__ г.</p>

Перечень и стоимость работ по содержанию, по текущему ремонту общего имущества, услуг по управлению МКД по адресу: г. Краснодар, ул. им. Смирненко, дом 37, корпус 1

Управляющая компания	Собственник
	<p style="text-align: center;"><b>Председатель совета МКД</b>                      *****<b>, собственник кв. ***</b>                      (Протокол № ____ от « ____ » _____ 20__ г.)</p>
	<p style="text-align: center;"><b>Член совета МКД</b>                      *****<b>, собственник кв. ***</b>                      (Протокол № ____ от « ____ » _____ 20__ г.)</p>
	<p style="text-align: center;"><b>Член совета МКД</b>                      *****<b>, собственник кв. ***</b>                      (Протокол № ____ от « ____ » _____ 20__ г.)</p>
	<p>Приложение № 4 «РЕЕСТР собственников помещений многоквартирного дома, подписавших и/или утвердивших договор управления многоквартирным домом № 37 корпус 1 по ул. им. Смирненко в г. Краснодаре» к Договору управления многоквартирным домом от « ____ » _____ 20__ г.</p>

**Приложение № 3 к Договору управления МКД от " \_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.**

**Детализация и периодичность работ по содержанию, по текущему ремонту общего имущества, услуг по управлению МКД по адресу: г. Краснодар, ул. им. Самиренко, дом 37, корпус 1**

Управляющая компания	Собственник
	<p align="center"><b>Председатель совета МКД</b>  <b>*****, собственник кв. ***</b>                      (Протокол № ____ от « ____ » _____ 20__ г.)</p>
	<p align="center"><b>Член совета МКД</b>  <b>*****, собственник кв. ***</b>                      (Протокол № ____ от « ____ » _____ 20__ г.)</p>
	<p align="center"><b>Член совета МКД</b>  <b>*****, собственник кв. ***</b>                      (Протокол № ____ от « ____ » _____ 20__ г.)</p>
	<p>Приложение № 4 «РЕЕСТР собственников помещений многоквартирного дома, подписавших и/или утвердивших договор управления многоквартирным домом № 37 корпус 1 по ул. им. Самиренко в г. Краснодаре» к Договору управления многоквартирным домом от « ____ » _____ 20__ г.</p>

**РЕЕСТР собственников помещений многоквартирного дома, подписавших и/или утвердивших договор управления многоквартирным домом № 37 корпус 1 по ул. им. Смирненко в г. Краснодаре**

N		Номер помещения(-й) в МКД,	Реквизиты документа, подтверждающего право собственности на указанное помещение	Общая площадь помещения	Кв. м. в собственности
п/п	Фамилия, имя, отчество				