

**Договор**  
**на управление многоквартирного дома**  
**по адресу: город Кемерово, ул. Белозерная, 21**

г. Кемерово

«28» декабря 2018г.

Собственники помещений многоквартирного дома, на основании решения общего собрания собственников помещений, протокол общего собрания № 21 от 12 ноября 2018 г. (приложение № 1), именуемое в дальнейшем «Собственники», с одной стороны, и ООО «АТРИУМ», в лице генерального директора Полянского Евгения Сергеевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Общество», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. Общие положения**

1.1. Настоящий Договор заключен по инициативе Собственников помещений на условиях согласованных с Обществом, является договором с множественностью лиц со стороны Собственников помещений и содержит условия одинаковые для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

1.2. Управление многоквартирным домом осуществляется в соответствии с требованиями законодательства о предоставлении коммунальных услуг и надлежащем содержании общего имущества в многоквартирном доме.

1.3. Настоящий Договор является договором смешанного вида с особым правовым режимом, т.к. включает в себя элементы разных видов договоров, предусмотренных пунктами 1.12, 1.13, 2.1, 2.4, 2.5, 3.2.3.

1.4. Работы по текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, не входящие в состав работ и услуг по содержанию общего имущества выполняются управляющей организацией при наличии решения общего собрания собственников помещений.

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

1.6. С целью соблюдения минимальных условий санитарно-эпидемиологического благополучия, до формирования земельного участка, санитарная уборка придомовой территории осуществляется в ранее установленных (фактических) границах землепользования, если иное не установлено решением общего собрания Собственников.

1.7. Общество предоставляет услуги по содержанию и текущему в границах эксплуатационной ответственности. Состав общего имущества, подлежащий управлению определяется из состава общего имущества, утвержденного Собственниками помещений на общем собрании, и включает в себя только имущество, в части которого выполняются работы и оказываются услуги. Стороны согласовали, что если Собственники помещений на общем собрании не установили состав общего имущества, то такой состав имущества определяется п. 2-9 Постановления Правительства от 13 августа 2006 г. N 491.

1.8. Контроль исполнения договорных обязательств Общества, подписание актов выполненных работ и оказанных услуг, а также иных актов осуществляет уполномоченное Собственниками лицо (председатель совета дома, члены совета дома), если иное не установлено настоящим Договором.

1.9. В случае если уполномоченное Собственниками лицо не может исполнять свои обязанности (командировка, отпуск, болезнь и пр.) либо не выбрано, или отказалось быть уполномоченным лицом, то его обязанности временно (до выбора нового уполномоченного лица) могут быть исполнены членом совета дома, а при их отсутствии одним из Собственников в многоквартирном доме.

1.10. Общество ежемесячно оформляет акты выполненных работ и оказанных услуг в двух экземплярах. Уполномоченное собственниками лицо в 7-ми дневный срок подписывает акты и возвращает один экземпляр Обществу. Если в указанный срок Общество не получила мотивированный отказ от приёмки работ (услуг), то работы (услуги) считаются принятыми и подлежат оплате.

1.11. Собственники помещений согласны приобретать коммунальные услуги.

1.12. Собственники предоставляют право управляющей организации использовать общее имущество для предоставления его в аренду (пользование) или размещения рекламы при условии, что средства, полученные от аренды общего имущества или размещения рекламы будут

использованы для работы с неплательщиками, устранение актов вандализма, ликвидации аварий, устранения угрозы жизни и здоровью Собственников помещений, проведение дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, энергосбережения, компенсации инвестированных Обществу в общее имущество средств, а также выплаты вознаграждения».

1.13. Собственник муниципального имущества переуступает Обществу право требования исполнения обязательств лицами, пользующимися помещениями Собственника (наимателями), в части своевременной оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, а также оплаты коммунальных услуг.

1.14. Определение нормативной температуры воздуха в жилых помещениях осуществляется в соответствии с приложением № 1 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. № 354 и ГОСТ 30494-2011 Межгосударственный стандарт «Здания и общественные параметры микроклимата в помещениях» при условии выполнения Собственниками помещений мероприятий по утеплению помещений.

1.15. Сведения о Собственниках помещений и лиц, проживающих в помещении Собственника, меры социальной поддержки, характеристики помещений и виды предоставляемых коммунальных услуг указаны в документации на многоквартирный дом (лицевые счета, карточка собственника помещения, правоустанавливающие документы и пр.).

1.16. В состав работ по содержанию общего имущества входят работы текущего, предусмотренные приложениями № 2, 4, 9 Постановления Госстроя России от 27 сентября 2003 г. № 170 «Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», а также работы, включенные в состав работ по содержанию общего имущества Постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 г. № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения».

1.17. Работы по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме (формируемые по результатам осмотров общего имущества), не входящие в состав работ и услуг по содержанию общего имущества, выполняемые Обществом при наличии решения общего собрания собственников помещений (совета МКД) приведены в Приложение № 6.

1.18. Критерии (индикаторы) отнесения работ по текущему ремонту, выполняемых на основании решения общего собрания собственников помещений в МКД (совета МКД) приведены в Приложении № 6.

1.19. Собственники предоставляют право управляющей организации принимать участие в осуществлении приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме по договору с региональным оператором, а также предъявлять требования к качеству выполненных работ и оказанных услуг .

## **2. Предмет договора**

2.1. Общество по заданию Собственников помещений в течение срока действия договора за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги Собственникам помещений и пользующимся помещениями в этом доме лицам, оказывать дополнительные услуги и выполнять работы, в том числе по текущему ремонту общего имущества, а также осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.2. Услуги и (или) работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме предоставляются Обществом самостоятельно либо путем привлечения третьих лиц.

2.3. Собственники помещений переуступают Обществу права требования с предыдущей управляющей (обслуживающей) организации или ТСЖ (ЖСК, ЖК) денежных средств поступивших по ранее заключенному договору, а также оплаченных в аванс платежей и денежных средств по не исполненным обязательствам такой организацией. Средства, полученные от предыдущей организации направляются на текущий и капитальный ремонт общего имущества.

2.4. Собственник помещения дает согласие Обществу осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу представителю для взыскания обязательных платежей в судебном порядке, специализированной организации для ведения начислений, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных. Для исполнения договорных обязательств Собственники помещений предоставляют следующие персональные данные: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, семейное, социальное

положений, сведения о наличии льгот, сведения о зарегистрированном в МКД праве собственности на жилое помещение, сведения о проживающих в помещении лицах и иные данные, необходимые для реализации настоящего договора в части начисления платежей.

### **3. Права и обязанности Общества**

#### **3.1. Общество обязано:**

3.1.1. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества, предусмотренные действующим законодательством и настоящим Договором.

3.1.2. Своевременно информировать Собственников через объявления на подъездах:

- о сроках предстоящего планового отключения инженерных сетей;

- о планово-предупредительном ремонте инженерных сетей в срок не позднее 2 календарных дней до даты начала работ.

3.1.3. Составлять комиссионные акты по фактам причинения вреда имуществу Собственников, по фактам оказания услуг и (или) выполнения работ по обслуживанию общего имущества многоквартирного дома ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

3.4. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением настоящего договора.

3.5. Выдавать платежные документы, копии финансового лицевого счета, справки об отсутствии задолженностей и иные документы, предусмотренные действующим законодательством.

3.6. Осуществлять аварийно-диспетчерское обслуживание в том числе по заявкам Собственников или заключить договор на аварийно-диспетчерское обслуживание.

3.7. Истребовать у предыдущей управляющей (обслуживающей) организации или ТСЖ (ЖСК, ЖК) техническую и иную документацию на управляемый многоквартирный дом, а в случае невозможности ее истребования - восстановить. Расходы Общества, понесенные на восстановление такой документации, подлежат включению в состав затрат по содержанию общего имущества.

3.8. Предоставлять уполномоченному собственниками лицу (председателю совета, а в его отсутствие одному из членов совета МКД), в первый квартал текущего года за прошедший, письменный отчет об исполнении условий настоящего договора, а при его отсутствии разместить отчет на сайте Общества. Отчет должен содержать следующие сведения: сумма средств Собственников, начисленных и поступивших Обществу в отчетный период, перечень исполненных Обществом обязательств (работ и услуг), а также сумма средств накопленных для проведения капитального ремонта общего имущества, или оставшихся в связи с не исполнением обязательств.

3.9. Проинформировать уполномоченное собственниками лицо об истечении сроков эксплуатационной надежности общего имущества, а также об индексации размера платы на содержание и ремонт общего имущества.

3.10. Обеспечить конфиденциальность персональных данных Собственника помещения и безопасности этих данных при их обработке.

3.11. В случае поручения обработки персональных данных по договору другому лицу, Общество обязана включить в такой договор в качестве существенного условия обязанность обеспечения указанным лицом конфиденциальности персональных данных и безопасности персональных данных при их обработке.

3.12. Вручить Собственникам помещений Руководство по пользованию помещениями в жилых и многоквартирных домах и оборудованием, расположенным в них, а также выдать уведомления по устранению выявленных в процессе осмотра помещения недостатков.

3.13. При определении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения Общество обязано учитывать средства, полученные за счет использования общего имущества.

3.14. Заключить Соглашение о порядке взаимодействия общества с уполномоченным собственниками помещений лицом.

3.15. Совершить мероприятия необходимые для проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме при письменном обращении собственников помещений, обладающих не менее 10% голосов от общего количества голосов в многоквартирном доме и принятии общим собранием собственников помещений решения о порядке финансирования расходов, связанных с созывом общего собрания.

### 3.2. Общество вправе:

3.2.1. Доходы, полученные от использования общего имущества направлять на энергосбережение, проведение дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, для работы с неплательщиками, на устранение актов вандализма, ликвидации аварий, устранение угрозы жизни и здоровью Собственников помещений, компенсацию инвестированных Обществу в общее имущество средств. 25% средств полученных от использования общего имущества используются в качестве вознаграждения Обществу.

3.2.2. В период действия договора самостоятельно определить очередность и сроки выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в зависимости от фактического технического состояния общего имущества, объема поступивших средств Собственников и ее производственных возможностей, в том числе при невозможности исполнения обязательства - перенести исполнение данного обязательства на следующий год.

3.2.3. Выполнить работы и оказать услуги не предусмотренные в составе перечней работ и услуг, утвержденных общим собранием, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья, проживающих в МКД, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу Собственников помещений, а также в связи с предписанием надзорного (контрольного) органа (ГЖН, ГПН, Роспотребнадзор и др.), о чем общество обязано проинформировать Собственников помещений. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества (капитальному ремонту). Неисполненные обязательства подлежат переносу на следующий год. Информирование Собственников осуществляется, путем вывешивания уведомления на входных дверях каждого подъезда.

3.2.4. Произвести индексацию платы за содержание и ремонт жилого помещения при наступлении следующих условий:

- изменении минимального размера оплаты труда, а также установления размера минимальной заработной платы в субъекте РФ;
- изменении налогового законодательства;
- изменении стоимости строительных материалов, если стоимость таких материалов увеличилась не более 10%».

Если Собственники не согласны с индексацией, то они вправе предложить Обществу уменьшить объем основных обязательств. Предложение Собственников передается Обществу в виде решения общего собрания.

3.2.5. С согласия Собственников помещений инвестировать собственные средства в общее имущество с их последующим возмещением Собственниками.

3.2.6. По поручению Собственников предоставлять в пользование третьим лицам общее имущество в МКД (пользование, аренда, размещение рекламной продукции и др.).

3.2.7. Информировать надзорные органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества, а также об использовании их не по назначению.

3.2.8. Осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу представителю для взыскания обязательных платежей в судебном порядке, специализированной организации для ведения начислений), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных.

3.2.9. Использовать безвозмездно нежилые помещения, относящиеся к общему имуществу Собственников помещений для выполнения работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества. Использование помещений Обществом может осуществляться лично, либо подрядными организациями, находящимися в договорных отношениях с Обществом на период выполнения работ и оказания услуг.

3.2.10. Оказывать Собственникам дополнительные услуги или выполнить другие работы в рамках исполнения своих обязательств по настоящему договору, если необходимость оказания таких услуг или выполнения работ возникла при исполнении основных обязательств. Если Собственники не примут решение о дополнительном финансировании, то выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества. Не обеспеченные финансированием работы и услуги подлежат включению в перечень работ и услуг следующего года.

3.2.11. Направлять средства, полученные в качестве разницы при расчете размера платы за коммунальные услуги с применением повышающих коэффициентов, на реализацию мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности.



3.2.12. Предложить собственникам помещений дополнительные работы по текущему ремонту при наличии условий, указанных в приложении № 6.

3.2.13. Инициировать общее собрание собственников помещений для исполнения условий настоящего договора.

#### **4. Права и обязанности Собственников**

4.1. Собственники имеют право:

4.1.1. Потребовать произвести перерасчет платы по договору вследствие отсутствия или ненадлежащего качества предоставления услуг и работ.

4.1.2. По согласованию с Обществом погасить имеющуюся задолженность работами по благоустройству территории, прилегающей к многоквартирному дому, а также другими работами.

4.1.3. Не принять письменный отчет Общества в течение месяца с момента его предоставления при наличии документов, подтверждающих факты не исполнения договорных обязательств.

4.1.4. В согласованные с Обществом сроки - проверять объемы, качество и периодичность оказания услуг и выполнения работ или поручить проверку уполномоченному собственниками лицу.

4.1.5. Требовать от Общества, в части взятых ею обязательств, устранения выявленных дефектов и проверять полноту и своевременность их устранения.

4.1.6. Производить оплату услуг и работ по настоящему Договору авансом за несколько месяцев вперед.

4.1.7. Предоставить показания приборов учета (индивидуальных, квартирных и комнатных) диспетчеру ОДС (лично или по телефону), в личный кабинет сайта управляющей организации или иным удобным им способом. Предоставление показаний приборов учета осуществляется в период 20-25 числа текущего месяца, если иное не установлено решением общего собрания.

4.1.8. Один из Собственников (инициатор общего собрания собственников помещений) вправе обратиться к Обществу с предложением об организации общего собрания Собственников и документировании результатов его проведения (при условии наличия решения общего собрания собственников помещений о несении расходов на организацию и документировании результатов таких собраний).

4.1.9. Собственники жилых помещений МКД вправе заключить договора, содержащие положения о предоставлении холодного, горячего водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, электроснабжения с конкретной РСО в течение 3 месяцев с момента принятия решения общего собрания собственников помещений. Прекратить обязательства по договору содержания с ООО «АТРИУМ» в части предоставления и оплаты коммунальных услуг по холодному, горячему водоснабжению, водоотведению, теплоснабжению, электроснабжению с момента предоставления данных услуг РСО.

Принятие собственниками решения о заключении договоров с РСО означает согласие каждого собственника на приобретение коммунальных ресурсов (услуг) у РСО.

#### **4.2. Собственники обязаны:**

4.2.1. Своевременно и полностью вносить оплату по настоящему Договору. Внесение платы должно производиться ежемесячно до 10-го числа месяца, следующего за истекшим, по реквизитам и в размере, указанным в платежном документе (счет – квитанция).

4.2.2. Предоставлять Обществу информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение Собственника в случае его временного отсутствия на случай проведения аварийных работ, а в случае не предоставления такой информации возместить причиненный ущерб гражданам и (или) юридическим лицам и их имуществу.

4.2.3. Соблюдать права и законные интересы соседей, не допускать выполнения в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений, либо создающих повышенный шум или вибрацию, соблюдать тишину в помещениях многоквартирного дома с 22-00 до 7-00 час, не нарушать нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях.

4.2.4. Обеспечить доступ в помещение представителей Обществу, а также уполномоченных ею лиц для осмотра внутридомового и внутриквартирного оборудования, выполнения необходимых ремонтных работ; работ по ликвидации аварии.

4.2.5. Извещать Общество об изменении числа проживающих, в том числе временно проживающих в жилых помещениях лиц, вселившихся в жилое помещение в качестве временно проживающих граждан на срок более 3-х дней не позднее 5 рабочих дней со дня произошедших изменений, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета.

4.2.6. Производить оплату за жилое помещение в порядке и в сроки, которые установлены настоящим Договором.

4.2.7. Исполнять требования, предусмотренные в Руководстве по пользованию помещениями в жилых и многоквартирных домах и оборудованием, расположенным в них, а также требования Общества указанные в уведомлении по устранению выявленных в процессе осмотра помещения недостатков.

4.2.8. При заключении договоров социального найма или найма в период действия настоящего договора Собственник муниципальных помещений обязан информировать нанимателей об условиях настоящего договора.

4.2.9. Представить в Общество копию правоустанавливающего документа и оригинал для сверки.

4.2.10. Для исполнения договорных обязательств Собственники помещений предоставляют следующие персональные данные: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, семейное, социальное положение, сведения о наличии льгот, сведения о зарегистрированном в МКД праве собственности на жилое помещение, сведения о проживающих в помещении лицах и иные данные, необходимые для реализации настоящего Договора в части начисления платежей.

4.2.11. Собственник муниципальных помещений по настоящему договору действует в интересах нанимателя и за его счет.

4.2.12. Немедленно сообщать Обществу о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях общего имущества, в необходимых случаях сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу (тел. 77-38-51), центрально-диспетчерскую службу (тел. 77-04-67).

4.2.13. Ознакомить всех совместно проживающих с ним граждан с условиями настоящего Договора.

4.2.14. Собственники нежилых помещений обязаны заключать договор на вывоз твердых бытовых отходов и вывоз крупногабаритного мусора со специализированной организацией и установить контейнер для сбора ТБО по согласованию с Обществом.

4.2.15. Предоставить Обществу сведения о наличии и типе установленных индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета, дату и место их установки (введения в эксплуатацию), дату опломбирования прибора учета заводом-изготовителем или организацией, осуществлявшей последнюю поверку прибора учета, а также установленный срок проведения очередной поверки.

4.2.16. Утеплять помещение при подготовке к зимней эксплуатации.

4.2.17. Предоставлять обществу копии решений и протоколы общих собраний, а в случаях предусмотренных законодательством РФ оригиналы таковых документов.

## **5. Цена и оплата по договору**

5.1. Цена договора обслуживания включает в себя стоимость работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, а также предоставлению коммунальных и прочих услуг. Стоимость работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества определяется как произведение размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме на общую площадь жилых и нежилых помещений.

5.2. Плата за содержание и ремонт жилого помещения, включает в себя плату за услуги и работы по содержанию многоквартирным домом, содержанию, и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также затраты на истребование задолженностей с Собственников помещений, не выполняющих надлежащим образом свои обязательства по оплате жилых помещений и коммунальных услуг. Общество вправе привлекать третьих лиц для взыскания задолженности за предоставления жилищно-коммунальных услуг с собственников и нанимателей жилых и нежилых помещений МКД.

5.3. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества в МКД, а также перечни таких работ и услуг устанавливаются решением общего собрания Собственников помещений с учетом предложений управляющей организации (за исключением индексации платы), а также с учетом поощрений для совета МКД, которое ежемесячно распределяется между Собственниками и

предъявляется им к оплате в структуре ежемесячного платежа (при принятии такого решения на общем собрании собственников). Размер платы за содержание и ремонт общего имущества, а также перечни работ и услуг устанавливаются общим собранием собственников помещений. При отсутствии решения Собственников об установлении размера платы за содержание и ремонт общего имущества, такой размер устанавливается органами местного самоуправления. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества приведен в приложении № 3

5.4. Не подлежат отдельному утверждению перечни работ и услуг текущего и капитального ремонта, входящие в состав работ и услуг по содержанию общего имущества.

5.5. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества рассчитывается на срок действия договора управления и подлежит актуализации один раз в год, а также индексированию при наступлении условий, предусмотренных настоящим договором.

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

5.7. Плата за содержание и ремонт, а также коммунальные услуги вносится Собственниками ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим, в соответствии с единым платежным документом, предъявляемым Обществу либо уполномоченным ею лицом не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим. Порядок, форма и место внесения платежа определяется платежным документом.

5.8. Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, и рассчитывается по тарифам, установленным уполномоченными органами. При изменении тарифов на коммунальные услуги Общество производит Собственникам помещений соответствующий перерасчет со дня их изменения.

По настоящему договору Собственникам помещений предоставляются следующие виды коммунальных услуг:

Холодное водоснабжение.

Горячее водоснабжение.

Водоотведение.

Теплоснабжение.

Электроснабжение.

5.9. Информацию об изменении оплаты, Собственники получают на обратной стороне счета-квитанции на оплату. Место внесения платежей указано в платежном документе.

5.10. Размер платы для Собственников жилых и нежилых помещений за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается из расчета 1 кв. метра общей площади помещения.

## **6. Ответственность Сторон.**

6.1. Собственники несут ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с действующим законодательством РФ и договором.

6.2. Разграничение эксплуатационной ответственности приведено в приложении № 4.

6.3. При несвоевременном внесении (невнесении) оплаты по договору Собственники оплачивают пени в порядке, установленном жилищным законодательством РФ.

6.4. Ни одна из сторон не несет ответственность за несвоевременное и ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему договору, если такое неисполнение вызвано обстоятельствами непреодолимой силы (форс-мажорными обстоятельствами): землетрясения, наводнения, другие стихийные бедствия, военные действия, решения государственных органов, иные обстоятельства, не зависящие от воли сторон, если такие обстоятельства непосредственно влияют на исполнение обязательств по настоящему договору, и если они

возникли после подписания настоящего договора. Форс-мажорные обстоятельства могут быть признаны при взаимном согласии сторон, совершенному в письменной форме за подписью уполномоченных лиц Сторон.

6.5. Общество не несет ответственности за техническое состояние общего имущества многоквартирного дома, которое существовало до момента заключения настоящего Договора.

6.6. Общество не отвечает по обязательствам Собственников. Собственники не отвечают по обязательствам Общества.

6.7. Собственники помещений несут ответственность за последствия отказа от доступа в свое помещение для проведения работ и оказания услуг по надлежащему содержанию общего имущества в помещении и устранение аварий в объеме возникших убытков.

6.8. Общество не несет ответственности и не возмещает убытки и причиненный ущерб общему имуществу, если он возник в результате:

- действий (бездействий) Собственников и лиц, проживающих в помещениях Собственников;
- использованием Собственниками общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;
- не обеспечением Собственниками своих обязательств, установленных настоящим Договором.
- аварий, произошедших не по вине Общества и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.).

## **7. Заключение договора, срок действия договора, дополнение и изменение к договору**

7.1. Настоящий Договор и приложения к нему считается подписанным с момента его акцептования (утверждения) Собственниками помещений на общем собрании таких собственников или уполномоченным собственниками лицом или платежом и вступает в силу с «28» декабря 2018г. и действует до «28» декабря 2023 г.

7.2. Все изменения и дополнения к настоящему договору осуществляются путем заключения дополнительных соглашений в письменной форме, подписываются сторонами и являются неотъемлемой частью настоящего договора.

7.3. При отсутствии письменного отказа одной из сторон от пролонгации настоящего Договора или его пересмотре за один месяц до его окончания настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

## **8. Расторжение договора.**

8.1. Общество вправе расторгнуть настоящий Договор в связи с существенным изменением обстоятельств, предусмотренных гражданским и жилищным законодательством, а также при систематическом неисполнении Собственниками помещений обязательств по оплате за выполненные работы и оказанные услуги: неплатежи Собственников помещений более 3 месяцев, систематическое неприятие Собственниками решений об утверждении работ (услуг) и их стоимости, а также по решению суда.

8.2. Собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора, если общество не выполняет условий такого договора, и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом.

Односторонний отказ Собственников помещений от исполнения обязательств должен осуществляться разумно и добросовестно и не нарушать права Общества. Добросовестность решения должна предусматривать одновременно принятие решения об оплате Обществу фактически понесенных ею расходов, а также убытков, связанных с досрочным расторжением договора.

8.3. Договор считается досрочно расторгнутым, если Собственники помещений в установленном порядке приняли решение на общем собрании о прекращении договорных отношений и за один месяц до его окончания уполномоченное Собственниками лицо направило Обществу уведомление о досрочном расторжении договора, заверенную копию протокола общего собрания, копии бюллетеней голосования и документы, подтверждающие факт неисполнения Обществом взятых обязательств, расчет убытков, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением Обществом своих обязательств, а также возместили убытки Обществу в связи с досрочным расторжением Договора.

8.4. Общество прекращает предоставление коммунальных услуг с даты расторжения договора управления многоквартирным домом по основаниям, установленным жилищным или гражданским законодательством Российской Федерации, или с даты расторжения договора о приобретении коммунального ресурса, заключенного обществом с ресурсоснабжающей организацией.

В случае расторжения договора ресурсоснабжения с целью предоставления коммунальных услуг с ресурсоснабжающей организацией в порядке, предусмотренном п. 30 Постановления Правительства от 14 февраля 2012 г. N 124 «О правилах, обязательных при заключении договоров



снабжения коммунальными ресурсами для целей оказания коммунальных услуг» договор управления в части предоставления коммунальных услуг прекращает свое действие.

## 9. Прочие условия.

9.1 Обязательство Общества по доведению до Собственников помещений предложений о необходимости проведения общего собрания собственников помещений считается исполненным, если такие предложения вручены уполномоченному Собственниками лицу, а при его отсутствии вывешены на входных группах подъездов.

9.2. В случае расторжения договорных отношений обработка персональных данных прекращается. Персональные данные после прекращения обработки подлежат уничтожению в установленные сроки, если Собственники помещений (в письменной форме) не поручили передать такие данные уполномоченному им лицу.

9.3. Контроль Собственниками помещений деятельности Общества осуществляется путем: подписания уполномоченным Собственниками помещений лицом актов выполненных работ и оказанных услуг;

предоставления Обществом отчетности по взятым обязательствам в течение первого квартала текущего года за прошедший год;

участия уполномоченного Собственниками лица в осмотрах общего имущества, составлении дефектной ведомости по результатам такого осмотра, подготовке перечней работ и услуг, необходимых для устранения выявленных дефектов;

активирования фактов не предоставления услуг и работ или предоставления их не надлежащего качества.

9.4. Отсутствие решения Собственников помещений о не принятии письменного отчета в установленный Договором срок является его акцептом.

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

9.6. Взаимоотношения Сторон не урегулированные настоящим Договором, регулируются дополнительными соглашениями.

9.7. Настоящий Договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу. Один экземпляр хранится у инициатора общего собрания (уполномоченного собственниками лица), второй – в Обществе. Копии настоящего Договора предоставляются Собственникам помещений инициатором общего собрания или уполномоченным ими лицом.

9.8. Данный договор является обязательным для всех Собственников помещений многоквартирного дома.

9.9. Приложения к настоящему Договору, являются его неотъемлемой частью:

1. Приложение № 1. Протокол № 21 общего собрания собственников помещений многоквартирного дома от «12» ноября 2018 г.
2. Приложение № 2. Состав общего имущества многоквартирного дома (при наличии)
3. Приложение № 3. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества. Перечень услуг и (или) работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.
4. Приложение № 4 Разграничение эксплуатационной ответственности.
5. Приложение № 5. Работы по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, не входящие в состав работ и услуг по содержанию общего имущества, выполняемые управляющей организацией при наличии решения общего собрания собственников помещений.
6. Приложение № 6. Критерии (индикаторы) отнесения работ по текущему ремонту, выполняемых на основании решения общего собрания собственников помещений в МКД.

## 10. Почтовые адреса и банковские реквизиты сторон.

ООО «АТРИУМ»  
Генеральный директор



Е.С. Полянский

Собственник помещения МКД  
Александр Савельев

*(Handwritten signature)*