

**Договор №__ управления многоквартирным домом
по адресу г. Челябинск, ул. Елькина,91 с пристроенным
парковочным комплексом по ул. Елькина,91А**

г. Челябинск

« » _____ 20 г.

Общество с ограниченной ответственностью «ТАКТ», именуемое в дальнейшем «Управляющий», в лице директора Горбунова Никиты Дмитриевича, действующего на основании Устава с одной стороны, и собственник жилого/нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Челябинск, ул. Елькина 91, кв. № _____, кладовая № _____, парковочное место по ул. Елькина 91А № _____.

ФИО: _____

паспорт: _____

реквизиты правоустанавливающего документа на помещение: _____

телефон: _____ эл. почта: _____

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании статьи 162 Жилищного Кодекса Российской Федерации и решения общего собрания Собственников, протокол №1 от « _____ » _____ г.

1.2. Условия настоящего Договора определены общим собранием собственников и являются одинаковыми для всех собственников помещений.

1.3. Общее собрание собственников помещений является высшим органом управления объектом. Управление многоквартирным домом и парковочным комплексом осуществляется на условиях, установленных общим собранием собственников помещений, настоящим договором и законодательством РФ.

2. Предмет и цена договора

2.1. По настоящему Договору Собственник поручает, а Управляющий обязуется за счет Собственника выполнять работы и услуги по управлению, надлежащему содержанию и ремонту общего имущества, осуществлять иную деятельность, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом по адресу: **г. Челябинск, ул. Елькина,91 и пристроенным парковочным комплексом (паркинг) по ул. Елькина, 91А** (далее – объекты) в соответствии с законодательством РФ, условиями настоящим договора и решениями общего собрания Собственников не противоречащим законодательству, интересам сторон и третьих лиц.

2.2. Размер платы за выполнение услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, согласно Приложению №2,3,4 утвержден протоколом общего собрания собственников №1 (за 2022 г.) от 27.06.2022 г. с учетом ранее установленной индексации согласно п.2.4. договора управления.

2.3. Размер платы, обозначенный в п. 2.2 настоящего договора действует до 01.07.2025 года, является твердым и подлежит изменению только в случае некачественного оказания (неоказания) услуг и при изменении в порядке, предусмотренном п.6.2,6,3 настоящего договора.

3. Права и обязанности сторон

3.1. Управляющий обязан:

3.1.1. Управлять объектами в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством. Состав общего имущества определен в Приложении №1.

3.1.2. Взимать плату с Собственника за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного жилого дома в соответствии с тарифом, установленным решением ОСС, по предложению управляющего. Плату за коммунальные ресурсы в целях содержания общего имущества, а также за коммунальные услуги до момента перехода на прямые договоры с РСО.

3.1.3. Выполнять работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества на объектах, в соответствии с Приложением № 2, 3, 4 к настоящему договору (с учетом изменения стоимости по условиям договора управления, утвержденного протоколом общего собрания собственников №1 (за 2022 г.) от 27.06.2022 г.)

3.1.4. Представлять интересы Собственника по предмету Договора, в том числе по заключению Договоров, направленных на достижения целей настоящего Договора, во всех организациях, предприятиях и учреждениях, любых организационно-правовых форм.

3.1.5. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на объекты, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, расчетную документацию, связанную с исполнением Договора, в сроки, установленные законодательством РФ.

3.1.6. Производить начисления платежей, обеспечивая выставление счета-извещения (платежного документа) в срок до 5 числа месяца, следующего за истекшим месяцем. Счет-извещение направляется в почтовую ячейку (почтовый ящик) по месту нахождения помещения Собственника.

- 3.1.7. По требованию Собственника жилого (нежилого) помещения выдавать справки об отсутствии (наличии) задолженности, и иную информацию в пределах компетенции Управляющего при предъявлении Собственником документов, удостоверяющих личность и (или) правоустанавливающих документов на жилое (нежилое) помещение.
- 3.1.8. Оказывать дополнительные услуги в целях содержания общего имущества и производить начисления платежей по ним отдельными строками в платежных документах, в соответствии с тарифами и условиями оказания таких услуг, утвержденными решением общего собрания Собственников помещений.
- 3.1.9. Оказывать платные услуги, необходимые для работ внутри помещения собственника по ценам, которые устанавливаются Управляющим самостоятельно.
- 3.1.10. Отчитываться перед собственниками об исполнении договора управления в порядке и форме, установленными законодательством РФ.
- 3.1.11. Управляющий принимает все необходимые меры для рационального использования средств собственников на содержание и текущий ремонт.
- 3.1.12. Все дополнительные пожелания собственников по улучшению общего имущества, приобретению дополнительного оборудования, установки дополнительных систем и прочего имущества не имеющегося при сдаче объекта в эксплуатацию и не предусмотренного в проекте, осуществляется только за счет дополнительных средств собственников по решению общего собрания собственников, за исключением случаев, когда Управляющий устанавливает такое оборудование за свой счет для своих нужд, необходимых при осуществлении управления МКД или в соответствии с изменениями в законодательство РФ.
- 3.1.13. Поставка коммунальных услуг осуществляется в соответствии с «Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», утвержденными Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 до принятия решения о переходе на прямые договоры с РСО или фактического принятия РСО на прямые договоры собственников МКД в порядке п.2 ч.1 ст. 157.2 и ч.9 ст.15.2 Жилищного кодекса РФ.

3.2. Управляющий вправе:

- 3.2.1. Организовывать и проводить проверку технического состояния общедомовых инженерных систем в помещениях Собственника, поставив его в известность о дате и времени такой проверки, осуществлять контроль над использованием по назначению жилого (нежилого) помещения и мест общего пользования Собственником.
- 3.2.2. Привлекать третьих лиц, имеющих необходимые навыки, оборудование, а в случае необходимости – сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, организовывать предоставление жилищных услуг в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 3.2.3. Требовать от Собственника или иных проживающих лиц предоставить доступ в помещения Собственника для: обследования, обслуживания и ремонта внутренних инженерных сетей, предназначенных для обслуживания более одного помещения, согласовав проводимые мероприятия с Собственником.
- 3.2.4. Проводить проверку работы установленных общедомовых приборов учета и сохранности пломб. Проводить проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям общедомовых приборов учета, снимать показания общедомовых приборов учета ежемесячно.
- 3.2.5. В случае невнесения Собственником платы за услуги, предусмотренные настоящим Договором, вести претензионную работу и переговоры с собственником, извещать его о задолженности, об ограничении (приостановлении) коммунальных услуг (в том числе в связи с образованием задолженности) с помощью любых доступных средств телефонной и электронной связи. В случае невнесения оплаты по задолженности в установленный срок, решение вопроса производится в порядке судебного производства, а также путем ограничения (приостановления) поставки коммунальных услуг.
- 3.2.6. Отказ Собственника от заключения настоящего договора не является основанием невнесения платы за жилищные, коммунальные услуги в любом случае и дополнительные услуги, если на общем собрании Собственников было принято решение о выборе Управляющего, утверждены условия договора и/или утверждена дополнительная услуга и ее тариф.
- 3.2.7. В случае неоплаты более 20 % от начисленных сумм за дополнительные услуги (не входящие в перечень, установленный приложением №2, 3, 4), по тарифам, принятым на общем собрании собственников, самостоятельно производить приостановку оказания такой услуги (или услуг) для дома, предварительно, уведомив собственников за 10 дней до приостановки, путем размещения объявлений в общедоступных местах дома, и взыскивать с собственников задолженность по оплате таких услуг.
- 3.2.8. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ и оказания услуг по управлению объектами, для поддержания надлежащего содержания общего имущества.
- 3.2.9. Устанавливать самостоятельно цены на платные услуги, предоставляемые Собственнику в индивидуальном порядке в его помещении.
- 3.2.10. Обрабатывать персональные данные с согласия собственника, выраженного в официальной форме, согласно Приложению №8 к настоящему договору, в соответствии с законодательством РФ.

3.2.11. Изменять даты: снятия показаний общедомовых приборов учета, дату расчета, предупредив об этом собственников не менее чем за 15 дней до наступления новых сроков, путем размещения объявлений в общедоступных местах дома.

3.2.14. Требовать от собственников и жильцов устранять нарушения, допущенные ими по отношению к общему имуществу, другим собственникам и Управляющему.

3.2.15. Не согласие собственника с начислениями, порядком и объемом оказанных услуг не влечет за собой право отказа от оплаты всех начисленных сумм. При возникновении такого несогласия собственник или проживающий обязан обратиться в диспетчерскую службу Управляющего, если несогласие выражено в не качественном оказании услуг по мнению собственника/проживающего и с письменной претензией, если не согласен с порядком и объемами начислений.

3.2.16. Управляющий оказывает услуги по договору только в рамках компетенций лицензируемой деятельности по управлению многоквартирными домами. Вопросы, которые не находятся в рамках его компетенции (например, отнесены к компетенции ГИБДД, полиции, ОМСУ и пр.) направляются собственниками/проживающими в соответствующие органы.

3.2.17. По истечении отчетного периода управляющий направляет собственникам отчет о выполненных работах за данный период, путем размещения в общедоступных местах или на сайте управляющего uk-niks.ru. Данный отчет одновременно является предложением о приемке собственниками выполненных работ по договору управления. В случае если в течении 10 календарных дней ни один из собственников не заявит возражения по опубликованному отчету, работы считаются принятыми в полном объеме.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Использовать жилое (нежилое) помещение в соответствии с его назначением, а также с учетом ограничений использования, установленных законодательством РФ.

3.3.2. Соблюдать действующие: «Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда»; «Правила пользования жилыми помещениями»; «Требования пожарной безопасности»; «Правила пользования электрической и тепловой энергией»; «Правила пользования системой водоснабжения и канализацией»; «Правила безопасности в газовом хозяйстве»; «Правила пользования пассажирскими лифтами»; «Правила охраны и содержания зеленых насаждений», «Правила содержания животных» в городе Челябинске, а также иные акты, установленные действующим законодательством РФ.

3.3.3. Бережно относиться к общему имуществу, технологическому оборудованию, обслуживающему более одного помещения.

3.3.4. При обнаружении неисправностей, недостатков или возникновении аварийных ситуаций **немедлительно** сообщить Управляющему. Обеспечить сохранность технологического имущества, находящегося в помещении собственника, при обнаружении неисправностей немедленно принимать возможные меры к их устранению и сообщить Управляющему. Обеспечить соблюдения режима общего имущества (не ставить ограждения в местах общего пользования (в карманах, под балконами), не переоборудовать балконы «под вынос», не располагать свое личное имущество в местах общего пользования).

3.3.5. Помещать твердые коммунальные отходы (ТКО) и иные отходы своей жизнедеятельности в контейнеры накопители, не оставлять в подъездах, на лестничных площадках, возле контейнеров, на паркинге, а также во дворе многоквартирного дома.

3.3.6. Строительный мусор после ремонта вывозить самостоятельно, не складировать в местах общего пользования.

3.3.7. Нести расходы на содержание общего имущества объектов управления, а также дополнительные услуги, принятые на общем собрании собственников. Неиспользование жилого (нежилого) помещения не освобождает Собственников от своевременной оплаты всех услуг. Собственник обязан ежемесячно не позднее 5 числа проверять свой почтовый ящик на предмет наличия счетов-извещений и других уведомлений от Управляющего. В случае неполучения счетов-извещений собственник обязан обратиться за их получением к Управляющему. в т.ч. в электронной форме. При отсутствия такого обращения, собственник считается получившим счет-извещение в срок, установленный п. 3.1.6 настоящего договора.

3.3.8. Не допускать сбрасывания в санитарный узел песка, строительного мусора, тряпок, тканевых салфеток, костей, стекла, больших объемов пищевых продуктов, металлических и деревянных предметов и иных отходов, засоряющих канализацию, не сливать легко воспламеняющиеся жидкости и кислоты.

3.3.9. **Не позднее 10 числа** месяца, следующего за расчетным, перечислять денежные средства по оплате предоставленных услуг, в соответствии с выставленными счетами-квитанциями (счетами), на расчетный счет Управляющего.

3.3.10. В заранее согласованное время обеспечить доступ в жилое (нежилое) помещение работников Управляющего для проведения осмотров, ремонтных работ, ликвидации аварий на инженерных сетях, контроля над работой приборов учета, технического и санитарного состояния.

3.3.11. Обеспечить за свой счет устранение повреждений в своем жилом помещении, а также ремонт, либо замену приведенного в негодность санитарно-технического или иного оборудования, а также возместить убытки другим

жильцам, Управляющему за ремонт общего имущества, пострадавшего по вине Собственника (при установке дверей в квартиру, переостеклении балконов).

3.3.12. Оплачивать вызов аварийной службы (либо ложный вызов), если авария произошла по вине собственника. Оплата производится путем выставления стоимости в счет-квитанциях (счетах) за жилищно-коммунальные услуги по утвержденному Управляющим прейскуранту на основании акта аварийных работ.

3.3.13. Устанавливать наружные блоки кондиционеров, спутниковые тарелки и другие устройства строго в специально предусмотренных проектом строительства местах.

3.3.14. Соблюдать технологические возможности электрических сетей жилого дома - не устанавливать, не подключать и не использовать регулируемую и запорную арматуру, электробытовые приборы мощностью, превышающей установленную.

3.3.15. Не нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных услуг, а именно переносить приборы отопления на балкон, не нарушать пломбировку счетчиков и не менять местоположение сетей и перегородок без письменного согласования Управляющего и согласования с органами местного самоуправления в установленном законом порядке.

3.3.16. При наличии неисправностей и иных недостатков, выявленных в процессе использования личного и общего имущества, незамедлительно уведомить об этом Управляющего по телефону диспетчерской службы.

3.3.17. Запрещается установка наружных блоков кондиционеров, спутниковых антенн, тарелок и прочего на фасаде дома, а также изменение оконных и балконных конструкций, которые влекут за собой изменение внешнего вида фасада.

3.3.18. Запрещается демонтаж, переоборудование аварийных пожарных люков на балконах и лоджиях.

3.3.19. Соблюдать правила, установленные приложениями №6,7 к настоящему договору, в случае если он является собственником или иным законным владельцем парковочного машино-места и кладовой.

3.4. Собственник вправе:

3.4.1. Производить переустройство, реконструкцию, перепланировку помещения, либо установку дополнительного сантехнического или иного оборудования только в порядке, установленном действующим законодательством и с согласования Управляющего.

3.4.2. Требовать от Управляющего информацию о сроках и этапах исполнения своих заявок, ответов на заявления.

3.4.3. Требовать от Управляющего перерасчета размера платы в случае неоказания услуг или услуг ненадлежащего качества, при условии надлежащего оформления таких обстоятельств.

3.4.4. При обнаружении факта (фактов) неисполнения управляющей организацией обязательств по договору управления, оформить акт о нарушении данных обязательств в присутствии представителя Управляющего и иных жильцов и собственников.

3.4.5. Выступать с инициативой о проведении общих собраний собственников в порядке, установленном Жилищным кодексом РФ.

3.4.6. Знакомиться с документами, которые обязательны для предоставления или опубликования Управляющим в силу закона.

4. Ответственность сторон

4.1. В случае нарушений условий настоящего Договора виновная сторона несет ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ в рамках разграничения балансовой принадлежности в соответствии с Приложением №5.

4.2. В случае нарушения Собственником сроков оплаты за предоставленные услуги Управляющий вправе применять меры, предусмотренные законодательством, а именно взыскивать с Собственника пени в размере, установленном законодательством за каждый день просрочки. Размер пени указывается в счете-квитанции (счете) и подлежит уплате одновременно с оплатой услуг.

4.3. В случае возникновения препятствий доступа в занимаемое жилое (нежилое) помещение, а также в общие приквартирные помещения (тамбуры) для осмотра коммуникаций и оборудования, на основании составленного акта о непредоставлении доступа Собственник несет полную материальную ответственность за причиненный ущерб третьим лицам и Управляющему, возникший в результате аварийной или иной ситуаций, произошедшей по причине отсутствия доступа Управляющего.

4.4. В случае если Собственник своевременно не уведомил Управляющего о смене собственника или изменении в регистрационном учете граждан в помещении и не представил подтверждающие документы, то все перерасчеты производятся только по заявлению в пределах шестимесячного срока с даты обращения с предоставлением документов.

4.5. Собственник несет полную материальную ответственность за причиненный ущерб, возникший в результате непроведения и (или) непринятия решений общего собрания Собственников, действий, повлекших нарушение конструкции здания, его элементов и сетей, перед Управляющим и (или) третьими лицами.

4.6. Управляющий несет материальную ответственность за причиненный ущерб перед Собственниками, возникший в результате ненадлежащего осуществления своих обязанностей по настоящему договору.

4.7. В случае установки Собственником дополнительного оборудования на фасад здания и нарушения конструктива ограждающей конструкции, Управляющий не несет ответственности за последствия.

5. Иные положения

5.1. Оплату по счет-извещению можно произвести в любом отделении ПАО «Челябинвестбанк», ПАО «Сбербанк», а также в любой точке приема платежей по системе «ГОРОД», безналичным способом с сервисов банков и платежных систем, в офисе Управляющего, через систему ГИС ЖКХ.

5.2. Оплата услуг по настоящему договору юридическими лицами производится безналичным путем, в порядке, установленном действующим законодательством.

6. Срок действия договора

6.1. Договор вступает в силу с 01.01.2025 года и действует по 30.06.2026 года (включительно).

6.2. Цена договора, утверждённая п.2.2. указана без учета НДС, ввиду этого подлежит изменению в случае, если управляющая организация применяет НДС и увеличивается на сумму указанного налога.

6.3. При отсутствии заявлений одной из сторон о прекращении Договора управления по окончании срока его действия, данный Договор считается продленным на каждый следующий год, с условием индексации платы, утвержденной п. 2.2 настоящего договора на размер изменения тарифа, утверждаемого органами местного самоуправления г. Челябинска от утвержденного в предыдущий календарный год, ежегодно начиная с 01 июля 2025 года. При этом индексация стоимостей отдельных видов работ и услуг согласно Приложению №2,3,4 к настоящему договору, осуществляется пропорционального величине соотношения нового размера платы к предшествующему.

6.4. Изменения размера платы в соответствии с п.6.2,6.3 настоящего договора доводятся до сведения Собственников в платежном документе за соответствующий календарный месяц, в котором начислена плата по новому тарифу.

6.5. Управляющий вправе в порядке, предусмотренном действующим законодательством, а именно путем инициирования общего собрания собственников предложить индивидуальный тариф, в том числе и в случае, если предусмотренная п.6.3. настоящего договора индексация размера платы не позволяет обеспечить необходимого уровня содержания и текущего ремонта МКД.

6.6. Управляющий вправе расторгнуть договор в одностороннем порядке по истечении срока действия договора, с извещением собственников не менее чем за 30 дней до момента расторжения. В случае, если с момента уведомления до расторжения собственники не выбрали нового управляющего, то управляющий извещает орган местного самоуправления.

6.7. Собственники вправе расторгнуть договора путем принятия решения на общем собрания в соответствии с требованиями законодательства РФ.

6.8. Стороны предусмотрели возможность использования факсимильного воспроизведения подписи лица, уполномоченного заключать Договор от имени Управляющего при подписании настоящего Договора и подтвердили соблюдение письменной формы сделки при проставлении факсимильной подписи.

6.9. В случае смерти одного из собственников помещения, действие условий настоящего Договора остается в силе по отношению к другим Собственникам этого помещения, а также наследникам умершего собственника.

7. Действие непреодолимой силы

7.1. Ни одна из сторон не несет ответственность перед другой стороной за задержку или невыполнение обязательств, обусловленные обстоятельствами непреодолимой силы, возникшими помимо воли и желания сторон и которые нельзя было предвидеть или избежать, обстоятельства непреодолимой силу должны быть подтверждены в порядке, установленном законодательством РФ.

8. Порядок разрешения споров

8.1. Все споры и разногласия между сторонами по настоящему Договору или в связи с ними разрешаются путем переговоров между сторонами.

8.2. В случае невозможности достижения согласия между сторонами спор разрешается в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством РФ в суде общей юрисдикции по месту нахождения объекта управления (Строения) по настоящему договору, либо в Арбитражном суде по месту нахождения Управляющего (договорная подсудность).

9. Общие условия

9.1. Все приложения, упомянутые в настоящем Договоре, являются его неотъемлемой частью.

9.2. Все изменения и дополнения к настоящему Договору действительны лишь в том случае, если они совершены в письменной форме и подписаны надлежащим образом уполномоченными на то лицами обеих сторон.

9.3. Договор составлен в двух экземплярах, первый из которых находится у Управляющего, второй – у Собственника. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений.

9.4. Управляющий и Собственники нежилых помещений, машиномест, кладовых имеют права заключать дополнительные соглашения к настоящему договору, не нарушающие права Собственников жилых помещений и Управляющего, исходя из особенностей законодательства, установленного для нежилых помещений, расположенных в многоквартирных жилых домах или собственников юридических лиц, а также собственников машино-мест.

9.5. По вопросам, не предусмотренным настоящим Договором, стороны руководствуются действующим законодательством и общим собранием Собственников.

10. Перечень приложений к настоящему договору

(без изменений в редакции договора управления, утв. протоколом ОСС №1 за 2022 г. от 27.06.2022 г.)

- №1 Состав обслуживаемого общего имущества, в рамках утвержденного индивидуального тарифа;
- №2 Перечень и периодичность работ и услуг по тарифу для жилых помещений и нежилых помещений коммерческого назначения по тарифу, согласно п. 2.2 настоящего договора;
- №3 Перечень и периодичность работ и услуг по тарифу для машино-мест, согласно п. 2.2 настоящего договора;
- № 4 Перечень и периодичность работ и услуг по тарифу для кладовых, согласно п. 2.2 настоящего договора;
- № 5 Акт разграничения ответственности за эксплуатацию коммуникаций;
- № 6 Правила пользования кладовыми помещениями (для владельцев кладовых);
- № 7 Правила пользования пристроенным парковочным комплексом (для владельцев парковочных мест);
- № 8 Согласие субъекта на обработку персональных данных.

11. Адреса и реквизиты сторон

<p><u>УПРАВЛЯЮЩИЙ:</u></p> <p>ООО «ТАКТ» Юр. адрес: 454091, г. Челябинск, ул. Цвиллинга, д.57А, оф. 6 ОГРН: 1107451009907 ИНН: 7451303836 КПП: 745101001 р/сч 40702810990000013542 в ПАО «Челябинвестбанк» г. Челябинск к/сч 30101810400000000779, БИК 047501779 Лицензия №0064 от 02.04.2015 телефон: 8(351) 701-10-17, дисп. 8(351) 7000311 e-mail: uk-takt@yandex.ru, сайт: www.uk-niks.ru</p> <p>Директор Горбунов Н.Д.</p>	<p><u>СОБСТВЕННИК</u></p> <p>ФИО: _____</p> <p>_____</p> <p>Собственник:</p>
--	---