

Договор управления многоквартирным домом

г. Кемерово

«16» 03 2026 г.

Общество с ограниченной ответственностью управляющая компания «Теплый дом», именуемое в дальнейшем "**Управляющая организация**", в лице и.о. директора Лемтюгова Вячеслава Геннадьевич, действующего на основании Приказа № 6/н от 05.03.2026 г., с одной стороны, и Уполномоченные на заключение и подписание договора управления многоквартирным домом, расположенном по адресу: г. Кемерово, проспект Октябрьский, дом 85, именуемые в дальнейшем "**Собственники**", с другой стороны, далее именуемые "**Стороны**", заключили настоящий Договор о нижеследующем:

РАЗДЕЛ А. Основные условия договора

1. Правовая основа Договора

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решений собственников помещений многоквартирного жилого дома по адресу: г. Кемерово, проспект Октябрьский, дом 85 оформленных протоколом общего собрания собственников помещений № 1 от «16» марта 2026 г. Общая площадь дома составляет 9 272,8 м², общая площадь помещений дома 7 719,7 м²

1.1. **Управляющая организация** – ООО УК «Теплый дом» уполномоченное настоящим договором выполнять функции по управлению, содержанию и ремонту общего имущества. В отношении с третьими лицами Управляющая организация действует от своего имени и за счет средств собственников помещений в многоквартирном доме (далее по тексту - МКД).

1.2. **Собственники** - лица, владеющие на праве собственности жилыми (нежилыми) помещениями, находящимся в МКД. Собственники помещений несут бремя содержания данных помещений и общего имущества МКД.

1.3. **Многоквартирный дом** - единый комплекс недвижимого имущества, который включает в себя земельный участок в установленных границах и расположенные на указанном участке жилые здания, иные объекты недвижимости и которые состоят из двух и более отдельных предназначенных для жилых или иных целей помещений, имеющих самостоятельные выходы, находящихся в частной, государственной, муниципальной и иных формах собственности, а другие части (общее имущество) находятся в общей долевой собственности.

1.4. **Общее имущество в МКД** - принадлежащие Собственникам помещений на праве общей долевой собственности помещения в МКД, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в МКД, 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 МКД оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции МКД, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в МКД за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства МКД, расположенные на указанном земельном участке.

1.5. **Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом в МКД и имуществом Собственников является:**

- по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен жилого помещения, оконные заполнения и входная дверь в жилое помещение;

- на системах горячего и холодного водоснабжения – первое сварное соединение со стояками или первое отключающее устройство, расположенное на ответвлениях от стояков, приборов учета, запорно-регулирующих кранов, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях;

- на системе канализации – точка соединения со стояком канализации;

- на системе электроснабжения – входные соединительные клеммы автоматических выключателей, расположенных в этажном щитке. Квартирный электросчетчик не является общим имуществом.

1.6. Действие настоящего Договора основывается на следующих правовых актах:

1.6.1. Жилищный кодекс РФ от 29.12.2004 г. №188-ФЗ.

1.6.2. Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 №491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность»

1.6.3. Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 №354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»

1.6.4. Постановление Правительства РФ от 15.05.2013 № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами»

1.6.5. Постановление Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения»

1.6.6. Иных нормативно-правовых актах, регулирующих сферу управления многоквартирными домами.

2. Предмет договора

2.1. Управляющая организация, в соответствии с Протоколом общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, представляет законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме в договорных отношениях с эксплуатирующей, ресурсоснабжающими, обслуживающими и прочими организациями, в отношениях с органами государственной власти, органами местного самоуправления, а также в суде. Управляющая организация, по поручению Собственников и в их интересах, обязуется оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, а Собственники обязуются оплатить стоимость оказанных работ и услуг Управляющей организации в соответствии с определенной сторонами Договора ценой Договора.

2.2. Услуги, оказываемые Управляющей организацией Собственникам согласно настоящему Договору, включают в себя:

2.2.1. Осуществление функций заказчика жилищно-коммунальных услуг (отопление, горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение) и заключение договоров с организациями и лицами, предоставляющими данные услуги;

2.2.2. Представление и защита интересов Собственников в органах государственной власти и управления, местного самоуправления в отношении общего имущества многоквартирного дома;

2.2.3. Обеспечение технического, санитарно-гигиенического и прочего необходимого обслуживания многоквартирного дома своим персоналом или с привлечением третьих лиц и организаций.

2.3. В целях исполнения настоящего Договора Собственники передают Управляющей организации право на управление МКД, предоставляя ему следующие полномочия:

2.3.1. Проведение конкурсов на обслуживание и ремонт Многоквартирного дома;

2.3.2. Заключение договоров с подрядчиками от имени Управляющей организации, в интересах Собственников и за их счет;

2.3.3. Оплата услуг подрядчиков;

2.3.4. Применение санкций к подрядчикам, в случае нарушения ими договорных обязательств;

2.3.5. Осуществление сбора установленных платежей от Собственников помещений в Многоквартирном доме;

2.3.6. Хранение документов, связанных с исполнением настоящего Договора;

2.3.7. Взыскание задолженности по оплате услуг, предоставляемых Собственникам в Многоквартирном доме.

РАЗДЕЛ Б. Обязанности и права Сторон

3. Обязанности и права Управляющей организации

Управляющая организация обязана:

3.1. Обеспечить надлежащее качество предоставляемых услуг.

3.2. Качественно рассматривать заявки Собственников, и обеспечить их своевременное исполнение.

3.3. Содержать Многоквартирный дом, его инженерное оборудование, придомовую территорию и элементы благоустройства в соответствии с требованиями норм и правил эксплуатации и ремонта жилищного фонда.

3.4. Обеспечить Многоквартирный дом необходимыми жилищными, коммунальными ресурсами и услугами.

3.5. Обеспечить техническое обслуживание МКД в соответствии со следующими функциональными обязанностями:

3.5.1. Планирование, организация технического обслуживания, осуществление работ по текущему ремонту, ведение деловой переписки и подготовка в рамках своей компетенции документации для проведения капитального ремонта;

3.5.2. Организация аварийно-диспетчерского обслуживания;

3.5.3. Организация санитарного содержания МКД и придомовой территории;

3.5.4. Организация подготовки МКД к сезонной эксплуатации;

3.5.5. Проведение периодических технических осмотров и обследований МКД;

3.5.6. Составление перечня требуемых работ по ремонту и обслуживанию МКД и помещений относящихся к общему имуществу.

3.6. Обеспечить управление МКД в следующем объеме:

3.6.1. Согласование ремонтных работ и внесение изменений в документацию по составу общего имущества МКД;

3.6.2. Ведение технической документации;

3.6.3. Составление планов-графиков Подготовка МКД к сезонной эксплуатации;

3.6.4. Организация контроля за расходованием всех видов коммунальных ресурсов, снятие и передача показаний ОДПУ в ресурсоснабжающие организации;

3.6.5. Заключение договоров с подрядчиками и поставщиками, оплата их работ и услуг;

3.6.6. Применение санкций к подрядчикам и поставщикам, в случае нарушения ими договорных обязательств;

3.6.7. Организация диспетчерской службы по приему заявок от Собственников;

3.6.8. Осуществление сбора установленных платежей от Собственников;

3.6.9. Хранение документов, связанных с исполнением настоящего Договора;

3.6.10. Взыскание в установленном порядке задолженности по оплате услуг, предоставляемых Собственникам;

3.6.11. Ведение бухгалтерского учета по операциям, связанным с исполнением настоящего Договора;

3.6.12. Проведение финансовых операций, связанных с исполнением настоящего Договора;

3.6.13. Представление интересов Собственника в государственных, судебных и иных учреждениях по вопросам, связанным с исполнением настоящего Договора.

3.7. Осуществлять контроль за соблюдением Собственниками помещений в МКД их обязательств по использованию помещений и платежам.

3.8. Осуществлять контроль за соблюдением Собственниками помещений в МКД их обязательств по использованию помещений и платежам.

3.8. Ежемесячно осуществлять действия:

- по начислению вознаграждения председателю совета многоквартирного дома в размере, утвержденном общим собранием собственников помещений МКД,

- по выставлению в платежных документах, представляемых собственникам помещений в многоквартирном доме для целей внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги, отдельной строкой платы в целях выплаты вознаграждения председателю совета многоквартирного дома в размере, утвержденном общим собранием собственников помещений многоквартирного дома,

- по выплате вознаграждения председателю совета многоквартирного дома путем ежемесячной выплаты денежных средств через кассу или на расчетный счет каждого 25 числа последующего месяца председателю совета многоквартирного дома, в размере поступивших от собственников помещений многоквартирного дома денежных средств в целях выплаты вознаграждения председателю совета многоквартирного дома.

3.9. Действующий председатель в срок 30 дней в письменном виде обязан уведомить управляющую организацию о прекращении конкретным лицом осуществления полномочий председателя совета многоквартирного дома и о выборе нового председателя совета МКД;

3.10. В случае принятия общим собранием собственников помещений многоквартирного дома решения об изменении размера вознаграждения председателю совета МКД, управляющая организация принимает на себя обязательства начислять такое вознаграждение в измененном размере с даты, указанной в решении собственников помещений, без внесения дополнительных изменений в договор управления;

3.11. Ввиду не уведомления (несвоевременного) уведомления управляющей организации в течении 10 дней с даты прекращения полномочий председателя совета МКД, о его переизбрании, об изменении реквизитов его банковского счета и способа выплаты вознаграждения, об изменении размера вознаграждения и т.д. выплата приостанавливается.

3.12. Управляющая организация обязана заключить Агентский договор с избранным председателем Совета МКД за действия по начислению, сбору и выплате председателю совета многоквартирного дома вознаграждения».

Управляющая организация имеет право:

3.9. Требовать возмещения убытков, понесенных по вине Собственников или проживающих с ними лиц.

3.10. В случае просрочки Собственниками установленных платежей, применять к должникам санкции и ограничения согласно законодательства РФ и настоящего Договора.

3.11. Контролировать и пресекать нелегитимное использование общего имущества, нанесение ему ущерба согласно решениям общих собраний собственников.

3.12. Согласовывать ведение ремонта или производство изменений в МКД и в его помещениях, в случае обнаружения нарушений установленного порядка проведения работ и/или нарушений при оформлении разрешений на производство изменений в МКД и перепланировок, Управляющая организация обязана принять все меры (административные, судебные и т.п.) к нарушителям с целью соблюдения законодательства по вопросам ремонта, производства изменений в МКД и перепланировок.

3.13. При возникновении в квартирах Собственников аварийных ситуаций, сопровождающиеся следующими условиями:

- наличие аварии грозит повреждением имущества других Собственников или создает для других Собственников трудности в проживании;

- для устранения аварии необходимо проведение работ непосредственно в квартирах Собственников;

- нет проживающих в квартирах, отсутствуют сведения о месте работы, постоянном месте жительства или пребывании Собственников в момент аварии;

Управляющая организация вправе организовать комиссионный проход в квартиру для устранения аварии.

4. Обязанности и права Собственников

Собственники обязаны:

4.1. Возместить Управляющей организации расходы, связанные с исполнением ей своих функций.

4.2. Своевременно (до 10-го числа месяца, следующего за расчетным) и в полном объеме оплачивать жилищные, коммунальные и иные услуги, предоставляемые в соответствии с настоящим Договором.

4.3. Все платежи по дополнительному обслуживанию собственности Собственников и услугам, оказываемым им обслуживающим персоналом Управляющей организацией, производить на расчетный счет, а так же в кассе Управляющей организации, согласно предоставленным платежным документам. За работы и услуги, оплаченные иными способами, всю ответственность за их качество и возможные негативные последствия несут Собственники единолично.

4.4. При заключении данного Договора предоставить в 5-дневный срок Управляющей организации всю, необходимую для этого, документацию: копия свидетельства о собственности (договор на занимаемое помещение), акты и договора на установку персональных систем учета расхода воды и тепла, документы, подтверждающие право на льготы при оплате коммунальных услуг, и т.д.

4.5. Вносить дополнительную плату на производство улучшений или ремонта общего имущества МКД, если предложение о ведении таких работ поддержало большинство собственников помещений в МКД на соответствующих собраниях.

4.6. Извещать Управляющую организацию об изменениях в количестве человек, фактически проживающих в квартире Собственников в срок не позднее 5 дней с момента изменения. В случае если Собственники несвоевременно известил Управляющую организацию, то такие Собственники производят оплату согласно перерасчету за весь период с момента начала фактического проживания дополнительных лиц с учетом штрафных санкций.

4.7. Извещать Управляющую организацию об изменении площади жилого (нежилого) помещения в срок не позднее 10 дней с момента изменения.

4.8. С целью получения уведомлений от Управляющей организации извещать последнего об изменении места постоянной (временной) регистрации собственника помещения в многоквартирном доме в течении 20 дней с момента таких изменений.

4.9. Извещать Управляющую организацию об изменениях в способах осуществления контактов с ней в срок 5 дней с момента изменения. В случае если Собственники своевременно не известили об изменении и это повлекло за собой дополнительные расходы Управляющей организации, то такие Собственники обязуются компенсировать эти дополнительные расходы.

4.10. Допускать в принадлежащие Собственникам квартиры должностных лиц Управляющей организации или иных предприятий и организаций, имеющих право проведения работ с установками электро-, тепло-, водоснабжения, канализации, для устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля. В случае если допуск не обеспечен, такие Собственники принимают на себя всю административную, гражданскую, уголовную и материальную ответственность за возможные последствия.

4.11. Содержать принадлежащие Собственникам помещения с соблюдением действующих норм и правил и использовать помещение исключительно по назначению.

4.12. Не производить изменения (ремонт) в квартире без согласования с Управляющей организацией, при этом согласованию подлежат следующие работы и действия:

4.12.1. Перепланировка и переоборудование помещений, изменение их функционального назначения, демонтаж стен и перегородок;

4.12.2. Установка электробытовых приборов и устройств, ведущих к увеличению потребляемой мощности сверх допустимых пределов;

4.12.3. Замена или установка дополнительных секций (приборов) отопления;

4.12.4. Установка регулирующей и запорной арматуры;

4.12.5. Изменение схем учета поставки коммунальных ресурсов;

4.12.6. Слив теплоносителя из системы и приборов отопления;

4.12.7. Установка переговорных, охранных и запорных устройств в общей части МКД;

4.12.8. Прочие изменения, согласование которых следует из действующих норм и правил.

4.13. Во избежание солидарной ответственности за ущерб, возникающий по вине третьих лиц, согласовать с Управляющей организацией привлечение подрядных организаций, нанимаемых для производства работ в квартире, в том числе, передать Управляющей организации копии лицензий этих организаций, список работников и их паспортные данные, согласовать ход производственных работ.

4.14. Пригласить представителя Управляющей организации для приемки работ по изменению (ремонту) в квартире (согласно подпункта 4.12. настоящего Договора).

4.15. В случае продажи квартиры, погасить все задолженности, произвести все взаиморасчеты с Управляющей организацией, внести все дополнительные взносы, установленные общими собраниями собственников помещений многоквартирного дома, известить нового приобретателя квартиры о необходимости возмещения расходов Управляющей организации и других расходов на содержание и обслуживание общего имущества МКД.

4.16. Поддерживать собственное помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей. Содержание и ремонт принадлежащего ему имущества и оборудования осуществлять за свой счет.

4.17. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, электромеханическими, газовыми и другими приборами. Не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов.

4.18. Соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специальные места. Не допускать сбрасывание в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, а также горячей воды либо химических веществ. Не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, жидких бытовых отходов.

4.19. Не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки.

4.20. Обеспечивать сохранность общего имущества, не выполнять на общем имуществе работы и/или не совершать иные действия, приводящие к его порче, а также не выполнять работы и/или не совершать действия на имуществе Собственников, не относящемся к общему имуществу, если такие действия могут причинить ущерб общему имуществу либо имуществу иных собственников.

4.21. Давать согласие использования, обработку и передачу своих персональных данных.

4.22. Своевременно принимать меры по недопущению аварий, в том числе:

4.23. Немедленно сообщать Управляющей организации о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях общего имущества в многоквартирном доме, а также о сбоях работы систем внутри помещений Собственника, в необходимых случаях сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу.

4.24. В случае длительного (свыше 24 часов) отсутствия коммунальных услуг, если меньший срок не установлен законодательством, в целях недопущения аварийных ситуаций на инженерных коммуникациях принимать меры по их предупреждению (перекрывать внутриквартирные вентили стояков горячего и холодного водоснабжения, а также газового оборудования).

- 4.25. Собственники имеют право:
- 4.26. Требовать надлежащего качества предоставляемых услуг.
- 4.27. Требовать от сотрудников Управляющей организации своевременное рассмотрения заявок и качественное их исполнение.
- 4.28. Применять предусмотренные настоящим Договором санкции в случае отсутствия надлежащего качества предоставляемых услуг.
- 4.29. Требовать возмещения убытков, понесенных по вине Управляющей организации.
- 4.30. Вносить предложения по улучшению качества и безопасности проживания в МКД.

5. Дополнительные права и обязанности

5.1. Собственники в процессе проживания и обустройства своих квартир обязаны обеспечить сохранность общего имущества в МКД, чистоту и порядок в МКД и на придомовой территории, соблюдение законодательства РФ и города Кемерово.

5.2. Собственники обязуются известить Управляющую организацию в течение 10 дней о получении свидетельств о собственности на квартиры или внесении в них изменений и передать Управляющей организации копии таких документов.

5.3. Собственник, передавший помещение по договорам социального и коммерческого найма, несет субсидиарную ответственность в случае невыполнения нанимателем условий договора о своевременном внесении платы за содержание жилого помещения и коммунальные услуги.

Право управляющей организации на привлечение собственника к субсидиарной ответственности возникает с момента вынесения постановления об окончании исполнительного производства и о возвращении взыскателю исполнительного документа по следующим основаниям: если невозможно установить местонахождение нанимателя-должника, его имущества либо получить сведения о наличии принадлежащих ему денежных средств и иных ценностей, находящихся на счетах, во вкладах или на хранении в банках или иных кредитных организациях; если у нанимателя-должника отсутствует имущество, на которое может быть обращено взыскание, и все принятые судебным приставом-исполнителем допустимые законом меры по отысканию его имущества оказались безрезультатными.

6. Стоимость договора управления.

6.1. По настоящему Договору Собственник вносит плату за жилое помещение и коммунальные услуги:

1) плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

2) плату за коммунальные услуги, включающую плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение, отопление.

6.2. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится Собственником ежемесячно до 10-го числа месяца, следующего за расчетным.

6.3. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме устанавливается и может изменяться в соответствии с решением Кемеровского городского Совета народных депутатов «об установлении платы за жилое помещение».

6.4. Размер месячной платы за содержание и ремонт жилого помещения на момент заключения настоящего Договора составляет **33 (тридцать три) рублей 44 копейки/кв. м.** Размер платы для нанимателей и собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах, имеющих вахтеров, увеличивается на сумму утвержденную на общем собрании собственников помещений МКД.

6.5. Установление размера платы за капитальный ремонт производится на основании нормативно-правовых актов.

6.6. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии - исходя из утвержденных в установленном порядке нормативов потребления коммунальных услуг, по тарифам, установленным в соответствии с действующим законодательством.

6.7. Плата или часть платы Собственника помещения по настоящему Договору может вноситься за него в установленном порядке нанимателями, арендаторами помещений в многоквартирном доме, иными лицами.

6.8. Плата Собственника помещения по настоящему Договору вносится на основании платежных документов, представленных Управляющей организацией, в которых указывается информация в соответствии с требованиями Правил предоставления коммунальных услуг гражданам и иных нормативных правовых актов.

6.9. В случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, Управляющая организация обязана уменьшить Собственнику помещения размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в порядке, предусмотренном Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491.

6.10. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, Управляющая организация обязана уменьшить Собственнику помещения размер платы за коммунальные услуги в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

6.11. Неиспользование помещений Собственником помещений не является основанием невнесения платы по настоящему Договору.

6.12. Коммунальные услуги горячего водоснабжения и отопления жилых и нежилых помещений оказываются Собственникам с использованием оборудования, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома. Стоимость данных услуг ежемесячно рассчитывается в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг, установленных Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 №354.

7. Передача показаний прибора учета коммунальных ресурсов

7.1. Показания индивидуальных приборов учета коммунальных услуг, установленных внутри жилых (нежилых) помещений в многоквартирном доме производится Собственниками (потребителями) помещений. Данные показания приборов учета Собственники обязаны передавать Управляющей организации не позднее 25 числа расчетного месяца.

7.2. Периодичность и порядок проведения Управляющей организацией проверок наличия или отсутствия индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и их технического состояния, достоверности предоставленных Потребителями сведений о показаниях таких приборов учета распределителей осуществляется в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг.

8. Возмещение расходов и оплата услуг Управляющей организации.

8.1. Собственники возмещают расходы и оплачивают услуги Управляющей организации на основании платежных документов, ежемесячно предоставляемых Управляющей организацией.

8.2. Платежные документы выставляются Собственникам не позднее 1 числа месяца следующего за месяцем оказания услуг. Платежный документ размещается Управляющей организацией на портале ГИС ЖКХ.

8.3. Оплата услуг Управляющей организации производится Собственниками на основании выставленных платежных документов путем:

- внесения наличных/безналичных денежных средств в кассу Управляющей организации;
- наличной/безналичной оплаты в кассах РИЦ (расчетно-информационного центра);
- внесения наличных/безналичных денежных средств через кредитные организации по реквизитам управляющей компании.

8.4. Предоставление отсрочки или рассрочки оплаты коммунальных услуг (в том числе погашения задолженности по оплате коммунальных услуг), осуществляется на основании соглашения, заключенного между Собственниками и Управляющей организацией.

8.5. Собственники вправе производить опережающие платежи, которые учитываются на их лицевых счетах. Избыток средств учитывается при расчете очередного платежа.

8.6. Сумма поступившей в счет погашения задолженности за оказанные Управляющей организацией услуги оплаты распределяется пропорционально указанным в платежном документе видами коммунальных услуг, платой за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома и другими услугами. Частичная оплата одной (нескольких) указанной в платежном документе работ (услуг) при одновременной неоплате остальных работ (услуг) невозможна.

8.7. В случае несвоевременной оплаты оказанных Управляющей организацией услуг, с Собственников взимается пени в размере, установленным действующим законодательством.

9. Приостановка и ограничение предоставления коммунальных услуг

9.1. Приостановка и ограничение предоставления коммунальных услуг осуществляется в порядке и по основаниям, указанным в Правилах предоставления коммунальных услуг.

9.2. В случае невыполнения Собственниками п.4.9. настоящего договора и отсутствия у Управляющей организации сведений об адресе постоянной (временной) регистрации Собственников в многоквартирном доме, Собственники считаются надлежащим образом извещенными о планируемом ограничении предоставления коммунальных услуг после направления им письменного уведомления заказным письмом с описью вложения по адресу нахождения имущества (помещения в многоквартирном доме).

10. Осмотр общего имущества многоквартирного дома, расположенного внутри помещения Собственника.

10.1. В соответствии с п.14 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491, осмотр общего имущества многоквартирного дома, расположенного внутри жилых (нежилых) помещений, принадлежащих Собственникам производится как Собственниками, так и ответственными лицами, являющимися должностными лицами Управляющей организации.

10.2. Собственники обязаны допускать представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб, представителей органов государственного контроля и надзора) в занимаемых жилых или нежилых помещениях для осмотра технического и санитарного состояния оборудования, относящегося к общедомовому имуществу МКД, в заранее согласованное с Управляющей организацией время, но не чаще 1 раза в 6 месяцев в следующем порядке:

а) Управляющая организация направляет Собственникам способом, позволяющим определить дату получения такого сообщения, или вручает под роспись письменные извещения с предложением сообщить об удобных для Собственников дате (датах) и времени допуска Управляющей организации для совершения осмотра и разъяснением последствий бездействия Собственников или их отказа в допуске Управляющей организации;

б) Собственники обязаны в течение 5 календарных дней со дня получения указанного извещения сообщить Управляющей организации способом, позволяющим определить дату получения таких сообщений (заказное письмо с уведомлением, телеграмма, передача письменного сообщения в офис Управляющей организации, звонок в диспетчерскую службу Управляющей организации), об удобных для Собственников дате (датах) и времени в течение последующих 10 календарных дней, когда Собственники могут обеспечить допуск Управляющей организации в занимаемых ими жилых или нежилых помещениях для проведения осмотра оборудования, относящегося к общедомовому имуществу МКД. Если Собственники не могут обеспечить допуск Управляющей организации в занимаемые ими жилые помещения по причине временного отсутствия, то они обязаны сообщить Управляющей организации об иных возможных дате (датах) и времени допуска для проведения осмотра;

в) при невыполнении Собственниками обязанности, указанной в подпункте «б» настоящего пункта, Управляющая организация повторно направляет Собственникам письменные извещения в порядке, указанном в подпункте «а» настоящего пункта, а Собственники обязаны в течение 5 календарных дней со дня получения таких извещений сообщить Управляющей организации способом, позволяющим определить дату получения таких сообщений Управляющей организации (заказное письмо с уведомлением, телеграмма, передача письменного сообщения в офис Управляющей организации, звонок в диспетчерскую службу Управляющей организации), информацию, указанную в подпункте «б» настоящего пункта;

г) Управляющая организация в согласованные с Собственниками в соответствии с подпунктом «б» или «в» настоящего пункта дату и время обязаны провести осмотр оборудования, относящегося к общедомовому имуществу, составить акт осмотра и передать 1 экземпляр акта Собственнику. Акт осмотра подписывается Управляющей организацией и Собственниками, а в случае отказа Собственников от подписания акта – Управляющей организацией и двумя незаинтересованными лицами;

д) если Собственники не ответили на повторное уведомление Управляющей организации либо 2 и более раз не допустил Управляющую организацию в занимаемое ими жилые или нежилые помещения в согласованные Собственниками дату и время и при этом в отношении Собственников, проживающих в жилом помещении, у Управляющей организации отсутствует информация о его временном отсутствии в занимаемом помещении, Управляющая организация составляет акт об отказе в допуске к осмотру оборудования, относящегося к общедомовому имуществу МКД. Акт об отказе в допуске Управляющей организации к осмотру оборудования, относящегося к общедомовому имуществу МКД, расположенного в помещениях Собственников, подписывается Управляющей организацией и Собственниками, а в случае отказа Собственниками от подписания акта – Управляющей организацией и двумя незаинтересованными лицами. В акте указываются дата и время прибытия Управляющей организации для проведения осмотра оборудования, относящегося к общедомовому имуществу МКД, причины отказа Собственников в допуске Управляющей организации к осмотру (если Собственники заявили Управляющей организации о

таких причинах), иные сведения, свидетельствующие о действиях (бездействии) Собственников, препятствующих Управляющей организации в проведении осмотра. Управляющая организация обязана передать 1 экземпляр акта Собственникам;

е) Управляющая организация обязана в течение 10 дней после получения от Собственников, в отношении которых оставлен акт об отказе в допуске к осмотру оборудования, относящегося к общедомовому имуществу, заявления о готовности допустить Управляющую организацию в помещения для осмотра, составить акт осмотра и передать 1 экземпляр акта Собственникам. Акт осмотра подписывается Управляющей организацией и Собственниками, а в случае отказа Собственников от подписания акта – Управляющей организацией и двумя незаинтересованными лицами.

10.3. Собственники обязаны по мере необходимости допускать представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб, представителей органов государственного контроля и надзора) в занимаемые жилые или нежилые помещения для осмотра технического и санитарного состояния оборудования, относящегося к общедомовому имуществу, для проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг и выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий - в любое время.

10.4. Собственники, не обеспечившие допуск представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб, представителей органов государственного контроля и надзора) для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, несут ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий перед Управляющей организацией и третьими лицами (другими собственниками, членами их семей) в порядке и на основаниях, установленных действующим законодательством.

11. Особые условия

11.1. Если, согласно решению общего собрания собственников помещений дома, будет избран иной способ управления или заключен договор с иной управляющей компанией, это может являться основанием для одностороннего расторжения настоящего Договора по инициативе любой из Сторон. Однако расторжение Договора возможно только с даты, когда новая управляющая компания заключит договоры на жилищное, коммунальное и техническое обеспечение МКД с третьими лицами и произведёт все расчеты с предыдущей Управляющей организацией.

11.2. Управляющая организация в целях исполнения Договора осуществляет сбор, хранение, обработку, передачу и уничтожение персональных данных граждан – собственников помещений и иных лиц, приобретающих помещения и (или) пользующихся помещениями в многоквартирном доме. Объем указанной обработки, условия передачи персональных данных граждан иным лицам определяются условиями настоящего Договора.

11.3. Привлечение Управляющей организацией для целей исполнения своих обязательств по Договору иных лиц (специализированных, подрядных организаций, индивидуальных предпринимателей) осуществляется Управляющей организацией, самостоятельно.

РАЗДЕЛ В. Заключительные условия

12. Ответственность

12.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и предусмотренную настоящим Договором.

12.2. В случае оказания Управляющей организацией Собственникам услуг ненадлежащего качества Управляющая организация обязана уплатить Собственникам неустойку в размере, согласно действующему законодательству.

12.3. Уплата неустойки, предусмотренной в пункте 12.2 настоящего Договора, производится в следующем порядке:

12.3.1. Собственники обязаны передать Управляющей организации письменное обоснование применения санкций с изложением фактов отсутствия надлежащего качества и их продолжительности в течение данного календарного месяца;

12.3.2. После получения письменного обоснования, Управляющая организация в течение 15 дней собирает комиссию (необходимых специалистов, подрядные организации) для его рассмотрения, по итогу которая составляет письменное заключение об обоснованности претензий Собственников, причинах, ответственном (ых) за нарушения и величине компенсации, в случае признания претензий обоснованных;

12.3.3. В случае несогласия с решением комиссии, Собственники в праве в судебном порядке оспорить это решение.

12.4. В случае долговременного нарушения сроков платежей Управляющая организация вправе отключать квартиры Собственников от инженерного обеспечения в соответствии с порядком, изложенным в законодательных и нормативных документах, и обратиться в суд с иском о погашении задолженности из средств от реализации имущества должника.

12.5. В случае причинения Собственниками или лицами, проживающими совместно с ними, либо третьими лицами, посещающими квартиры Собственников вреда объектам общего пользования в МКД или имуществу других Собственников в МКД, Акт о нанесении вреда составляется представителем Управляющей организации с участием общественности (правоохранительными органами и т.д.) и Собственников. Собственники возмещают причиненный вред в полном объеме. Возмещение Собственниками вреда, причиненного общему имуществу МКД, производится в пользу Управляющей организации.

13. Разрешение споров

13.1. При возникновении споров в связи с исполнением настоящего Договора Стороны предпримут усилия для их разрешения путем переговоров.

13.2. В случае невозможности достигнуть соглашения, спор рассматривается в судебном порядке.

14. Срок действия Договора, порядок его изменения и расторжения

14.1. Настоящий Договор действует с 16.03.26 г. по 16.03.27 года.

14.2. Стороны имеют право по взаимному соглашению расторгнуть или изменить настоящий Договор в установленном законе порядке. Досрочное расторжение Договора по инициативе Собственников или Управляющей организации производится с учетом требований, регламентированных главой 11 настоящего Договора.

14.3. Действие настоящего Договора автоматически продлевается на каждый следующий календарный год, если одна из Сторон не известит другую Сторону о расторжении за 30 дней до окончания действия Договора.

15. Прочие условия

15.1. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой Стороны.

16. Реквизиты и подписи сторон

Управляющая организация:

Общество с ограниченной
ответственностью УК «Теплый дом»
г. Кемерово, просп. Ленинградский, 15 А,
пом. 87
Сведения о государственной
ОГРН 1174205025378
ИНН 4205361196 КПП 420501001
р/с 40702810109560000192, БИК 045004850
корреспондентский счет 30101810100000000850
«Левобережный» ПАО
тел. 8 (3842) 45-23-97
e-mail: tepluidom42@mail.ru

и.о. директор Лемтюгов В.Г./



Собственники помещений

уполномоченные на заключение и подписание
договора управления многоквартирным домом

Председатель Совета МКД:

Филиппова Т.Г.

/ Филиппова Т.Г./

Член Совета МКД:

Мальшева Т.А.

/ Мальшева Т.А./

Лапина О.В.

/ Лапина О.В. /

Малинина Н.И.

/ Малинина Н.И./