

ДОГОВОР № _____
управления многоквартирным домом

г. Сочи

«__» _____ 2023 г.

Общество с ограниченной ответственностью «ИСА-МАЦЕСТА», именуемая в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Семочкиной Ирины Николаевны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и **Собственники помещений в многоквартирном доме (МКД)**, расположенном по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, ул. ____, дом ____, именуемые в дальнейшем «Собственники», в лице _____ - председателя собрания собственников помещений МКД (являющегося собственником квартиры по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, ул. ____, д. __ кв. __ и избранного на общем собрании собственников помещений МКД уполномоченным представителем (Протокол № __ от «__» _____ 2023г.) с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор управления многоквартирным домом (далее по тексту документа – «Договор») о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Собственники поручают, а Управляющая организация принимает на себя обязанности по управлению МКД по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, ул. __, дом __ и обязуется оказывать услуги и выполнять работы по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД, предоставлять коммунальные услуги требуемого качества, осуществлять иную направленную на достижение целей управления МКД деятельность.

1.2. Высший орган управления МКД - общее собрание Собственников помещений. В перерывах между собраниями организационные вопросы решает Совет дома или уполномоченный представитель, избранный общим собранием Собственников и представляющий интересы Собственников по вопросам управления общим имуществом МКД.

1.3. Состав и состояние общего имущества МКД указаны в Приложении № 3 к настоящему Договору.

1.4. Границей эксплуатационной ответственности между Управляющей организацией и Собственниками жилого/нежилого помещения являются:

- по строительным конструкциям со стороны Собственника - внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение (квартиру);

- на системах отопления, горячего и холодного водоснабжения, газоснабжения со стороны Управляющей организации - отсекающая арматура (первый вентиль) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении (квартире).

При отсутствии вентиля - по первым сварным соединениям на стояках.

Индивидуальные приборы учета холодной и горячей воды, газа и бытовые газовые плиты не принадлежат к общему имуществу дома;

- на системе канализации со стороны Управляющей организации - плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в помещении (квартире). Тройник транзитного канализационного стояка и сам стояк обслуживает Управляющая организация, остальное оборудование - Собственник;

- на системе электроснабжения со стороны Управляющей организации - выходные соединительные клеммы автоматических выключателей, расположенных в этажном щитке. Индивидуальный электросчетчик, электроплита не принадлежат к общему имуществу. Стояковую разводку и точки крепления обслуживает Управляющая организация. Отходящие от точек крепления провода и все электрооборудование после этих точек обслуживает Собственник.

1.5. Характеристика МКД на момент заключения настоящего Договора:

- а) адрес Многоквартирного дома - Краснодарский край, г. Сочи, ул. __, дом __;
- б) серия, тип постройки 1-335 АС;
- в) год постройки 19__;
- г) этажность - 5;
- д) количество квартир - __;
- е) год последнего капитального ремонта ____;
- ж) годы выборочных капитальных ремонтов по конструктивным элементам дома за последние 10 лет;
- з) площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома – _____ ю кв. м;
- и) кадастровый номер земельного участка – 23:49:020400_____.

1.6. Собственники обязуются оплачивать услуги Управляющей организации в порядке, установленном настоящим Договором.

2. Обязанности и права Сторон

2.1. Управляющая организация обязана:

2.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в МКД в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах Собственников и в соответствии с требованиями действующих руководящих документов, регламентирующих оказание жилищно-коммунальных услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД.

2.1.2. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, организовать предоставление коммунальных услуг, проведение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД.

2.1.3. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в МКД в соответствии с перечнем, указанным в Приложении № 2 к настоящему Договору. Перечень работ и услуг может быть изменен с учетом рекомендаций Управляющей организации общим собранием Собственников.

2.1.4. В случае принятия соответствующего решения общим собранием Собственников помещений в МКД, от своего имени и за счет Собственников заключать с ресурсоснабжающими и специализированными организациями договоры на поставку коммунальных ресурсов и прием бытовых стоков, а также на вывоз и захоронение твердых бытовых отходов. По мере заключения договоров с ресурсоснабжающими и специализированными организациями обеспечивать потребителей жилищно-коммунальными услугами установленного качества в необходимом объеме: отопление; холодное водоснабжение (ХВС); горячее водоснабжение (ГВС); водоотведение ХВС и ГВС; электроснабжение; газоснабжения; вывоз и захоронение твердых бытовых отходов. Осуществлять контроль за соблюдением условий договоров, качеством и количеством поставляемых жилищно-коммунальных услуг, их исполнение, а также вести их учет. Предоставление коммунальных услуг производится в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации, Краснодарского края и г. Сочи.

2.1.5. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание МКД, принимать от Собственника(ов) и пользующихся его Помещением(ями) в МКД лиц заявки по телефонам 8-918-103-76-86, 8-938-452-77-56, своевременно устранять аварии на общем имуществе МКД.

2.1.6. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков. В течение 10 дней со дня получения письменного заявления Собственника информировать его о решении, принятом по заявленному вопросу.

2.1.7. Не позднее трех дней до проведения работ внутри Помещения(й) Собственника

согласовать с ним, а в случае его отсутствия с лицами, пользующимися его Помещением(ями) в МКД, время доступа в Помещение(я), а при невозможности согласования направить Собственнику уведомление о необходимости проведения работ внутри Помещения(й). В аварийных ситуациях доступ к помещению должен быть предоставлен немедленно.

2.1.8. Вести лицевые счета Собственников жилых помещений в МКД. Своевременно, не позднее 2 числа каждого месяца, предъявлять к оплате платежный документ за жилищно-коммунальные услуги в МКД через почтовый ящик. Изменение размера платы за содержание и текущий ремонт жилого помещения или размера платы за услуги управления жилым домом может происходить на основании решения общего собрания собственников помещений в доме, не позднее чем за 10 дней до указанного выше срока представления платежных документов.

2.1.9. Своевременно информировать Собственников через "Объявления" в местах общего пользования о предстоящих отключениях или ограничениях подачи коммунальных услуг.

2.1.10. Вести учет объемов произведенных работ и оказанных услуг по содержанию и ремонту общего имущества МКД. Доходы и расходы учитывать отдельно по каждому дому.

2.1.11. Представлять Собственникам отчет по затратам на содержание и ремонт общего имущества в МКД в 1 квартале текущего года за прошедший год либо в другие сроки по требованию Собственников.

2.1.12. Вести и хранить переданную Управляющей организации техническую документацию (базы данных) на МКД, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением настоящего Договора.

2.1.13. Выполнять дополнительные поручения по управлению домом при условии решения общего собрания Собственников за дополнительную плату в размере, утвержденном общим собранием Собственников, в том числе:

а) заключать и сопровождать договоры на право пользования общим имуществом в МКД, при этом собранные средства расходуются в соответствии с решением общего собрания Собственников помещений в МКД;

б) заключать договоры страхования объектов общего имущества в МКД.

2.1.14. В случае расторжения, прекращения Договора управления МКД Управляющая организация передает техническую документацию (базы данных) на МКД, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением Договора.

2.1.15. В случае расторжения, прекращения Договора управления Управляющая организация передает Собственникам средства на капитальный ремонт общего имущества, отчисленные Собственниками, но не потраченные на дату окончания Договора.(если УК является владельцем спец.счета МКД).

2.2. Управляющая организация имеет право:

2.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору. Привлекать подрядные организации для выполнения тех или иных работ. Принимать с учетом предложений Собственников решение о включении в план работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД работы, имеющие первостепенное значение для обеспечения комфортных и безопасных условий проживания граждан.

2.2.2. Предъявлять требования к Собственникам по своевременному внесению платы за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества в МКД, жилищно-коммунальные услуги, а также в случаях, установленных федеральными законами и Договором, - уплаты неустоек (штрафов, пеней).

Не использование Собственниками и иными лицами помещений МКД не является основанием не внесения платы за оказание услуг по настоящему Договору.

В случае не внесения вышеуказанных платежей свыше трех месяцев к неплательщикам принимать меры по взысканию задолженности в соответствии с законодательством РФ.

2.2.3. По решению общего собрания Собственников подписывать акты разграничения эксплуатационной ответственности сторон за содержание и ремонт инженерных сетей и оборудования между общим имуществом Собственников в МКД и имуществом коммунальных предприятий.

2.2.4. Организовывать и проводить проверку технического состояния систем отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации, электроснабжения и газоснабжения в Помещении Собственников, контролировать состояние внутриквартирных приборов учета.

2.2.5. Требовать допуска, в заранее согласованное с Собственником время, в занимаемое им жилое (нежилое) помещение работников или представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий - в любое время.

2.2.6. Требовать от Собственников полного возмещения убытков, возникших по вине Собственников и (или) членов их семей, в случае невыполнения Собственниками обязанности допускать в занимаемое им жилое (нежилое) помещение работников и представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) в случаях, указанных в подпункте "д" пункта 52 Правил предоставления коммунальных услуг.

2.2.7. По решению общего собрания Собственников, в заранее согласованное с потребителем время, но не чаще 1 раза в 6 месяцев, осуществлять проверку правильности снятия потребителем показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, а также целостности на них пломб.

2.2.8. За дополнительную плату оказывать услуги и производить работы, не предусмотренные настоящим Договором.

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

2.3. Собственники помещений обязаны:

2.3.1. Соблюдать Правила проживания и содержания общего имущества дома, утверждаемые Правительством РФ, не нарушая прав и законных интересов других граждан, проживающих в соседних квартирах и домах.

2.3.2. Собственники жилых (нежилых) помещений обязаны содержать собственное помещение в технически исправном состоянии, производить за свой счет его ремонт, включая инженерное оборудование в пределах границ эксплуатационной ответственности, и в сроки, установленные жилищным законодательством. Перед началом отопительного сезона утеплять окна и двери, соблюдать противопожарные и санитарно-эпидемиологические требования, не захламлять места общего пользования, выносить мусор только в специально оборудованные контейнеры.

2.3.3. Предоставлять возможность Управляющей организации своевременно или в аварийном порядке обслуживать и производить ремонт внутридомовых систем отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации, электроснабжения, газоснабжения, конструктивных элементов здания, допуская для этого в занимаемое им помещение имеющих соответствующие полномочия должностных лиц Управляющей организации и исполнителей.

2.3.4. Незамедлительно сообщать в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации о неисправностях сетей, оборудования, снижении параметров качества коммунальных услуг, ведущих к нарушениям качества условий проживания, создающих угрозу жизни и безопасности граждан.

2.3.5. В случае возникновения аварийной ситуации, угрожающей сохранности и целостности общего имущества в доме, а также при проведении ремонта инженерных коммуникаций, относящихся к общему имуществу дома, обеспечить доступ уполномоченных представителей Управляющей организации или работников аварийных служб.

2.3.6. Ежемесячно, до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем, производить оплату по платежным документам, предоставляемым Управляющей компанией. В случае принятия решения общим собранием Собственников предоставлять Управляющей организации показания приборов учета.

2.3.7. Уведомлять Управляющую компанию в 5-дневный срок об изменении количества проживающих человек в своем помещении, необходимости перерасчета платы за недополученные коммунальные услуги. В случае смены Собственника жилого помещения сообщить Управляющей организации Ф.И.О. нового Собственника и дату вступления нового Собственника в свои права.

Предоставить Управляющей организации договор купли-продажи жилого помещения, аренды, найма и другие документы, подтверждающие смену собственника или владельца.

2.3.8. При планировании отсутствия в жилом помещении на срок более 2-х суток перекрывать все вентили на трубах горячей и холодной воды, газоснабжения, отключать от сети бытовые электроприборы, кроме холодильников и морозильных камер. При временном неиспользовании помещения(й) для проживания более 5 дней сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса, а также телефоны и адреса лиц, обеспечивающих доступ в помещение(я).

2.3.9. Соблюдать следующие требования:

а) производить работы на инженерных сетях, относящихся к общему имуществу МКД, предварительно уведомив Управляющую организацию в срок не позднее 3 рабочих дней до даты ремонта;

б) не нарушать имеющиеся схемы учета предоставления коммунальных услуг, в том числе не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки счетчиков, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем без согласования с Управляющей компанией или ресурсоснабжающими организациями. Своевременно осуществлять поверку приборов учета;

в) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети (более 220 кВт), не увеличивать площадь поверхности нагревательных приборов (дополнительные секции приборов отопления) без согласования с Управляющей компанией;

г) не использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (в том числе использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений и общего имущества Собственников помещений в МКД;

е) не ухудшать доступ к общему имуществу, в том числе работами по ремонту помещений Собственников, не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, входящих в перечень общего имущества, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и места общего пользования;

2.3.10. Производить переустройство или перепланировку занимаемого помещения в соответствии с требованиями главы 4 Жилищного кодекса РФ.

2.3.11. Собственник не вправе привлекать третьих лиц для выполнения сантехнических, электромонтажных работ как на общедомовом имуществе, так и на сантехническом оборудовании (электрооборудовании), входящем, в инженерно-техническую структуру МКД. Такие работы проводятся исключительно силами Управляющей организации. В случае если Собственником в нарушение данных требований будут привлечены к

выполнению таких работ третьи лица (без письменного согласования на то со стороны Исполнителя), вся ответственность за производство восстановительных работ возлагается на Собственника, привлекшего посторонних лиц к выполнению работ.

2.4. Собственники имеют право:

2.4.1. На своевременное и качественное получение коммунальных услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, в том числе на устранение аварий и неисправностей в сроки, установленные нормативными документами и заключенными договорами.

2.4.2. Участвовать в планировании работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, в принятии решений при изменении планов работ.

2.4.3. На снижение платы за жилищно-коммунальные услуги в случае их некачественного, неполного или несвоевременного предоставления в порядке, установленном Правительством РФ.

2.4.4. Собственники вправе по своему выбору:

а) оплачивать жилищно-коммунальные услуги наличными денежными средствами, в безналичной форме с использованием счетов в выбранных им банках или переводом денежных средств без открытия банковского счета, а также почтовыми переводами;

б) поручать другим лицам внесение платы за жилищно-коммунальные услуги вместо него любыми способами, не противоречащими требованиям законодательства Российской Федерации и Договору;

в) вносить плату за жилищно-коммунальные услуги за прошедший месяц частями, не нарушая установленный срок окончания ее внесения;

г) осуществлять предварительную оплату жилищно-коммунальных услуг в счет будущих месяцев.

2.4.5. Собственники имеет право:

а) получать сведения о состоянии расчетов по оплате жилищно-коммунальных услуг (лично или через своего представителя);

б) получать информацию об объемах и качестве коммунальных услуг, условиях их предоставления, изменении размера платы за коммунальные услуги и порядке их оплаты;

2.4.6. Контролировать работу и исполнение обязательств Управляющей организации по настоящему Договору. Знакомиться с условиями сделок, совершенных Управляющей компанией в рамках исполнения настоящего Договора по содержанию общего имущества Многоквартирного дома Собственников.

2.4.7. Претензии (жалобы) могут быть предъявлены Собственниками в течение 30 календарных дней от даты, когда он узнал или должен был узнать о нарушении его прав. Претензии (жалобы), предъявленные по истечении данного срока, Управляющая организация не рассматривает.

2.4.8. По решению общего собрания Собственников помещений в МКД расторгнуть, прекратить действие Договора управления.

3. Размер платы за управление, содержание и ремонт жилого помещения.

3.1. Собственники производят оплату в соответствии с решением общего собрания за следующие услуги:

- содержание и текущий ремонт общего имущества Многоквартирного дома;

- управление Многоквартирным домом.

3.2. Цена может определяться по решению общего собрания Собственников как сумма ежемесячных платежей за жилое (нежилое) помещение и коммунальные услуги, которые обязаны оплатить потребители услуг (далее - плательщики) в МКД Управляющей организации в период действия настоящего Договора.

3.3. Управляющая организация организует подомовой учет собранных денежных средств по целевому назначению:

а) содержание общего имущества Многоквартирного дома;

- б) текущий ремонт общего имущества Многоквартирного дома;
- в) управление Многоквартирным домом;
- г) иные цели, определенные общим собранием Собственников Помещений в МКД.

3.4. Стоимость работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в МКД определяется соразмерно доле Собственника в праве общей собственности на общее имущество в МКД. Размер платы за жилое (нежилое) помещение составляет в месяц:

- за управление Многоквартирным домом (за 1 м² общей площади) – __,00 руб.;
- за текущий ремонт и содержание (за 1 м² общей площади) – ____ руб.

3.5. Собственники помещений в МКД производят оплату услуг, предусмотренных настоящим Договором, по платежному документу до десятого числа месяца, следующего за истекшим, на расчетный счет Управляющей организации.

3.6. Услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества оказываются Управляющей организацией в пределах собранных средств. Недопоставка услуг, связанная с неплатежами Собственников, не является основанием для перерасчета платежей.

3.7. Управляющая компания вправе с согласия общего собрания Собственников заключать возмездные договоры с третьими лицами, направленные на получение дохода от использования общего имущества Собственников МКД, в таком случае доходы, полученные от исполнения таких договоров, распределяются следующим образом:

- вознаграждение Управляющей компании 15% от доходов;
- оставшаяся сумма по решению общего собрания Собственников может быть направлена на осуществление дополнительных мероприятий по ремонту МКД, благоустройству территории и т.д.

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

3.9. Собственники вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организации обеспечить предоставление ему платежных документов.

3.10. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению Сторон.

3.11. Размер платы за жилищные услуги утверждается общим собранием Собственников ежегодно перед началом финансового года с учетом предложений Управляющей организации, цен и тарифов специализированных организаций. В случае если общим собранием Собственников размер платы за жилищные услуги не установлен, тарифы на жилищные услуги индексируются исходя из фактически установленного Правительством РФ размера инфляции.

4. Ответственность Сторон

4.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ и настоящим Договором.

4.2. Собственники несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ при выявлении факта порчи общего имущества в МКД или порчи имущества других Собственников при несоблюдении своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

4.3. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу Собственников в МКД, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством. Управляющая организация не несет ответственности за все виды ущерба, возникшие не по ее вине или не по вине ее работников.

4.4. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за жилое (нежилое) помещение и коммунальные услуги плательщик обязан уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленными частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации.

4.5. Собственник помещения несет ответственность за незаконное подключение к внутридомовой инженерной системе собственников МКД. При выявлении фактов незаконного подключения к внутридомовой инженерной системе собственников МКД, Управляющая организация производит доначисление размера оплаты за коммунальные услуги в соответствии с действующим законодательством РФ и условиями настоящего Договора, а Собственник помещения оплачивает восстановительный ремонт.

4.6. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества МКД Управляющая организация не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, и качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД.

4.7. В случае истечения продолжительности эффективной эксплуатации элементов многоквартирных жилых домов (основание ВСН-58-88(р) «Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения»), Исполнитель, согласно ст. 158 Жилищного кодекса Российской Федерации, не несёт ответственности:

- за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого инженерного оборудования;
- за последствия, возникшие в результате нарушений сроков проведения капитального ремонта элементов зданий, либо по причине их физического износа.

4.8. Управляющая организация не несет ответственности за ухудшение состояния общего имущества МКД вследствие недостаточного (неполного) финансирования Собственниками необходимых затрат на содержание и текущий ремонт.

4.9. Исполнитель не несёт ответственность по обязательствам третьих лиц.

4.10. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5. Осуществление контроля за выполнением сторонами обязательств по договору

5.1. Контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору осуществляется Собственниками помещения и (или) доверенными лицами, выбранными на общем собрании Собственников Помещений в МКД, в соответствии с их полномочиями путем:

- получения от Управляющей организации информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;
- составления актов о нарушении условий Договора в соответствии с положениями настоящего Договора;
- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения.

5.2. Контроль за поставкой коммунальных ресурсов надлежащего качества производится Управляющей организацией в соответствии с договорами с ресурсоснабжающими организациями.

5.3. В случаях нарушения качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственников и (или) пользующихся их помещениями в этом МКД лиц, общему имуществу Собственников помещений в МКД, а также по требованию Управляющей организации либо Собственников составляется акт нарушения условий Договора или нанесения ущерба. В случае письменного признания Управляющей организацией или

Собственников своей вины в возникновении нарушения акт может не составляться. В этом случае, при наличии вреда имуществу, Стороны подписывают дефектную ведомость.

5.4. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации, Собственника, а при его отсутствии - лиц, пользующихся его Помещением(ями) в этом МКД, представителей подрядных организаций, свидетелей (соседей) и других лиц.

5.5. Акт составляется в произвольной форме и должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, причин и последствий недостатков: факты нарушения требований законодательства Российской Федерации, условий настоящего Договора или причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) лиц, пользующихся его Помещением(ями) в этом МКД, описание (при наличии возможности - их фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии.

5.6. Акт составляется в присутствии Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), права которого нарушены. При отсутствии Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя) акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей, родственников). Акт проверки составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах, один экземпляр вручается Собственнику под расписку.

6. Изменение и расторжение договора, урегулирование споров

6.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из Сторон.

6.2. Договор подлежит изменению в случае принятия нормативного акта, устанавливающего обязательные для Собственников или Управляющей организации иные правила, чем те, которые закреплены в Договоре.

6.3. Любые изменения Договора оформляются в письменном виде путем составления дополнительного соглашения.

6.4. Настоящий Договор может быть расторгнут в случаях, предусмотренных законодательством РФ.

6.5. Управляющая организация за 30 дней до прекращения действия настоящего Договора обязана передать техническую документацию на МКД и иные связанные с управлением этим домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо в случае непосредственного управления домом - одному из Собственников, имеющему право представлять интересы всех Собственников МКД. Независимо от причин расторжения договора Собственники и Управляющая организация обязаны исполнить свои обязательства до момента окончания действия Договора.

6.6. В случае расторжения настоящего Договора Собственники возмещают Управляющей организации затраченные средства на содержание и текущий ремонт общего имущества дома в полном объеме, подтвержденные бухгалтерскими, хозяйственно-финансовыми документами. В случае переплаты Собственником средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Собственника о сумме переплаты, получить распоряжение о выдаче, либо о перечислении на указанный им счет излишне полученных средств.

7. Обстоятельства непреодолимой силы

7.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору в случае действия обстоятельств непреодолимой силы, прямо или косвенно препятствующих исполнению настоящего Договора, то есть таких обстоятельств, которые не зависят от воли Сторон, не могли

быть ими предвидены в момент заключения Договора и предотвращены разумными средствами при их наступлении.

7.2. К указанным обстоятельствам относятся: война и военные действия, восстания, эпидемии, землетрясения, наводнения, оползни, стихийные бедствия и т.п., другие события.

7.3. Сторона, подвергшаяся таким обстоятельствам, немедленно уведомляет другую Сторону о возникновении, виде и возможной продолжительности действия соответствующих обстоятельств.

8. Прочие условия

8.1. Собственники и Управляющая организация создают все необходимые условия и не препятствуют друг другу при исполнении взятых на себя обязательств по настоящему Договору.

8.2. Договор вступает в силу с момента подписания и даты внесения изменений в реестр лицензий Государственной жилищной инспекции Краснодарского края субъекта РФ. Договор заключен сроком на 1 (один) год. При отсутствии заявления одной из Сторон за 30 дней о прекращении Договора по окончании срока его действия, Договор считается продленным еще на один год, на тех же условиях, какие были предусмотрены настоящим Договором. Пролонгация договора возможна неограниченное количество раз.

8.3. Неотъемлемой частью Договора являются:

- Приложение № 1 "Перечень работ, услуг, определение их стоимости и размера оплаты "
- Приложение № 2 "Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и текущему ремонту многоквартирного дома";
- Приложение № 3 "Состав и состояние общего имущества в Многоквартирном доме".

9. Подписи Сторон

**Уполномоченный представитель
собственников МКД:**

г. Сочи, ул. ____, дом __ кв. __

Паспорт _____ выдан 00.00.00 г.

«_____» _____ 2023г.

/ _____ /

Управляющая компания

ООО «ИСА-МАЦЕСТА»

ИНН/КПП 2320248773/232001001

ОГРН 1172375040628

Юр.адрес: 354003 г. Сочи

ул. Макаренко д.8/6 кв.38

р/с 40702810626260000421

Филиал «Ростовский» АО

«Альфа-Банк» БИК 046015207

к/с 30101810500000000207

Email: isa-m.sochi@mail.ru

Аварийная: 8-938-452-77-56

8-918-103-76-86

Бухгалтерия: 8-900-00-188-57

«_____» _____ 2023г.

Директор ООО «ИСА-МАЦЕСТА»

И.Н. Семочкина/ _____ /