

ДОГОВОР
управления многоквартирным домом и оказания коммунальных услуг
собственнику жилого/нежилого помещения

г. Челябинск

« ____ » января 2025 года

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания ПАНОРАМА», именуемое в дальнейшем «Управляющий», в лице генерального директора Шкуропатского Леонида Сергеевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

(фамилия, имя, отчество)

собственник жилого/нежилого помещения, находящегося по адресу: г. Челябинск, ул. Электростальская, д. 20А, кв. (неж.пом.) № _____. Запись в ЕГРН № _____ от _____ г., именуемый в дальнейшем «Собственник», в соответствии с п.1 ст.162 ЖК РФ заключили настоящий договор, именуемый в дальнейшем «Договор», о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

1.1. Целью Договора является обеспечение управления многоквартирным домом (далее «Дом») по адресу: г. Челябинск, ул. Электростальская, д. 20А его надлежащее содержание и ремонт инженерных систем и оборудования, мест общего пользования и придомовой территории, обеспечение собственников жилых/нежилых помещений жилищными, коммунальными и прочими услугами, благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание и ремонт общего имущества в Доме, решение вопросов пользования общим имуществом.

1.2. Предметом Договора является определение порядка управления общим имуществом Дома, а также функций Управляющего при оказании Собственнику коммунальных услуг в следующее помещение: **квартира/нежилое помещение № _____, общей площадью _____ кв.м., на _____ этаже Дома** (далее «Помещение»).

1.3. В состав общего имущества Дома, находящегося в общей долевой собственности всех собственников и переданного в управление Управляющему включаются:

- лестничные площадки, лестницы;
- лифт, лифтовая шахта;
- коридоры;
- подсобные, технические помещения;
- оборудование, инженерные сети Дома;
- чердаки, подвалы, крыша;
- иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий;
- ограждающие несущие и ненесущие конструкции дома;
- механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в Доме и за его пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;
- земельный участок, на котором расположен Дом.

1.4. В отношении общего имущества Дома по его содержанию Управляющий осуществляет виды работ и периодичность их проведения в соответствии с минимальным перечнем услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и Правил оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, установленных Правительством Российской Федерации.

1.6. Разграничение балансовой и эксплуатационной ответственности за содержание инженерных коммуникаций внутри помещения Собственника устанавливается в соответствии с Актом разграничения балансовой и эксплуатационной ответственности инженерных коммуникаций внутри жилого и нежилого помещения.

1.7. Кроме выполнения работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества Дома Управляющий оказывает Собственнику следующие виды коммунальных услуг, при условии отсутствия у Собственника прямых договоров по данным услугам с ресурсоснабжающими организациями: холодное водоснабжение; водоотведение и канализация; электроснабжение.

1.8. Собственник в соответствии с Договором предоставляет Управляющему полномочия по представлению интересов Собственника во всех организациях или предприятиях, осуществляющих снабжение, эксплуатацию и ремонт жилищного фонда, инженерно-технических систем и оборудования, в том числе по вопросам оплаты за предоставляемые данными организациями и предприятиями услуги.

2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

2.1. Стороны обязуются содержать Дом, его инженерное оборудование, придомовую территорию и элементы благоустройства в соответствии с нормами эксплуатации и ремонта жилищного фонда.

2.2. Обязанности Управляющего:

- выполнять функции по управлению общим имуществом Дома;
- представлять интересы Собственника в государственных, муниципальных органах, на предприятиях и учреждениях по вопросам снабжения, эксплуатации и ремонта жилищного фонда, инженерно-технических систем и оборудования, в том числе по вопросам оплаты за предоставляемые данными организациями и предприятиями услуги;

- обеспечивать выполнение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества Дома;
- обеспечивать Собственника коммунальными услугами установленного качества и с соблюдением режима их предоставления;
- осуществлять контроль за соблюдением каждым собственником своих обязательств по сохранности общего имущества Дома;
- вести и хранить техническую документацию (базы данных) на Дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением Договора;
- систематически проводить технические осмотры Дома и корректировать базы данных, отражающих состояние Дома, в соответствии с результатами осмотра;
- разрабатывать и исполнять текущие и перспективные планы работ и услуг по содержанию, текущему ремонту общего имущества Дома;
- заключить договор на аварийно-диспетчерское обслуживание принятого в управление Дома;
- в 10-дневный срок рассматривать поступившие от Собственника жалобы и предложения по всем вопросам, связанным с выполнением условий Договора, принимать необходимые меры по их разрешению;
- производить начисление платежей, установленных в Договоре, в соответствии с тарифами, утвержденными в установленном порядке органами местного самоуправления, Государственным комитетом «Единый тарифный орган Челябинской области» и Челябинской городской Думой;
- обеспечить Собственника информацией о телефонах и адресах аварийных служб на момент заключения Договора;
- осуществлять организацию сбора платежей за жилищно-коммунальные услуги;
- устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника в сроки, указанные в Правилах оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, установленных Правительством Российской Федерации.

2.3. Управляющий обеспечивает предоставление коммунальных услуг Собственнику, при условии отсутствия у Собственника прямых договоров по данным услугам с ресурсоснабжающими организациями, в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, установленных Правительством Российской Федерации, в необходимых объемах, безопасных для жизни, здоровья потребителей и не причиняющих вреда их имуществу, в том числе: холодное водоснабжение и водоотведение; отопление (теплоснабжение) и горячее водоснабжение; электроснабжение.

Качество коммунальных услуг не может быть ниже требований, установленных указанными Правилами.

2.4. Обязанности Собственника:

- использовать Помещение только исключительно по его назначению;
- передать Управляющему копии правоустанавливающих документов на Помещение, а также для ознакомления и сверки - их подлинники;
- передать Управляющему все необходимые документы, подтверждающие права Собственника на получение льгот и компенсаций по оплате за коммунальные услуги (в случае если такие права имеются);
- своевременно и полном объеме вносить плату за содержание, текущий ремонт общего имущества Дома и коммунальные услуги;
- содержать Помещение с соблюдением установленных санитарных и эксплуатационных норм, правил пожарной и электрической безопасности, не допускать хранения взрывоопасных веществ и веществ, загрязняющих воздух;
- выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования, в том числе:
 - 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, определенные Управляющим;
 - соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных пробок, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности;
 - не допускать выполнения в Помещении работ или совершения других действий, создающих повышенный шум или вибрацию, а также действий, нарушающих нормальные условия проживания граждан в других помещениях;
 - пользоваться телевизорами, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами при условии уменьшения уровня слышимости до степени, не нарушающей покоя жильцов Дома в ночное время (с 22-00 до 07-00 по местному времени);
- другие требования законодательства;
- незамедлительно (в течение одного дня) сообщать Управляющему об имеющихся, выявленных повреждениях (неисправностях) в инженерных коммуникациях и строительных конструкциях;
- допускать в принадлежащие помещения должностных лиц Управляющего, предприятий и организаций, имеющих право проведения работ с установками электро-, тепло-, водоснабжения, канализации, для устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля;
- обеспечить доступ к инженерно-техническому оборудованию Дома (трубам водо- и теплоснабжения, канализации, крышкам ревизии и иному оборудованию), находящемуся в Помещении;
- не позднее, чем в 10-дневный срок в письменном виде уведомлять Управляющего о заключении договора купли-продажи Помещения, а также о сдаче его в аренду;
- в согласованные с Управляющим сроки производить сверку платежей;

- предоставлять Управляющему в установленные сроки показания приборов учета;
- исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативно-правовыми актами Российской Федерации, Челябинской области и органов местного самоуправления города Челябинска применительно к условиям Договора.

2.5. Собственник нежилого помещения обязан самостоятельно организовать уборку прилегающей к нежилому помещению территории в пределах: в длину - по длине занимаемого нежилого помещения; по ширине - до края проезжей части дороги.

2.6. Без согласования с Управляющим Собственнику запрещается: производить перепланировку Помещения, переоборудование инженерных сетей; устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети (для панельных домов ___ кВт; для кирпичных домов ___ кВт), дополнительные секции приборов отопления; использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению; подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технического паспорта, не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормам.

2.7. Собственнику запрещается производить слив воды из системы и приборов отопления; совершать действия, связанные с отключением Дома от подачи электроэнергии, воды, тепла; нарушать имеющиеся схемы учета услуг, в том числе совершать действия, связанные с нарушением пломбировки счетчиков, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем без согласования с Управляющим.

3. ПРАВА СТОРОН.

3.1. Собственник имеет право:

- совершать с Помещением, все сделки, не противоречащие действующему законодательству;
- вносить предложения по вопросам управления общим имуществом Дома, его эксплуатации и ремонта;
- контролировать выполнение Управляющим его обязательств по Договору, в том числе контролировать качество и своевременность оказываемых Управляющим услуг;
- в случае неотложной необходимости обращаться к Управляющему с заявлением о временной приостановке подачи в многоквартирный дом воды, электроэнергии, отопления;
- требовать в установленном порядке от Управляющего перерасчета платежей за услуги по Договору, в связи с несоответствием услуг перечню, составу и периодичности работ (услуг).

3.2. Управляющий имеет право:

- самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по управлению многоквартирным домом, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы к выполнению работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества Дома;
- организовывать и проводить проверку тех. состояния коммунальных систем в Помещении;
- в случае непредставления Собственником до конца текущего месяца данных о показаниях приборов учета в Помещении, производить расчет размера оплаты услуг с использованием утвержденных на территории г. Челябинска нормативов с последующим перерасчетом стоимости услуг после предоставления Собственником сведений о показаниях приборов учета;
- осуществлять представительство интересов всех собственников помещений в Доме в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, в судах, арбитражных судах, перед ресурсоснабжающими, обслуживающими и прочими организациями, иными третьими лицами по вопросам, связанным с правами по владению, пользованию и распоряжению общим имуществом Дома;
- с согласия Собственника производить обработку персональных данных Собственника в соответствии с "Согласием на обработку персональных данных";
- контролировать и требовать исполнения договорных обязательств обслуживающими, ресурсоснабжающими и прочими организациями, в том числе объема, качества и сроков предоставления собственникам Дома жилищных и коммунальных услуг с составлением трехсторонних актов;
- устанавливать и фиксировать факт неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств, участвовать в составлении соответствующих актов; устанавливать факты причинения вреда Помещению и общему имуществу Дома;
- подготавливать предложения собственникам по проведению дополнительных работ по содержанию и текущему ремонту и расчет расходов на их проведение;
- осуществлять подготовку плана мероприятий на каждый следующий год по планируемым работам и/или услугам, касающимся содержания и текущего ремонта, модернизации, приращения и реконструкции общего имущества, а также составление смет расходов на доп. работы по ремонту Дома;
- оказывать услуги собственникам по распоряжению общим имуществом на основании решения общего собрания (сдача в аренду, размещение оборудования, предоставление в пользование);
- прекращать предоставление услуг по Договору в случае просрочки Собственником оплаты оказанных услуг более двух месяцев или нарушения иных требований по Договору, за исключением теплоснабжения и холодного водоснабжения;
- взыскивать с Собственника в установленном порядке задолженность по оплате услуг в рамках Договора и пеню за задержку оплаты;
- в установленном порядке требовать возмещения убытков, причиненных Собственником из-за невыполнения условий Договора.
- организовывать присоединения нежилых помещений, а также зданий и сооружений, не расположенных в МКД, отдельными линиями от вводного устройства (вводно-распределительного устройства, главного

распределительного щита), установленного на вводе питающей линии сетевой организации в соответствующее здание или его обособленную часть.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ.

4.1. Собственник (или иной Пользователь Помещения) производит оплату в рамках Договора за следующие услуги:

- коммунальные услуги (отопление, горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение), вывоз ТБО при условии отсутствия у Собственника прямых договоров по данным услугам с ресурсоснабжающими организациями;

- содержание и обслуживание общего имущества многоквартирного дома (лифта, внутридомового электрооборудования, уборка подъездов, лестничных клеток, придомовой территории и др.);

- текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома;

4.2. Цена Договора – стоимость Услуг по предмету Договора. Стоимость коммунальных услуг, а также услуг по содержанию и ремонту общего имущества Дома устанавливается в размере, равном размеру платы, утвержденному органами местного самоуправления, действующему на дату заключения договора, и оплачиваются Собственником пропорционально своей доле в общей совместной собственности в Доме в расчете на общую площадь Помещения. Изменение стоимости услуг по содержанию и ремонту общего имущества производится Управляющим при изменении размера платы за данные услуги органами местного самоуправления до размера, не превышающего размера платы за соответствующие услуги, утвержденного органами местного самоуправления.

Плата за содержание и обслуживание общего имущества многоквартирного дома включает в себя плату за услуги Управляющего по управлению домом (хранение, ведение тех. документации; заключение договоров с подрядными и снабжающими организациями; предоставление отчетов; осуществление контроля качества работ, услуг; взыскание задолженности по квартплате; осуществление регистрационного учета граждан; выдача различных справок и долей (рентабельность) Управляющего). Доля (рентабельность) Управляющего составляет 10 % от действующего тарифа на содержание и обслуживание общего имущества многоквартирного дома.

4.3. Размер платы за дополнительные услуги, оказываемые Управляющим, определяется в соответствии с прейскурантом Управляющего. Размер платы за дополнительные услуги (консьерж, видеонаблюдение, охрана и др.), в случае их предоставления с участием Управляющего, определяется в соответствии с предложением Управляющего, утвержденного решением общего собрания собственников, и выставляется в квитанциях Управляющего.

4.4. Оплата Собственником оказанных услуг по Договору осуществляется на основании выставяемого Управляющим счета (счет-извещение - для физических лиц, счет-фактура и/или счет на оплату - для юридических лиц). В выставяемом Управляющим счете-извещении указываются: размер оплаты оказанных услуг, сумма задолженности Собственника по оплате оказанных услуг за предыдущие периоды, а также сумма пени, определенная в соответствии с условиями Договора.

4.5. В случае изменения стоимости услуг по Договору Управляющий производит перерасчет стоимости услуг со дня вступления изменений в силу.

4.6. Оплата стоимости услуг, оказанных Управляющим, и стоимости коммунальных услуг производится Собственником ежемесячно, в срок, не позднее десятого числа месяца, следующего за истекшим, в соответствии с суммами платежей, указанных в счетах-извещениях. Собственник оплачивает стоимость указанных услуг перечислением на расчетный счет Управляющего, по системе «Город», а за коммунальные услуги – поставщикам коммунальных услуг на основании отдельно заключаемых договоров, если иной порядок оплаты стоимости коммунальных услуг не установлен с поставщиками данных услуг.

4.7. Не использование Помещения не является основанием не внесения платы за услуги по Договору. При временном отсутствии Собственника или иных Пользователей внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия Собственника или иных Пользователей в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации (п.11 ст. 155 ЖК РФ).

5. КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА ДОМА.

5.1. Проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме осуществляется на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по предложению лица, осуществляющего управление многоквартирным домом или оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, регионального оператора либо по собственной инициативе.

5.2. Минимальный размер взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме устанавливается органом государственной власти субъекта РФ.

5.3. В случае принятия собственниками помещений в многоквартирном доме решения об установлении взноса на капитальный ремонт в размере, превышающем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, часть фонда капитального ремонта, сформированная за счет данного превышения, по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме может использоваться на финансирование любых услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

5.4. Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт Дома распространяется на всех собственников помещений Дома. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому собственнику переходит обязательство предыдущего собственника по оплате расходов на капитальный ремонт Дома.

5.5. Каждый собственник помещения в Доме участвует в расходах на капитальный ремонт многоквартирного дома соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество.

