

ДОГОВОР № Б-63 «А»  
оказания жилищных услуг по управлению, содержанию, текущему ремонту  
многоквартирного дома

г. Череповец

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2022 г.

Общество с ограниченной ответственностью **Городская Управляющая Компания «ЖилФонд»**, в лице генерального директора Полянского Алексея Евгеньевича, действующего на основании Устава, а также лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами № 035-000726 от 21.02.2022 г., именуемое в дальнейшем **«Управляющая организация»** равнозначно **«Исполнитель»** с одной стороны и граждан(ка)ин РФ

\_\_\_\_\_ паспорт серии \_\_\_\_\_  
№ \_\_\_\_\_ выдан \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ являющ(аяся)ийся  
собственником жилого (или нежилого) помещения № \_\_\_\_\_ в многоквартирном доме, расположенном по адресу: \_\_\_\_\_ (далее - Многоквартирный дом), именуе(мая)ыйв дальнейшем **«Собственник»** равнозначно **«Заказчик»**, с другой стороны, совместно именуемые **«Стороны»**, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

### 1. Общие положения

**1.1.** Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, оформленного протоколом и хранящегося в Государственной Жилищной Инспекции Вологодской области.

**1.2.** Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме и определены в решении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

### 2. Термины и определения, используемые в Договоре

**2.1. Управляющая компания (организация)** - юридическое лицо, созданное для управления и/или эксплуатации, технического и санитарного содержания многоквартирных домов на основе возмездного договора с собственниками.

**2.2. Деятельность Управляющей компании** - это предпринимательская деятельность по управлению многоквартирными домами, направленная на систематическое получение прибыли.

**2.3. Собственник (Заказчик)** - лицо, которое владеет, пользуется и распоряжается принадлежащим ему на праве собственности жилым или нежилым помещением а также несет бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме.

**2.4. Предпринимательский риск** — это потенциально возможное событие, результатом воздействия которого являются убытки, дополнительные расходы, уменьшение получаемых доходов, прибыли. (Пример: задолженность собственника (Заказчика) – это предпринимательский риск Управляющей компании и т.п.).

**2.5. Принципы рыночной экономики** - свободный выбор форм и видов деятельности, саморегулирование деятельности, свободное ценообразование, конкуренция и др.

**2.6. Прибыль** – это совокупный доход от деятельности компании или предприятия за вычетом совокупных издержек. Издержки включают в себя: себестоимость услуги, работа специалиста и т.д. Прибыль от цены договора составляет не менее 10 %.

**2.7. Собственные средства предприятия** - это сумма предпринимательских рисков и прибыли компании от предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами.

**2.8. Текущий ремонт** - это перечень работ, нацеленных на поддержание жилого дома в надлежащем состоянии<sup>1</sup>

### 3. Предмет Договора

**3.1.** Цель настоящего Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания Собственника, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме,

<sup>1</sup> Ремонт, выполняемый в плановом порядке с целью восстановления исправности или работоспособности жилого дома. Перечень работ по текущему ремонту раскрыты в Приложении 4 к договору в разделах: 1. конструктивные элементы, 2. внутридомовое инженерное оборудование и технические устройства.

предоставление коммунальных и иных услуг Собственнику или пользователю, а также членам их семей.

**3.2.** Собственник поручает, а Управляющая организация обязуется в течение срока, указанного в настоящем договоре, за плату выполнять работы и оказывать услуги, связанные с надлежащим содержанием, эксплуатацией, ремонтом общего имущества в многоквартирном доме по адресу: г. Череповец, улица Белинского, д. 63 «А», благоустройством земельного участка, на котором расположены многоквартирный дом и иные объекты недвижимости, осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

#### **4. Обязанности сторон.**

##### **4.1. Управляющая организация обязуется:**

4.1.1. Приступить к управлению многоквартирным домом и осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством РФ<sup>2</sup>.

4.1.2. Обеспечивать за плату управление, содержание и ремонт общедомового имущества многоквартирного жилого дома по перечню, в пределах утвержденного тарифа, за вычетом задолженности перед Исполнителем.

4.1.3. Оказывать услуги, выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества. Результаты осмотров общего имущества, размер финансирования рассчитываются на срок действия договора. Список работ в полном объеме раскрыт в приложения №4. Включение работ и услуг не закрепленных в вышеуказанном приложении, которые не являются неотложными и обязательными, осуществляется на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме<sup>3</sup>.

4.1.4. Исправить за свой счет выявленные Заказчиком при приемке услуг недостатки

4.1.4.1. Недостаток и дефект считается выявленным, если Заказчик был уведомлен надлежащим образом.<sup>4</sup>

4.1.5. Выставлять платежный документ Заказчикам услуг.<sup>5</sup>

4.1.6. Проводить мероприятия по взысканию задолженности<sup>6</sup>

4.1.7. Предпринимать меры для ежегодного улучшения качества работ и недопущения убытков, в том числе изменения цены договора посредством ежегодного изменения размера платы за содержание и ремонт жилья на индекс потребительских цен в РФ<sup>7</sup>.

##### **4.2. Собственник обязуется:**

4.2.1. Ежемесячно до 20 числа месяца, следующего за истекшим месяцем, своевременно и в полном объеме производить оплату платежей, указанных в пункте 6.1. настоящего договора за предоставленные услуги по платежному документу, выставляемому Управляющей организацией. За несвоевременную оплату жилищных услуг начисляются пени.<sup>8</sup>

4.2.2. Вносить плату за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме независимо от факта пользования общим имуществом, например лифтом.

4.2.3. Отсутствие письменного договора управления у собственника с управляющей организацией не освобождает его от внесения платы за содержание общего имущества.<sup>9</sup>

4.2.4. Обеспечить допуск в жилые и нежилые помещения работников Управляющей организацией и специалистов иных организаций (при наличии удостоверений установленного образца), имеющих право проведения работ на системах водоснабжения, канализации, отопления, электроснабжения для осмотра инженерного оборудования конструктивных элементов здания, приборов учета, а также контроля за их эксплуатацией в заранее согласованное время, а для ликвидации аварии - **в любое время.**

4.2.5.

<sup>2</sup>ПРИКАЗ Минстроя РФ от 25.12.2015 N 938/пр "ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ПОРЯДКА И СРОКОВ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В РЕЕСТР ЛИЦЕНЗИЙ СУБЪЕКТА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ" (Зарегистрировано в Минюсте РФ 08.04.2016 N 41716)

<sup>3</sup>Принятие решений о текущем ремонте общего имущества в МКД – это компетенция общего собрания собственников помещений в доме (п. 4.1 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ). Решение о текущем ремонте принимается простым большинством голосов от общего числа голосов собственников, принимающих участие в собрании (ч. 1 ст. 46 ЖК РФ). Собственники помещений в многоквартирном доме в силу ч. 2 ст. 36, ч. 1 ст. 44 ЖК РФ владеют, пользуются и в установленных Жилищным кодексом и гражданским законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме, а также несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме.

<sup>4</sup>Заказчик считается извещенным надлежащим образом, если извещение вручено лично «Заказчику», под расписку с указанием нарушенных норм при проведении работ.

<sup>5</sup>Стю 155 ЖК РФ.

<sup>6</sup> Ведение претензионной, исковой работы при выявлении нарушений исполнителями услуг и работ обязательств, вытекающих из договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (ПРАВИТЕЛЬСТВО РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ПОСТАНОВЛЕНИЕ от 15 мая 2013 г. № 416);

<sup>7</sup> Определение ВС РФ от 25 декабря 2018 г. № 301-КГ18-22044). Размер платы ежегодно индексируется на индекс потребительских цен в РФ.

<sup>8</sup>Федеральный Закон от 03.11.2015 №307-ФЗ.

<sup>9</sup>(часть 3 статьи 30, часть 1 статьи 36, пункт 2 части 1 и пункт 1 части 2 статьи 154, часть 1 статьи 158, часть 1 статьи 162 ЖК РФ).

4.2.6. Самостоятельно вывозить строительный мусор, образовавшийся в результате проведения таких работ. В случае невозможности самовывоза строительного мусора, оплачивать данную услугу специализированной организации либо управляющей организации по отдельному договору.

4.2.7. Не позднее 3(трех) рабочих дней предоставлять Управляющей организации сведения:

- об изменении количества граждан, проживающих в жилом помещении совместно с Собственником;
- о возникновении или прекращении права на льготы, необходимости перерасчета за перерывы в поставке коммунальных услуг либо поставку коммунальных услуг ненадлежащего качества;
- о передаче помещения во владение и (или) пользование третьим лицам;
- о прекращении права собственности на помещение и (или) его долю;
- об установке приборов учета коммунальных услуг (в том числе их замены, истечения срока поверки).

4.2.8. Соблюдать Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме и иные правила, установленные законом РФ.

4.2.9. Избрать Совет многоквартирного дома из числа собственников помещений в данном доме.<sup>10</sup>

4.2.10. Своевременно сообщать Управляющей организации обо всех выявленных неисправностях в работе инженерных сетей общего пользования, на конструктивных элементах многоквартирного жилого дома и прилегающей территории, а также других существенных обстоятельствах, которые могут отразиться на качестве оказания услуг и выполнении работ по настоящему договору в письменном или ином доступном виде.

4.2.11. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ, при перепланировке и переустройстве принадлежащего Собственнику помещения уведомлять об этом Управляющую компанию<sup>11</sup>

4.2.12. Обеспечивать сохранность пломб на приборах учета, установленных в жилых (нежилых) помещениях и местах общего пользования.

4.2.13. Соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках и в других местах общего пользования.

4.2.14. 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, общих лоджий и балконов.

4.2.15. В случае длительного отсутствия, 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).

4.2.16. Использовать жилое (нежилое) помещение, общее имущество в многоквартирном доме и прилегающую территорию в соответствии с их прямым назначением, без ущемления прав юридических и физических лиц.

4.2.17. Исполнять решения общего собрания собственников помещений.

4.2.18. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством РФ.

4.2.19. При иницировании внеочередного общего собрания собственником МКД, затраты на проведения собрания берет на себя инициатор собрания. При обращении в управляющую компанию за помощью в проведении собрания, инициатор оплачивает работы согласно ценника установленного компанией.

### **4.3. Обращение, жалоба Исполнителю (Управляющей Организации)**

4.3.1. Письменное обращение подлежит обязательной регистрации в течение трех дней с момента поступления в адрес Управляющей компании или должностному лицу.

4.3.2. Рассмотрение обращений, заявлений, жалоб осуществляется в течение 15 рабочих дней.

4.3.3. В случае запроса и сбора дополнительных материалов, необходимых для рассмотрения жалобы, заявления, указанный срок рассмотрения продлевается до 30 рабочих дней, о чем сообщается заявителю.

<sup>10</sup> статья 161.1 Жилищного кодекса Российской Федерации.

<sup>11</sup> Статья 26 Жилищного Кодекса РФ Основание проведения переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме

## 5. Права сторон

### 5.1. Собственник вправе:

5.1.1. Производить переустройство, реконструкцию, перепланировку самого помещения и подсобных помещений, переоборудование и остекление балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного сантехнического и иного оборудования в установленном действующим законодательством порядке.

5.1.2. Направлять в адрес Управляющей компании письменные замечания, по выполненным работам.

5.1.3. Вносить предложения об организации внеочередного собрания собственников помещений МКД порядке. Расходы на проведение внеочередного общего собрания определяется в рамках действующего законодательства<sup>12</sup>.

5.1.4. Направлять запрос на бумажном носителе об возмещения материального ущерба, возникшего из-за неисполнения принятых на себя обязательств Управляющей организацией.

5.1.5. Знакомиться с отчетом Управляющей организацией о выполнении условий настоящего договора размещенный в ГИС ЖКХ.

5.1.6. Обратиться в Управляющую компанию с заявлением об участии МКД в городских программах, например (Постановление мэрии г. Череповца Вологодской обл. от 8 августа 2017 г. № 3704 «Об утверждении Порядка, регламентирующего организацию мероприятий по реализации муниципальной программы «Формирование современной городской среды муниципального образования «Город Череповец» на 2018 - 2024 годы» с изменениями и дополнениями)<sup>13</sup>.

### 5.2. Собственник не вправе:

5.2.1. Устанавливать, подключать и использовать без согласования с Управляющей организацией регулируемую и запорную арматуру; электробытовые приборы мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовых электрических сетей.

5.2.2. Подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технического паспорта (свидетельства), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам.

5.2.3. Использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (производить слив воды из системы отопления). Переоборудовать внутренние инженерные сети без согласования с Управляющей организацией, проектными организациями в порядке, установленном действующим законодательством РФ. Осуществлять внесение изменений в техническую документацию жилого помещения в установленном законодательством порядке.

5.2.4. Самовольно нарушать пломбы на приборах учета, демонтировать приборы учёта и осуществлять действия, направленные на искажения их показаний или повреждение приборов.

5.2.5. Произвольно утверждать размер платы за ремонт и содержания общего имущества МКД, без согласования с Управляющей компаний вопроса об изменении условий договора управления по оплате услуг, отсутствие финансово-экономического обоснования изменения размера платы, достаточного для финансирования необходимых работ.<sup>14</sup>

### 5.3. Управляющая компания вправе:

5.3.1. Оказывать дополнительные работы и услуги, не предусмотренные настоящим договором. Затраты, связанные с выполнением Управляющей организацией работ и услуг, не урегулированных настоящим договором, в том числе возникших по объективным причинам, вызванным аварийными ситуациями, происшедшими не по вине Управляющей организации, оплачиваются собственниками дополнительно. Без проведения дополнительных согласований.

5.3.2. Во время проведения ремонта общедомового имущества требовать от собственников, иных пользователей убрать (демонтировать) их имущество, мешающее проведению ремонта, а в случае невыполнения данного требования осуществить указанные действия самостоятельно без обязательств по его возврату в первоначальное положение (монтаж) и без компенсации неизбежных потерь (повреждений) такого имущества при демонтаже.

5.3.3. Проводить проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб.

<sup>12</sup> Часть 6 статьи 45 ЖК РФ

<sup>13</sup> Стоимость проекта благоустройства и дизайн-проекта благоустройства дворовой территории выставляется собственникам в квитанции на оплату единовременным платежом с наименованием услуги "Оплата проектной документации по благоустройству придомовой территории"

<sup>14</sup> Определение Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 31.03.2020 № 88-4672/2020, Определение Шестого кассационного суда общей юрисдикции от 15.10.2020 по делу № 88-19583/2020

- 5.3.4. Требовать от Собственников помещений своевременного и полного внесения платы за оказываемые услуги и выполняемые работы.
- 5.3.5. Требовать соблюдения правил действующего законодательства РФ, регулирующих порядок содержания и использования жилого (нежилого) помещения, общего имущества дома, прилегающей территории.
- 5.3.6. Требовать предоставления допуска в жилое (нежилое) помещение, в заранее согласованное с собственниками или пользователями помещений время работников Управляющей организацией, а также специалистов иных организаций (при наличии удостоверения установленного образца), имеющих право на проведение работ на инженерном оборудовании дома, а также контроля за их эксплуатацией общего имущества многоквартирного жилого дома, а для ликвидации аварий - в любое время.
- 5.3.7. Самостоятельно в аварийных ситуациях определять перечень первоочередных работ и услуг по настоящему договору без согласования с третьими лицами.
- 5.3.8. В судебном порядке взыскать с Собственников помещений материальный ущерб, причиненный в результате ненадлежащего исполнения Собственниками помещений своих обязательств по настоящему договору, в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 5.3.9. При наложении предписания от государственных органов по заявлению от собственника помещения Управляющая организация может при согласовании с Советом многоквартирного дома, принимать решение о проведении ремонтных работ или других технических мероприятий, в том числе при подготовке многоквартирного жилого дома к сезонной эксплуатации, если это подтверждено результатами проверок контролирующих и надзорных органов с составлением соответствующих документов и требованиями специализированных организаций, Администрации города Череповца и Вологодской области.
- 5.3.10. В случае необходимости принятия решений по вопросам, отнесенным в соответствии с Жилищным кодексом РФ к компетенции общего собрания собственников помещений, Управляющая организация вправе направить в адрес собственников помещений предложение о проведении внеочередного собрания собственников помещений. Такое предложение может быть направлено путем размещения Управляющей организацией соответствующего обращения в общедоступном месте, утвержденном на общем собрании собственников помещений.
- 5.3.11. Исполнять взятые на себя обязательства по настоящему договору, как собственными силами, так и посредством подрядных, или субподрядных организаций.
- 5.3.12. В случае если управляющая компания является генеральным подрядчиком, она может не предоставлять, по запросу от третьих лиц, договоры субподряда, если по обязательствам перед «Заказчиком» отвечает генеральный подрядчик – управляющая компания.
- 5.3.13. Осуществлять за отдельную плату иные услуги, не оговоренные настоящим договором, в соответствии с утвержденным управляющей организацией прейскурантом.<sup>15</sup>
- 5.3.14. Управляющая компания не обязана предоставлять сведения не предусмотренные стандартом раскрытия информации.<sup>16</sup>
- 5.3.15. В случае повышения общего уровня цен на товары и услуги в стране на материал, Управляющая компания обязана принять меры для недопущения убытков и, следовательно, для надлежащего исполнения договора. Данное условие выполняется путем изменения цены договора посредством ежегодного повышения размера платы за содержание и ремонт жилья на индекс потребительских цен в РФ при принятии соответственного решения на общем собрании собственников МКД.<sup>17</sup>

## **6. Цена договора и порядок расчетов**

### **6.1. Цена договора:**

6.1.1. Внесение платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, услуги и работы по управлению таким домом, должно обеспечивать содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства и отвечать

<sup>15</sup> Услуги, которые не входят в минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также правила оказания услуг (выполнения работ) установлены Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013г. № 290. Например установка систем видеонаблюдения, сигнализации, охраны, выгул собак, консьерж и т.д.

<sup>16</sup> управляющая компания не должна раскрывать владельцам квартир следующую информацию: внутренняя документация компании или сведения о финансово-хозяйственной деятельности, не предусмотренные постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 N 731 (ред. от 27.03.2018) "Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами"

<sup>17</sup> Определение ВС РФ от 25 декабря 2018 г. № 301-КГ18-22044

требованиям разумности.<sup>18</sup>

6.1.2. Размер платы по договору ежегодно индексируется на индекс потребительских цен, рассчитываемый федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по формированию официальной статистической информации, за каждый предыдущий год по Российской Федерации. (Определение ВС РФ от 25 декабря 2018 г. № 301-КГ18-22044). Данный пункт действует в случае утверждения его на внеочередном общем собрании МКД.

6.1.3. В случае изменения перечня работ по содержанию, выполняемых управляющей компанией в отношении многоквартирного дома (в связи с изменением состава общего имущества, новым требованиями законодательства и пр.) Управляющая компания имеет право перераспределить на соответствующую величину процентное соотношение между средствами, направляемыми на содержание, и средствами, направляемыми на ремонт.

6.1.4. Собственник производит оплату в рамках договора за следующие услуги:

- коммунальные услуги по содержанию общего имущества МКД (СОИ) отопление, горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, электроснабжение, стоки);
- плата за услуги и работы по содержанию общего имущества многоквартирного дома
- плата за услуги и работы по ремонту общего имущества многоквартирного дома
- плата за услуги и работы по управлению многоквартирным домом

6.1.5. Срок внесения ежемесячных платежей по настоящему договору устанавливается до 20 числа месяца, следующего за расчетным.

6.1.6. Не использование помещений не является основанием для невнесения платы за услуги по Договору. При временном отсутствии Собственника внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия Собственника в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации. Перерасчет платы по услуге «Управление многоквартирным домом» не производится.

6.1.7. При поступлении платы за работы (услуги) по настоящему Договору, данная плата засчитывается в счет погашения задолженности, возникшей у Собственника перед Управляющей организацией в наиболее ранние неоплаченные периоды, предшествующие дате внесения денежных средств на расчетный счет (каассу) Управляющей организации вне зависимости от периода погашения задолженности, указанной Собственником в платежных документах.

6.1.8. Оплата банковских услуг и услуг иных агентов по приему и/или перечислению денежных средств возлагается на Собственников.

## **6.2. Изменение суммы платы по настоящему договору:**

6.2.1. Размер платы за содержание и ремонт жилого/нежилого помещения утверждается общим собранием собственников помещений многоквартирного дома с учетом предложений Управляющей организацией и информации о техническом состоянии общего имущества.

6.2.2. Если собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения, такой размер устанавливается органом местного самоуправления.<sup>19</sup>

6.2.3. Размер платы по договору ежегодно индексируется на индекс потребительских цен, рассчитываемый федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по формированию официальной статистической информации <https://www.gks.ru/>, за каждый предыдущий год<sup>20</sup>.

6.2.4. Стороны признают, что на весь период действия настоящего договора согласовали условие, устанавливающее порядок (механизм) определения платы, поэтому фактическое изменение суммы платы в случаях, установленных договором, не является изменением условия договора о размере платы, а представляет собой исполнение сторонами данного условия, поэтому внесения соответствующих изменений в договор не требуется<sup>21</sup>.

6.2.5. За 30 дней до даты предоставления платежных документов (счетов-извещений), информировать Собственников помещений об изменении размера платы на услуги, предоставляемые по настоящему договору, а также о порядке и форме оплаты услуг.<sup>22</sup>

<sup>18</sup>часть 1 статьи 156 ЖК РФ

<sup>19</sup>часть 4 статьи 158 Жилищного кодекса).

<sup>20</sup>Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 21.11.2019 N 307-ЭС19-11346 по делу N A21-10882/2018

<sup>21</sup>Если собственники на общем собрании приняли решение об индексации, то в таком случае не требуется вносить изменения в договор.

<sup>22</sup>часть 13 статьи 155 Жилищного кодекса РФ.

## 7. Ответственность сторон

### 7.1. Ответственность Управляющей организации:

7.1.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим договором, в порядке, установленном действующим законодательством РФ, управляющая организация освобождается от ответственности, если докажет, что надлежащее исполнение условий договора оказалось невозможным вследствие вины Собственников помещений, в том числе, несвоевременного выполнения ими своих обязательств по настоящему договору, а также вследствие действия непреодолимой силы (форс-мажор).

7.1.2. Управляющая организация не несёт ответственности за все виды ущерба, возникшие не по ее вине или не по вине ее работников.<sup>23</sup>

7.1.3. Управляющая организация не несёт ответственности за ущерб, причинённый Собственнику помещения или третьим лицам вследствие неисправностей или аварий, произошедших на оборудовании или сетях ресурсоснабжающих и транспортирующих (передающих) коммунальный ресурс организаций, за границей ответственности управляющей организации.

### 7.2. Ответственность Собственника помещения:

7.2.1. Собственник помещения несет ответственность за несвоевременную оплату оказываемых Исполнителем услуг в соответствии с действующим законодательством РФ.

7.2.2. Собственники помещений несут ответственность за несвоевременную оплату коммунальных услуг перед ресурсоснабжающими организациями.

7.2.3. В случае неисполнения Собственниками помещений обязательств по выполнению ремонтных работ, принадлежащего ему на праве собственности помещения, что повлекло за собой возникновение аварийной ситуации в доме, Собственники помещений несут ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за ущерб, причиненный вследствие подобных действий, в соответствии с действующим законодательством РФ.

7.2.4. Собственники помещений не обеспечившие по своей вине допуск работников Управляющей организации и (или) специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, канализации, для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем договоре, несут ответственность за ущерб, причиненный вследствие подобных действий перед Управляющей организацией и третьими лицами в соответствии с законодательством РФ.

7.2.5. Вина Собственников помещений в неисполнении заявок по причине их отсутствия в момент посещения работников Управляющей организации и специалистов иных организаций должна быть подтверждена актом за подписью 1 (одного) собственника помещений того же подъезда, с указанием фамилии, имени и отчества, адреса и времени посещения. В случае, если работы связаны с обслуживанием общего имущества всего дома, то подпись может принадлежать 2-м собственникам помещений этого многоквартирного жилого дома.

7.2.6. Возмещение ущерба третьим лицам, возникшего вследствие выхода из строя электрооборудования внутридомовых электрических сетей по причине использования собственниками помещений, не сертифицированных электробытовых приборов или приборов повышенной мощности без соответствующего разрешения, производится лицом, использующим приборы повышенной мощности без разрешения.

7.2.7. В случае если Собственник помещения, совершивший виновные действия, причинившие убытки или ущерб состоянию, или сохранности общего имущества многоквартирного жилого дома не установлен, возмещение ущерба производится за счет средств лицевого счета дома.

7.2.8. В случае нарушения Собственником сроков внесения платежей, Управляющая организация вправе взыскать с него пени в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования (ключевой ставки) Центрального банка Российской Федерации за каждый день просрочки платежа со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической оплаты включительно. Размер пени указывается в счете, ежемесячно выставляемом Управляющей организацией, и подлежит уплате Собственником одновременно с оплатой услуг.

7.2.9. Собственники помещений несут ответственность, предусмотренную действующим

<sup>23</sup> Согласно ст. 1064 ГК РФ вред, причиненный имуществу гражданина, подлежит возмещению в полном объеме лицом, причинившим вред. Лицо, причинившее вред, освобождается от возмещения вреда, если докажет, что вред причинен не по его вине

## **8. Взаимодействие Собственников помещений, Совета МКД с Исполнителем.**

- 8.1.** Собственник помещения взаимодействует с Управляющей организации по вопросам настоящего договора лично или через председателя совета многоквартирного дома, избранного решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном жилом доме.
- 8.2.** Управляющая организация информирует Совет многоквартирного дома или собственников помещений о необходимости выполнения ремонтных работ текущего или капитального характера. Собственник помещения в свою очередь обязуется принять решение о производстве работ и определении источника финансирования.
- 8.3.** После сезонных осмотров МКД, составляется перечень работ, на следующий календарный год. Перечень работ направляется для согласования Совету многоквартирного дома. После направления в управляющую компанию протокола собрания совета МКД с утверждением работ, источником финансирования, работы утверждается на общем собрании МКД.
- 8.4.** Совет многоквартирного дома наделен правом совещательного голоса.<sup>25</sup>
- 8.5.** Для принятия решения по вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания Собственников, Исполнитель вправе направить в адрес Собственников предложение о проведении внеочередного собрания Собственников помещений.
- 8.6.** Предложение от Управляющей организации может быть направлено путем размещения в месте, которое определено общим собранием собственников (информационные стенды, сайт компании и т.д.).

## **9. Срок действия и порядок расторжения договора**

- 9.1.** Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания сторонами.
- 9.2.** Настоящий договор заключен сроком на 1 (один) год с правом пролонгации повторно на тот же срок и на тех же условиях.
- 9.3. Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке:**
- 9.3.1. По инициативе Управляющей организации, если на общем собрании собственников многоквартирного дома не принято решение о повышении тарифа на процент инфляции на следующий календарный год, установленный Центральным Банком Российской Федерации.
- 9.3.2. По инициативе Управляющей организации в связи с существенным изменением обстоятельств, предусмотренных гражданским и жилищным законодательством, а также при систематическом неисполнении собственниками помещений обязательств по оплате: если суммарный размер задолженности собственников по настоящему договору за последние 12 календарных месяцев превысит начисления по дому за один месяц;
- 9.3.3. По инициативе собственников, если на общем собрании собственников многоквартирного дома принято решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом.<sup>26</sup>
- 9.4.** В случае досрочного расторжения настоящего договора<sup>27</sup> Управляющая организация вправе от Собственников помещений потребовать возмещения расходов, понесенных им в связи с исполнением обязательств по настоящему договору до момента расторжения. Уведомление о расторжении договора Собственники помещений обязаны направить за 30 дней до даты расторжения.
- 9.5.** В случае досрочного расторжения настоящего договора Собственники помещений обязуются оплатить задолженность за оказываемые и выполняемые Управляющей организацией услуги и работы.

## **10. Форс-мажор**

- 10.1.** При возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным выполнение Договора одной из Сторон, а именно пожар, стихийное бедствие, военные действия

<sup>24</sup> за несоблюдение правил пожарной безопасности при пользовании электрическими, электромеханическими, газовыми и другими приборами, а также за установку самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, общих лоджий и балконов, а также за санитарное содержание мест общего пользования.

<sup>25</sup> право участвовать в работе какого-либо органа с консультативными функциями, т. е. участвовать в обсуждении вопроса, вносить предложения, высказывать возражения, замечания, делать заявления и т. д., но без права голоса при принятии решений. Правом принятия решения наделено общее собрание собственников МКД.

<sup>26</sup> п. 8 ст. 162 Жилищного кодекса РФ

<sup>27</sup> Глава 29 Гражданского кодекса РФ

всех видов и другие возможные обстоятельства непреодолимой силы, не зависящие от Сторон, сроки выполнения обязательств продлеваются на то время, в течение которого действуют эти обстоятельства.

**10.2.** Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

**10.3.** Сторона, не имеющая возможности выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую сторону о наступлении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

## **11. Прочие условия**

**11.1.** Все приложения к настоящему договору, а также дополнительные соглашения, оформляемые в порядке, установленном настоящим договором, являются его неотъемлемой частью.

**11.2.** В случаях, не предусмотренных настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

**11.3.** Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по настоящему договору, стороны будут стремиться разрешить путем переговоров. В случае, если указанные споры и разногласия не могут быть решены путем переговоров, они подлежат разрешению в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

**11.4.** При подписании настоящего договора, стороны договора исходят из того, что Собственник, ознакомлен с правилами пользования жилым помещением, пожарной безопасности, содержания общего имущества, эксплуатации существующих в многоквартирном доме инженерных систем и коммуникаций. Данные правила размещаются управляющей компанией на стендах МКД.

**11.5.** Подписанием настоящего Договора Собственник выражают свое согласие на передачу и обработку персональных данных (Ф.И.О., адрес, учетно-регистрационные данные, сведения о составе семьи, иные данные, необходимые для начисления платы за жилое помещение и коммунальные услуги, размер

**11.6.** задолженности) Управляющей организацией в целях организации деятельности по приему платежей за жилое помещение, коммунальные и иные услуги, печати и доставке платежных документов, взысканию задолженности и иные цели, связанные с исполнением Договора. Обработка может осуществляться путем сбора, записи, систематизации, накопления, хранения, уточнения (обновления, изменения), извлечения, использования, обезличивания, блокирования, удаления, уничтожения персональных данных, а также передачи (распространения, предоставления, доступа) персональных данных операторам по приему платежей и иным лицам в целях исполнения условий настоящего Договора и в соответствии с действующим законодательством РФ. Данное согласие действует в течение всего срока действия настоящего Договора.

**11.7.** Неотъемлемой частью настоящего договора являются Приложения.

**Приложение №1** перечень общего имущества многоквартирного жилого дома;

**Приложение № 2** состав и техническое состояние общего имущества многоквартирного дома;

**Приложение № 3** структура платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

**Приложение № 4** Расшифровка тарифа.

**Приложение № 5** Образец акт выполненных работ.

