

## ДОГОВОР

### на предоставление услуг и работ по обслуживанию, содержанию, текущему ремонту многоквартирного дома

Город Ялта

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2023 г.

Настоящий договор на предоставление услуг и работ по обслуживанию, текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома заключен между Обществом с ограниченной ответственностью «Южный Берег», именуемое в дальнейшем «**Обслуживающая организация**», в лице директора Стародубцевой Ирины Валерьевны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и собственниками жилых и нежилых помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Ялта, ул. Щорса, д. 39, именуемые в дальнейшем «**Собственники помещений**», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны».

Стороны договорились о нижеследующем:

#### 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1 Условия настоящего Договора устанавливаются одинаковыми для всех собственников помещений в МКД.

1.2. При исполнении настоящего Договора стороны руководствуются положениями настоящего Договора и положениями: Жилищного кодекса Российской Федерации; Гражданского кодекса Российской Федерации; Федерального Закона РФ от 23.11.2009 г. № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»; постановления Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» (далее – Правила предоставления коммунальных услуг); постановления 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» (далее – Правила содержания общего имущества); постановления Правительства РФ от 03.04.2013 г. № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения»; постановления Правительства РФ от 15.05.2013г. № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами»; иных нормативно-правовых документов.

В случае изменения действующего законодательства в части, затрагивающей условия Договора, положения настоящего Договора действуют постольку, поскольку не противоречат действующему законодательству.

1.3. Обслуживание многоквартирного дома, исходя из его технического состояния и задания собственников помещений, осуществляется по Договору в целях сохранения многоквартирного дома в состоянии, отвечающем требованиям надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме.

1.4. Настоящий Договор размещается Обслуживающей организацией в ГИС ЖКХ ([www.dom.gosuslugi.ru](http://www.dom.gosuslugi.ru)) в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

#### 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Обслуживающая организация по заданию собственников помещений в многоквартирном доме в течение срока действия Договора за плату обязуется осуществлять деятельность по предоставлению работ и услуг по обслуживанию, содержанию, текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, а именно:

– оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, в порядке, установленном в настоящем договоре;

– осуществлять иную направленную на достижение целей надлежащего содержания МКД деятельность.

2.2. Состав общего имущества МКД определен в приложении № 1 к настоящему Договору.

2.3. Перечень услуг и работ (далее - Перечень), необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме определен в приложении № 2. Данный перечень утверждается общим собранием собственников помещений в МКД и не может быть утвержден в объеме менее минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного действующим законодательством;

Перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в МКД может быть изменен (в том числе дополнен) только решением общего собрания собственников помещений в МКД.

#### 3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. В рамках выполнения работ и оказания услуг по настоящему Договору **Обслуживающая организация обязана:**

3.1.1. Обеспечивать собственными силами и/или с привлечением подрядных организаций оказание услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и текущему ремонту в объеме, предусмотренном Перечнем услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД (приложение № 2 к Договору).

Выполнение работ и оказание услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников помещений в МКД обеспечивается в том числе путем:

а) определения способа оказания услуг и выполнения работ;

б) подготовки заданий для исполнителей услуг и работ;

в) выбора исполнителей услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений в МКД;

г) осуществления контроля за оказанием услуг и выполнением работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД исполнителями этих услуг и работ, в том числе документальное оформление приемки таких услуг и работ, а также фактов выполнения услуг и работ ненадлежащего качества.

3.1.2. Выполнять работы и/или оказывать услуги по обслуживанию МКД в соответствии с утвержденным Перечнем (приложение № 2 к Договору).

3.1.3. Заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры о приобретении коммунальных ресурсов, потребляемых при содержании общего имущества в МКД.

3.1.4. Проводить осмотры общего имущества МКД. Результаты осмотров оформлять письменно путем составления актов осмотра в порядке, установленном Правилами содержания общего имущества.

### 3.1.5. Организовать круглосуточную работу аварийно-диспетчерской службы (АДС).

Аварийно-диспетчерская служба осуществляет прием и исполнение поступивших заявок от собственников и пользователей помещений. Информация о телефонах АДС размещается в местах, доступных всем собственникам помещений в МКД: в помещениях общего пользования, а также на официальном сайте Обслуживающей организации в сети интернет, в ГИС ЖКХ. Телефон АДС +7978 198 90 67

### 3.1.6. Осуществлять расчеты за предоставленные жилищные услуги, в том числе:

а) начислять обязательные платежи за жилищные услуги, установленные решением общего собрания собственников помещений в МКД;

б) формировать и представлять собственникам помещений платежный документ не позднее 10-го (десятого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем;

в) размещать информацию о размере платы за жилое (нежилое) помещение, задолженности по оплате жилых (нежилых) помещений в ГИС ЖКХ или в иных информационных системах, позволяющих внести плату за жилое (нежилое) помещение.

Платежные документы, информация о размере платы за жилое (нежилое) помещение и задолженности по оплате жилых (нежилых) помещений подлежат размещению в ГИС ЖКХ в срок не позднее 10-го (десятого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем;

г) принимать от собственников помещений плату за содержание и ремонт общего имущества в МКД и другие услуги согласно настоящему Договору и платежному документу;

3.1.7. При отсутствии возражения собственника жилого (нежилого) помещения, а также по письменному обращению, либо в соответствии с условиями заключенных договоров найма либо аренды, принимать плату за жилищные услуги, предоставляемые в рамках настоящего Договора, от всех нанимателей и арендаторов помещений в МКД, принадлежащих собственнику.

3.1.8. Принимать, хранить и передавать техническую документацию на МКД и иные связанные с управлением МКД документы в порядке, предусмотренном постановлениями Правительства от 13.08.2006 № 491, от 15.05.2013 № 416, а также осуществлять их актуализацию и восстановление (при необходимости).

3.1.9. Осуществлять взаимодействие с представителями совета МКД в порядке, установленном законодательством и условиями настоящего Договора, в том числе по следующим направлениям:

а) совместное обсуждение предложений о порядке пользования общим имуществом в МКД (в том числе земельным участком, на котором расположен МКД), о порядке планирования и организации работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, обсуждение проектов договоров, заключаемых в отношении общего имущества в МКД;

б) осуществление контроля за оказанием услуг и/или выполнением работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД.

3.1.10. Обеспечить сбор, обновление и хранение информации о собственниках и нанимателях помещений в МКД, а также о лицах, использующих общее имущество в МКД на основании договоров (по решению общего собрания собственников помещений в МКД), включая ведение актуальных списков в электронном виде и/или на бумажных носителях с учетом требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных.

3.1.11. Организовать подготовку предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в МКД для их рассмотрения общим собранием собственников помещений в МКД, в том числе:

а) разработку перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в МКД с учетом минимального перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, а также по результатам осмотра общего имущества собственников помещений в МКД;

б) расчет и обоснование финансовых потребностей, необходимых для оказания услуг и выполнения работ, входящих в перечень услуг и работ, с указанием источников покрытия таких потребностей (в том числе с учетом рассмотрения ценовых предложений на рынке услуг и работ, смет на выполнение отдельных видов работ);

в) подготовку предложений, направленных на снижение объема используемых в многоквартирном доме энергетических ресурсов, повышения его энергоэффективности;

3.1.12. Вести претензионную и исковую работу в соответствии с гражданским и жилищным законодательством, участвовать в составлении актов и смет расходов для производства работ по восстановлению общего имущества собственников помещений в МКД.

3.1.13. Ежегодно в течение I квартала текущего года представлять собственникам помещений в МКД отчет о выполнении настоящего Договора за предыдущий год путем его размещения на официальном сайте Обслуживающей организации в сети Интернет и в ГИС ЖКХ. При отсутствии письменных мотивированных возражений собственников, направленных в адрес Обслуживающей организации в течение 15 дней с момента представления отчета, отчет считается утвержденным без претензий и возражений.

3.1.14. Организовать прием и рассмотрение обращений, заявок и предложений собственников и пользователей помещений в МКД.

По письменным и электронным запросам, направляемым на юридический адрес или официальную электронную почту Обслуживающей организации, представлять собственникам и пользователям помещений информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказываемых услуг и (или) выполняемых работ, размере платы, а также иную обязательную к раскрытию информацию.

По своему усмотрению ответы на наиболее часто задаваемые вопросы Обслуживающая организация размещает на своем официальном сайте в сети Интернет.

3.1.15. Организовать и вести личный прием собственников помещений в МКД и других законных пользователей помещений в МКД представителями Обслуживающей организации по вопросам выполнения настоящего Договора не реже одного раза в месяц. Прием осуществляется по месту нахождения офиса Обслуживающей организации, указанного в настоящем Договоре, в установленные часы приема.

Время приема граждан и юридических лиц руководителем и иными представителями Обслуживающей организации размещается в местах, доступных всем собственникам помещений в МКД: в помещениях общего пользования МКД, а также на официальном сайте Обслуживающей организации в сети Интернет.

Запись на прием осуществляется по телефону или электронной почте Обслуживающей организации. Прием без предварительной записи ведется после приема собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме, записанных на прием.

3.1.16. Не допускать использования общего имущества собственников помещений в МКД без соответствующих решений общего собрания собственников помещений в МКД.

При выявлении случаев использования общего имущества собственников помещений в МКД без соответствующего решения общего собрания собственников помещений в МКД Обслуживающая организация, при необходимости, направляет уведомления о выявленном факте в государственную жилищную инспекцию и собственникам помещений.

В случае принятия решения об определении Обслуживающей организации лицом, которое от имени собственников помещений в МКД уполномочено на заключение договоров об использовании общего имущества собственников помещений в МКД (в том числе договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций), Обслуживающая организация заключает соответствующий договор на условиях, определенных решением общего собрания собственников помещений в МКД, в том числе в части оплаты.

Денежные средства, поступающие по указанному договору, расходуются в соответствии с решением общего собрания собственников помещений в МКД и законодательством РФ.

3.1.17. Выдавать копии из финансового лицевого счета, различные справки установленного образца и иные предусмотренные действующим законодательством документы на основании соответствующего обращения Собственника.

3.1.18. Информировать собственников о необходимости проведения капитального ремонта МКД для рассмотрения данного вопроса общим собранием собственников помещений в МКД.

3.1.19. Производить сверки расчетов по платежам, внесенным собственником по настоящему Договору, на основании соответствующего обращения собственника.

3.1.20. Представлять интересы Собственников помещений во взаимодействии с третьими лицами по вопросам содержания МКД в целях исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.2. В рамках выполнения работ и оказания услуг по настоящему Договору **Обслуживающая организация вправе:**

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ и оказания услуг в рамках настоящего Договора (собственными силами и/или с помощью привлеченных организаций).

3.2.2. Осуществлять обработку 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 исключительно целями исполнения настоящего Договора, нормами действующего законодательства.

3.2.3. Направлять председателю совета МКД предложения об изменении перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в МКД для рассмотрения таких предложений на общем собрании собственников помещений в МКД.

3.2.4. Вносить предложения по изменению условий настоящего Договора, определению порядка внесения таких предложений.

3.2.5. Готовить предложения общему собранию собственников помещений в МКД по установлению на предстоящий год:

– размера платы за содержание и ремонт общего имущества в МКД;

– перечня услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД, предусмотренного приложением № 2 к настоящему Договору.

3.2.6. Требовать допуска представителей Обслуживающей организации в помещение, занимаемое собственником, в соответствии с положениями действующего законодательства Российской Федерации.

3.2.7. Требовать своевременного внесения платы за предоставленные жилищные услуги ежемесячно до 20-го (двадцатого) числа месяца, следующего за расчетным месяцем.

3.2.8. В случае образования задолженности за предоставленные жилищные услуги требовать ее погашения в порядке, предусмотренном законодательством РФ, в том числе в судебном порядке.

3.2.9. Требовать от Собственников помещений предоставления информации, необходимой для выполнения Обслуживающей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.

3.2.10. Заключать договоры о передаче общего имущества в МКД в пользование третьим лицам, использовании такого имущества в случае, если имеется соответствующее решение общего собрания собственников помещений в МКД, принятое в порядке, установленном в части 1 статьи 46 ЖК.

3.2.11. Оказывать собственнику иные услуги, выполнять по поручению собственника дополнительные работы на основании отдельных договоров.

3.2.12. Осуществлять иную направленную на достижение целей надлежащего содержания МКД деятельность в соответствии с решениями общего собрания собственников помещений в МКД.

3.3. В рамках настоящего Договора **Собственник обязан:**

3.3.1. Поддерживать принадлежащее ему помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также Правила содержания общего имущества.

3.3.2. Своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение, а также иные платежи, установленные соответствующими решениями общего собрания собственников помещений в МКД, на основании платежных документов, предоставляемых Обслуживающей организацией.

3.3.3. Своевременно предоставлять Обслуживающей организации документы:

– подтверждающие его права на льготы, а также права на льготы лиц, проживающих в помещении, занимаемом собственником;

– подтверждающие право собственности на жилое помещение.

3.3.4. Своевременно информировать Обслуживающую организацию о смене собственника жилого помещения и предоставлять в Обслуживающую организацию необходимые документы.

3.3.5. При обнаружении неисправностей и аварий во внутриквартирном оборудовании, внутридомовых инженерных системах немедленно сообщать о них в Обслуживающую организацию, либо в аварийно-диспетчерскую службу Обслуживающей организации, а при возможности – принимать все меры по устранению таких неисправностей и аварий.

3.3.6. При обнаружении неисправностей, повреждений общедомового, индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета или распределителей, нарушения целостности их пломб немедленно сообщать об этом в Обслуживающую организацию.

3.3.7. В целях учета потребленных коммунальных услуг при содержании общего имущества в многоквартирном доме, использовать общедомовые, индивидуальные, общие (квартирные), комнатные приборы учета, распределители утвержденного типа, соответствующие требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений и прошедшие поверку.

3.3.8. Обеспечивать проведение проверок установленных за счет собственника индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета в сроки, установленные технической документацией на прибор учета.

3.3.9. Допускать представителей Обслуживающей организации (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора в занимаемое жилое или нежилое помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и оборудования, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома, в заранее согласованное с Обслуживающей организацией время, но не чаще одного раза в три месяца для проверки, выполнения необходимых ремонтных работ – по мере необходимости, а для ликвидации аварий – в любое время.

3.3.10. Не ставить личный автотранспорт в непредназначенных для этого местах, не допускать возникновения на придомовых территориях несанкционированных стоянок автотранспорта, препятствующих движению мусоровозов, снегоуборочной техники, карет скорой помощи, аварийных служб и иного специализированного транспорта. Не допускать халатную неосторожность, размещая личный автотранспорт в зимний период, в местах скопления снежных масс на кровлях домов, препятствуя своими действиями специализированным службам исполнять обязанности по чистке снега и наледи с крыш многоквартирных домов.

3.3.11. Нести иные обязанности, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации.

3.4. В рамках настоящего Договора **Собственник вправе:**

3.4.1. Получать в необходимых объемах услуги надлежащего качества.

3.4.2. Получать от Обслуживающей организации информацию, которую она обязана предоставить в соответствии с законодательством Российской Федерации и условиями настоящего Договора.

3.4.3. Требовать снижения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случаях и порядке, которые установлены Правилами содержания общего имущества.

3.4.4. В случаях, предусмотренных законодательством, обратиться к Обслуживающей организации с заявлением об изменении размера платы за работы и/или услуги, выполняемые/оказываемые по настоящему Договору.

3.4.5. Требовать от представителя Обслуживающей организации предъявления документов, подтверждающих его личность и наличие у него полномочий на доступ в жилое помещение собственника для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения ремонтных работ, ликвидации аварии и для совершения иных действий, предусмотренных Правилами предоставления коммунальных услуг, Правилами предоставления жилищных услуг и настоящим Договором.

3.4.6. Осуществлять контроль над выполнением Обслуживающей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в МКД.

3.4.7. Осуществлять иные права, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации, в том числе Правилами и настоящим договором.

3.5. В рамках настоящего Договора **Собственник не вправе:**

3.5.1. Использовать бытовые машины (приборы, оборудование), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки, рассчитанные исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем.

3.5.2. Производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения Обслуживающей организации.

3.5.3. Самовольно демонтировать или отключать обогревающие элементы, предусмотренные проектной и/или технической документацией на МКД, самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, предусмотренных проектной и/или технической документацией на МКД.

3.5.4. Осуществлять реконструкцию, переустройство и/или перепланировку жилого помещения без соответствующих разрешительных документов.

3.5.5. Самовольно нарушать пломбы на приборах учета и в местах их подключения (крепления), демонтировать приборы учета и осуществлять несанкционированное вмешательство в работу указанных приборов учета.

3.5.6. Несанкционированно подключать оборудование к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы.

3.5.7. Загромождать подходы и ограничивать доступ к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, загромождать и загрязнять своим имуществом, строительными материалами и/или отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования.

3.5.8. Создавать повышенный шум в жилых помещениях и местах общего пользования с 23:00 до 7:00 (ремонтные работы разрешается производить в период с 8:00 до 20:00).

#### **4. ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ ЦЕНЫ ДОГОВОРА, РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА СОДЕРЖАНИЕ ПОМЕЩЕНИЯ, А ТАКЖЕ ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ТАКОЙ ПЛАТЫ**

4.1. Плата за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства.

4.2. Расчетный период для оплаты услуг за содержание помещения устанавливается равным календарному месяцу.

4.3. Размер платы за жилое помещение определяется на общем собрании собственников помещений в таком доме. Размер платы определяется с учетом предложений Обслуживающей организации и устанавливается на срок 1 (один) год. Размер платы должен быть соразмерным утвержденному перечню, объемам и качеству услуг и работ, позволяющим осуществлять надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме.

4.4. В случае если собственники помещений в многоквартирном доме на общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за жилое помещение на следующий год, то Обслуживающая организация осуществляет расчеты в соответствии с ранее утвержденным собственниками размером платы с ежегодным увеличением на процент, равный 70 % от суммарного размера инфляции по Российской Федерации, определенной по итогам предшествующего году, в котором планируется увеличение, отчетного года; Обслуживающая организация уведомляет собственников помещений о предстоящем повышении не менее, чем за 10 (десять) дней до предстоящего увеличения. Если собственниками помещений ранее размер платы не утверждался или решение общего собрания собственников в части утверждения размера платы признано ничтожным, Обслуживающая организация осуществляет расчеты по ценам, установленным уполномоченным органом в порядке, предусмотренном частью 4 статьи 158 ЖК.

4.5. Размер платы собственника за содержание и ремонт жилого помещения определяется как произведение общей площади его помещений на размер платы за 1 кв. м такой площади в месяц.

4.7. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые при содержании общего имущества в МКД, определяется в соответствии с положениями раздела VI «Порядок расчета и внесения платы за коммунальные услуги» Правил предоставления коммунальных услуг.

4.8. Плата за жилое (нежилое) помещение вносится ежемесячно до 20-го (двадцатого) числа месяца, следующего за расчетным месяцем.

4.9. Неиспользование собственником занимаемого им жилого помещения не является основанием невнесения платы за жилое помещение.

4.10. В случае несвоевременной и/или неполной оплаты собственником жилого помещения собственник обязан уплатить Обслуживающей организации пени в размере и порядке, которые установлены Жилищным Кодексом РФ.

4.11. Сумма начисленных пеней указывается в платежном документе.

4.12. В случае оказания услуг и/или выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, указанных в приложении № 2 к настоящему Договору, ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, стоимость этих работ уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы по содержанию и ремонту общего имущества в МКД в соответствии с Правилами содержания общего имущества.

4.13. Не допускается изменение размера платы вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы, а также если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу.

4.14. Факт выявления ненадлежащего качества услуг и работ, оказываемых и выполняемых по настоящему Договору, и/или превышения установленной продолжительности перерывов в оказании услуг или выполнении работ отражается в акте нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ. Указанный акт является основанием для уменьшения размера платы за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения.

4.15. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги при содержании общего имущества многоквартирного дома Обслуживающая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта.

4.16. Цена Договора определяется общей стоимостью работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД в год, определенной решением общего собрания собственников помещений в МКД.

## **5. ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КОНТРОЛЯ ЗА ИСПОЛНЕНИЕМ ОБСЛУЖИВАЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ЕЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ**

5.1. Собственники помещений в МКД осуществляют контроль за содержанием общего имущества в МКД в соответствии с Правилами содержания общего имущества, иными нормативными документами и условиями настоящего Договора;

5.2. В рамках осуществления контроля за выполнением Обслуживающей организацией ее обязательств по настоящему Договору собственники помещений в МКД вправе:

5.2.1. Получать от Обслуживающей организации информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и/или выполненных работ.

5.2.2. Проверять объемы, качество и периодичность оказания услуг и выполнения работ.

5.2.3. Требовать от Обслуживающей организации устранения выявленных дефектов и проверять полноту и своевременность их устранения.

5.2.4. Принимать участие в осмотрах общего имущества в МКД, проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту.

5.2.5. В случаях если это не противоречит действующим правовым актам, техническим регламентам и т. п., лично присутствовать во время выполнения работ/оказания услуг Обслуживающей организацией, а также использовать средства видеонаблюдения, знакомиться с актами технического состояния МКД и при необходимости – подписывать такие акты.

## **6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

6.1. За неисполнение и/или ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

6.2. Обслуживающая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств.

6.3. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью сторон настоящего Договора, военные действия, террористические акты, издание органами власти распорядительных актов, препятствующих исполнению условий Договора, и иные не зависящие от сторон обстоятельства.

6.4. При этом к обстоятельствам непреодолимой силы не относятся нарушение обязанностей со стороны контрагентов стороны настоящего Договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров.

6.5. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Обслуживающая организация осуществляет указанные в настоящем Договоре работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет Собственнику счета по оплате выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный настоящим Договором, должен быть изменен пропорционально объему и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

6.6. 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. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

6.7. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД ненадлежащего качества, Обслуживающая организация обязана осуществлять перерасчет размера платы за жилое помещение на основании обращения собственника в соответствии с условиями настоящего Договора.

## **7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА**

7.1. Срок действия настоящего Договора определяется с «    » \_\_\_\_\_ 202   года и составляет один год. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении настоящего Договора по окончании срока его действия, Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены Договором.

7.2. Договор считается прекращенным после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Обслуживающей организацией и собственниками.

Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств собственника по оплате произведенных Обслуживающей организацией затрат (оказанных услуг и выполненных работ) во время действия настоящего Договора, а также

не является основанием для неисполнения Обслуживающей организацией оплаченных работ и услуг в рамках настоящего Договора.

7.3. Настоящий Договор может быть расторгнут:

7.3.1. По соглашению сторон в порядке, определенном и согласованном сторонами.

7.3.2. В судебном порядке.

7.3.3. В связи с окончанием срока действия Договора, если одной из сторон получено заявление от другой стороны о намерении расторгнуть настоящий Договор.

7.4. Настоящий Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке в случаях, установленных положениями Жилищного кодекса, гражданского законодательства.

7.4.1. В случае если Обслуживающая организация не выполняет условий настоящего Договора и при наличии соответствующего решения общего собрания собственников помещений в МКД собственники вправе расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке.

Обслуживающая организация должна быть уведомлена о расторжении настоящего Договора не позднее чем за 2 (два) месяца до его прекращения путем направления ей копии протокола общего собрания собственников помещений в МКД.

7.4.2. Обслуживающая организация вправе досрочно расторгнуть Договор в следующих случаях существенного нарушения собственниками своих обязательств: когда неполное внесение собственниками платы по Договору приводит к невозможности для Обслуживающей организации исполнять условия Договора, в том числе исполнять обязанности по оплате работ, услуг, выполненных подрядными и специализированными организациями, а также обязанности по оплате коммунальных ресурсов на содержание общего имущества многоквартирного дома. Под таким неполным внесением собственниками платы по Договору признается случай, когда суммарный размер задолженности собственников по внесению платы по Договору за последние 6 (шесть) календарных месяцев превышает цену Договора за один месяц.

7.4.3. При принятии Обслуживающей организацией решения о досрочном расторжении Договора в случае, предусмотренном в пункте 7.4.2 Договора, Обслуживающая организация уведомляет об этом собственников помещений не менее чем за 2 (два) месяца до расторжения Договора путем направления уведомления собственникам о расторжении Договора в общедоступных местах МКД или в платежных документах, направляемых собственникам помещений, с предложением провести общее собрание собственников помещений по вопросу избрания новой Обслуживающей организации или иного способа управления многоквартирным домом.

7.5. Настоящий Договор может быть расторгнут вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы в порядке, установленном гражданским законодательством и условиями настоящего Договора.

7.6. Изменение условий настоящего Договора в одностороннем порядке не допускается.

7.7. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

## 8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

8.1. Все споры, возникшие из настоящего Договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров. Переговоры проводятся при участии представителя Обслуживающей организации, уполномоченных от собственников лиц (и/или председателя совета многоквартирного дома), результаты таких переговоров с указанием принятого по итогам их проведения решения могут быть письменно зафиксированы.

8.2. Все приложения к Договору, а также дополнительные соглашения и документы, оформляемые в порядке, установленном Договором, являются неотъемлемой частью Договора и действуют на период, указанный в них или установленный Договором. К настоящему Договору прилагаются:

Приложение № 1 – Состав общего имущества многоквартирного дома;

Приложение № 2 – Перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме;

Приложение № 3 – Размер и структура платы за жилое помещение.

## РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

**Обслуживающая организация:**

**Общество с ограниченной ответственностью «Южный берег»**

**Юридический адрес: 298609, Крым Респ., Ялта г., Щорса ул., дом 42, корпус 2, кв. 5**

**ИНН: 9103088162**

**КПП: 910301001**

**ОГРН: 1189102009502**

**ОКПО: 28629461**

**Расчетный счёт: 40702810907280004152**

**Банк: СИМФЕРОПОЛЬСКИЙ ФИЛИАЛ АБ «РОССИЯ»**

**БИК: 043510107**

**Корр. счёт: 30101810835100000107**

**Телефон: +7 978 9028700**

**E mail: ooo.yuzhnyy.bereg@mail.ru**

**Директор \_\_\_\_\_/Стародубцева И.В.**

