

ДОГОВОР № 21/2024
управления многоквартирным домом

г. Оха

«15» августа 2024 г.

Собственники жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Оха, улица Красных партизан, дом № 15/1 (далее - МКД), с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «ПартнерГрупп» (ООО «ПартнерГрупп»), в лице генерального директора Редкозубова В.А., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с другой стороны, именуемые в дальнейшем Стороны, в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в указанном МКД, а также предоставления дополнительных услуг собственникам помещений и пользующимся Помещениями в таком доме лицам, заключили настоящий Договор управления МКД (далее - Договор) на условиях, утвержденных решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (Протокол № 38 от 01.08.2024 г.) о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Предметом настоящего Договора является возмездное оказание (выполнение) Управляющей организацией собственными силами и/или с привлечением подрядных организаций в течение согласованного срока и в соответствии с заданием Собственников Помещений в МКД комплекса услуг и (или) работ по управлению МКД, услуг и работ по надлежащему содержанию и ремонту Общего имущества в таком доме Собственникам Помещений в таком доме и пользующимся Помещениями в таком доме лицам, осуществление иной направленной на достижение целей управления МКД деятельности.

1.2. Перечень и периодичность выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту Общего имущества МКД указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору. Изменение перечня работ и услуг, осуществляемых Управляющей организацией, производится по решению Общего собрания Собственников помещений в МКД по согласованию с Управляющей организацией, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством и/или настоящим Договором.

1.3. Состав Общего имущества в МКД, в отношении которого осуществляется управление, указаны в Приложении № 2 к настоящему Договору.

1.4. Плата за коммунальные услуги вносится собственниками и нанимателями жилых помещений по договорам непосредственно в ресурсоснабжающую организацию:

- по газоснабжению – в ОАО «Сахалиноблгаз»;
- по водоснабжению, водоотведению – в МУП «ОКХ»;
- по теплоснабжению, электроснабжению – в АО «Охинская ТЭЦ»;
- по вывозу ТКО – в АО «Управление по обращению с отходами».

2. Права и обязанности Управляющей организации

2.1. Управляющая организация обязана:

2.1.1. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание МКД, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственников либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственникам Помещений по содержанию и ремонту Общего имущества МКД, в рамках работ и услуг, указанных в Приложении № 1 к настоящему Договору, в установленные действующим законодательством и настоящим Договором сроки.

2.1.2. Предоставлять ответы на обращения, предложения, заявления и жалобы Собственников в установленные действующим законодательством и настоящим Договором сроки.

2.1.3. Информировать Собственников об известных причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, в том числе путём размещения объявления по усмотрению Управляющей организации на информационном стенде (стендах) в холлах МКД и (или) размещения информации на официальном сайте Управляющей организации по адресу: <http://part-grup.i-gkh.ru/>, в групповом чате мессенджеров.

2.1.4. Заключить со специализированной организацией договор о техническом обслуживании и ремонте внутридомового газового оборудования в МКД.

2.1.5. Предоставлять Собственнику платежные документы (квитанции) для внесения Платы за услуги Управляющей организации и оплаты задолженности, не позднее 15-го (пятнадцатого) числа каждого месяца, следующего за истекшим месяцем.

2.1.6. Управляющая организация обеспечивает размещение информации о размере платы за жилое помещение, задолженности по оплате жилых помещений в государственной информационной системе ЖКХ (далее – «Система»), а также обеспечивает доставку Собственникам платежных документов (квитанций) путем помещения в абонентские почтовые шкафы, расположенные в подъезде МКД и предназначенные для получения Собственниками почтовых отправлений.

2.1.7. Ежегодно в течение первого квартала по окончании каждого отчетного года представлять Собственникам отчет о выполнении настоящего Договора за прошедший отчетный год путем размещения данных в системе ГИС ЖКХ и на официальном сайте управляющей организации, расположенном в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» по адресу: <http://part-grup.i-gkh.ru/> согласно форме, приведенной в Приложении № 2 к настоящему Договору. При отсутствии письменных мотивированных возражений собственников, направленных в адрес Управляющей организации в течение 15 календарных дней с момента представления отчета, отчет считается принятым Собственниками без претензий и возражений.

Под отчетным годом понимается каждый период, равный 12 месяцам, начиная с даты включения МКД в реестр лицензий субъекта Российской Федерации в связи с заключением договора управления.

В случае досрочного расторжения настоящего Договора по инициативе собственников отчет об исполнении Договора за неполный отчетный год составляется по форме Приложения № 3 к настоящему Договору в срок, не превышающий 30 календарных дней с даты расторжения Договора.

2.1.8. Уведомлять Собственников о наступлении обстоятельств, не зависящих от воли Управляющей организации и препятствующих качественному и своевременному исполнению своих обязательств по настоящему Договору, в т.ч. путем вывешивания соответствующего объявления на информационном стенде (стендах) в холлах МКД и размещения данных в системе ГИС ЖКХ.

2.2. Управляющая организация вправе:

2.2.1. Требовать в установленном законодательством порядке возмещения убытков, понесенных Управляющей организацией по вине Собственника и/или проживающих лиц в его Помещении, в целях устранения ущерба, причиненного виновными действиями (бездействием) Собственника и/или проживающих лиц в его Помещении Общему имуществу МКД.

2.2.2. Осуществлять функции заказчика работ по техническому обслуживанию и содержанию Общего имущества МКД при проведении Управляющей организацией Текущего, Аварийного и Капитального ремонта Общего имущества МКД. Оплата указанных работ производится из платежей Собственников, перечисляемых в соответствии с действующим законодательством и условиями настоящего Договора.

2.2.3. Оказывать Собственнику на возмездной основе дополнительные услуги в соответствии с заявкой Собственника при их оплате Собственником.

2.2.4. Требовать от Собственника возмещения расходов Управляющей организации по восстановлению и ремонту общего имущества Собственников помещений МКД в случае причинения Собственником Помещения какого-либо ущерба Общему имуществу МКД. Требование Управляющей организации к Собственнику оформляется в виде претензии с перечислением в нем подлежащих восстановлению элементов общего имущества МКД и сроками исполнения претензии. В случае невыполнения претензии в установленные сроки Управляющая организация вправе выставить Собственнику штрафную неустойку в размере 500 (пятьсот) рублей за каждый месяц просрочки.

2.2.5. Управляющая организация вправе изменить очерёдность и (или) график выполнения отдельных работ и услуг при необходимости предотвращения аварийных ситуаций, а также самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, включая очерёдность и сроки выполнения работ и оказания услуг исходя из климатических условий, сезонности производства отдельных видов работ, технического состояния и конструктивных особенностей МКД, технических и финансовых возможностей Управляющей организации.

2.2.6. Управляющая организация вправе требовать от собственников помещений:

- компенсацию расходов на выполнение неотложных работ и услуг (текущего и капитального характера), необходимость которых вызвана обстоятельствами, которые управляющая компания при заключении настоящего договора или при подготовке предложения об изменении размера платы на очередной год действия договора не могла разумно предвидеть и предотвратить при обычной степени заботливости и осмотрительности и за возникновение которых она не отвечает;

- компенсацию расходов на текущий и (или) капитальный ремонт общего имущества МКД, выполненный по предписанию/требованию контролирующего или надзорного органа, если по не зависящим от Управляющей организации причинам решение общего собрания собственников о выполнении и (или) финансировании такого ремонта не было принято при установлении размера платы на очередной год действия договора.

3. Права и обязанности Собственника

3.1. Собственник обязан:

3.1.1. Выполнять при эксплуатации и использовании Помещения следующие требования:

- а) не производить переустройство и (или) перепланировку Помещения в нарушение установленного законом порядка;

- б) не производить без согласования Управляющей организации перенос внутридомовых инженерных сетей и оборудования, установленного в Помещении;

- в) при проведении ремонтных работ не уменьшать размеры установленных в Помещении сантехнических люков и проёмов, которые открывают доступ к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, а также не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре;

- г) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и оборудование мощностью, превышающей технические характеристики внутридомовых инженерных систем, а также не устанавливать в Помещении дополнительные секции приборов отопления либо приборы отопления, превышающие по теплоотдаче проектные;

- д) не использовать теплоноситель из систем и приборов отопления на бытовые нужды и/или для установки отопляемых полов;

ж) не допускать выполнение в Помещении ремонтных работ, способных повлечь причинение ущерба Помещениям иных собственников либо Общему имуществу МКД;

з) за свой счет привести в прежнее состояние самовольно переустроенное (перепланированное) Помещение;

и) не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами пути эвакуации и помещения Общего имущества МКД;

к) не создавать повышенного шума в Помещениях и местах общего пользования;

При нарушении Собственником Помещения подпунктов «а»-«к» настоящего пункта, Собственник Помещения обязан за свой счет устранить нарушения в сроки, установленные Управляющей организацией, и возместить убытки, а при неустранении нарушений – оплатить расходы Управляющей организации на их устранение и возместить убытки.

3.1.2. Предоставлять сведения Управляющей организации в течение 5 (пяти) календарных дней с даты наступления любого из нижеуказанных событий:

а) о заключении договоров найма (аренды) Помещения;

б) о смене нанимателя или арендатора Помещения, об отчуждении Помещения;

в) о смене адреса фактической регистрации Собственника Помещения;

г) о смене контактных данных, позволяющих сотрудникам Управляющей организации связаться с Собственником.

3.1.3. Сообщать Управляющей организации об обнаруженных неисправностях внутридомовых инженерных систем и оборудования, несущих конструкций и иных элементов помещения Собственника, а также Общего имущества МКД.

3.1.4. При выявлении факта нанесения ущерба Общему имуществу МКД или Помещению Собственника немедленно извещать Управляющую организацию об указанном факте.

3.1.5. Заблаговременно информировать управляющую организацию о проведении общих собраний собственников помещений по вопросам управления МКД и содержания общего имущества.

3.1.6. Своевременно направлять в управляющую организацию протоколы общих собраний собственников помещений МКД.

3.1.7. Не размещать в подвалах, на чердаках и лестничных площадках бытовые вещи, оборудование, инвентарь и др. предметы, не загромождать входы на лестничные клетки и чердаки, а также подходы к инженерным сетям.

3.1.8. Возместить Управляющей организации в полном объеме стоимость выезда вызванной Собственником аварийной бригады, в случае если вызов аварийной бригады не был связан с аварийной ситуацией, а также штраф в размере выезда аварийной бригады.

3.2. Собственник имеет право:

3.2.1. В порядке, установленном действующим законодательством осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией её обязательств по настоящему Договору, не вмешиваясь в хозяйственную деятельность Управляющей организации.

3.2.2. Требовать изменения размера платы за содержание и ремонт Общего имущества МКД в случае оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими продолжительность, в порядке, установленном действующим законодательством.

3.2.3. Осуществлять переустройство и/или перепланировку Помещения в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ и условиями настоящего Договора.

3.2.5. Направлять в Управляющую организацию заявления, жалобы и обращения в случае ненадлежащего выполнения Управляющей организацией обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

4. Цена Договора. Размер платы по договору, порядок его определения. Порядок внесения платы по договору.

4.1. Цена Договора устанавливается в размере стоимости работ и услуг по управлению МКД, содержанию и ремонту общего имущества, определяемой в порядке, указанном в п. 4.2. настоящего Договора (в том числе стоимости коммунальных ресурсов при содержании общего имущества (КРСОИ)).

4.2. Стоимость работ и услуг по управлению МКД, содержанию и ремонту общего имущества определена Сторонами согласно Перечня и периодичности выполнения работ и оказания услуг по содержанию Общего имущества МКД и Помещения (Приложение № 1) и действует один год с момента внесения в реестр лицензий субъекта Российской Федерации по управлению домами данных об управлении МКД. За два месяца до истечения указанного в настоящем пункте периода Управляющая организация готовит предложения Собственникам по изменению стоимости работ и услуг по управлению МКД, содержанию и ремонту общего имущества и выступает инициатором созыва Общего собрания Собственников с включением соответствующего вопроса в повестку дня собрания.

4.3. Управляющая организация и Собственники Помещений обязаны ежегодно пересматривать Стоимость работ и услуг по управлению МКД, содержанию и ремонту общего имущества в порядке, установленном пунктом 4.4. Договора.

4.4. Управляющая организация оказывает Собственнику услуги по содержанию и ремонту общего имущества в МКД в соответствии с перечнем и периодичностью, указанными в Приложении № 1 к настоящему Договору. Размер платы на каждый последующий год действия Договора:

- устанавливается по решению общего собрания собственников на основании предложений Управляющей организации;

- размер платы за управление и содержание, за исключением стоимости КРСОИ, на каждый последующий год действия договора увеличивается на уровень инфляции. Уровень инфляции (индекс потребительских цен в РФ на товары и услуги) принимается за среднее значение полного истекшего года к полному предыдущему календарному году. Индекс потребительских цен определяется в соответствии с официальными данными Росстата РФ. Индексированный размер платы считается утвержденным собственниками. При этом Управляющая организация самостоятельно определяет изменение стоимости по каждой работе и услуге в перечне работ и услуг по управлению и содержанию общего имущества МКД таким образом, чтобы увеличение размера платы в расчёте на один месяц и один квадратный метр общей площади принадлежащего собственнику помещения не превысило индекс потребительских цен.

Измененный перечень работ на каждый последующий год действия договора доводится до собственников путем его размещения на информационных стендах в подъездах МКД и на сайте Управляющей организации в сети Интернет.

4.5. Расчетный период для оплаты по Договору устанавливается равным полному календарному месяцу.

4.6. В случае, если Собственник не получил либо утратил платежный документ на оплату, то Собственник обязан в течение 5 (пяти) дней обратиться в Управляющую организацию для его получения.

4.7. Плата за Услуги вносится Собственником ежемесячно до 25 числа месяца, следующего за отчетным (далее – «Срок оплаты»), в соответствии с платежным документом Управляющей

организации. Если Собственник за соответствующий месяц произвел оплату в адрес Управляющей организации в большем объеме, чем установлено в платежном документе, то образовавшаяся разница засчитывается авансовым платежом за последующий период при отсутствии задолженности за предыдущие расчётные периоды.

4.8. Если Собственник за соответствующий месяц произвел оплату в адрес Управляющей организации в меньшем объеме, чем установлено в платежном документе на оплату, то полученная оплата засчитывается Управляющей организацией пропорционально стоимости работ и услуг по содержанию и ремонту, а Собственник считается нарушившим условия оплаты.

4.9. Поступившая от Собственника плата без указания назначения платежа засчитывается при наличии задолженности в погашение задолженности за наиболее ранний неоплаченный период в пределах трёхлетнего срока исковой давности.

4.10. Оплата банковских услуг и услуг иных агентов, оказывающих Собственнику услуги по приёму и/или перечислению денежных средств, не может быть возложена на Управляющую организацию.

4.11. В случае, если обязательная форма платёжного документа не установлена законодательством, форма и содержание платёжного документа для конкретных плательщиков определяются Управляющей организацией. Форма платёжного документа устанавливается единой для всех собственников жилых и нежилых помещений в МКД.

4.12. В случае принятия решения Собственниками об увеличении состава общего имущества МКД, они обязаны также принять решение об увеличении платы по настоящему договору, в размере, позволяющем управляющей организации обеспечить надлежащее содержание общего имущества собственников помещений МКД.

5. Порядок приемки работ (услуг) по Договору

5.1. Результат выполненных Управляющей организацией работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД по Договору подлежит приемке председателем совета МКД, либо уполномоченными собственниками лицами (далее – Представитель собственников), о чем составляется акт по форме, утвержденной Минстроем России (далее – Акт).

5.2. По работам (услугам), связанным с содержанием и текущим ремонтом общего имущества МКД отчетным периодом в настоящем Договоре признается квартал.

5.3. Не позднее 20 рабочих дней со дня окончания отчетного периода Управляющая организация обязана направить акт приемки Представителю собственников для подписания.

5.4. Объем выполненных работ (услуг) по управлению МКД в акте приемки не указывается и Представителем собственников не утверждается.

5.5. Предоставление акта приемки Представителю собственников осуществляется:

- путем передачи лично. При передаче Управляющей организацией Представителю собственников Акта на экземпляре акта, остающемся на хранении в Управляющей организации, Представителем собственников собственноручно делается запись «Получено», указывается дата передачи ему экземпляра Акта, а также ставится подпись Представителя собственников с расшифровкой.
- путем направления Управляющей организацией Акта Представителю собственников ценным письмом с описью вложения по адресу нахождения помещения Представителя собственников в данном МКД. Дата предоставления акта при направлении его экземпляра ценным письмом считается датой отправки заказного письма.
- электронным письмом на конкретный адрес получателя.

5.6. Представитель собственников помещений в МКД доме в течение 20 (двадцати) дней с момента предоставления Акта, должен подписать предоставленный ему Акт или представить обоснованные письменные возражения по качеству (объемам, срокам и периодичности) работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества МКД в письменном виде. Предоставление Представителем собственников письменных возражений по Акту производится путем их передачи в офис Управляющей организации.

5.7. В случае, если в срок, указанный в п. 5.6. настоящего Договора Представителем собственников не представлен подписанный Акт или не представлены письменные обоснованные возражения к акту, экземпляр Акта, остающийся в распоряжении Управляющей организации, считается подписанным в одностороннем порядке в соответствии со ст. 753 Гражданского кодекса РФ.

5.8. В случае, если в МКД доме не выбран Представитель собственников помещений в МКД либо окончен срок полномочий Представителя собственников помещений в МКД, составленный по установленной законодательством форме Акт приемки выполненных работ (оказанных услуг) подписывается любым Собственником. Требования п.5.6. и п.5.7. настоящего Договора в указанном случае не применяются.

5.8. Стоимость работ (услуг) по текущему ремонту, выполненному по заявке Собственника, поступившей в адрес Управляющей организации, отражается в Акте, подписанном данным Собственником. При отсутствии претензий у данного Собственника к качеству (объемам, срокам, периодичности) работ (услуг) выполненных по заявке, работы считаются выполненными надлежащим образом. Подписание указанного Акта Представителем собственников помещений в МКД не требуется.

5.9. При отсутствии у Собственников помещений, Представителя собственников помещений в МКД претензий к качеству (объему, срокам, периодичности) работ (услуг) по содержанию общего имущества МКД, оформленным в соответствии с п.15 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 МКД ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 491, работы (услуги) по содержанию общего имущества МКД считаются выполненными (оказанными) надлежащим образом.

6. Предоставление доступа в Помещение

6.1. Собственник обязан:

- не реже одного раза в год обеспечить доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее Собственнику Помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций и установленного в Помещении оборудования;
- обеспечить доступ представителей Управляющей организации (подрядной организации) для выполнения в Помещении необходимых ремонтных работ и оказания услуг по содержанию и ремонту Общего имущества, находящегося в Помещении Собственника.

6.2. Доступ в Помещение предоставляется в сроки, указанные в направленном Управляющей организацией уведомлении Собственнику помещения.

6.3. В случае, если Собственник не может обеспечить доступ в Помещение представителям Управляющей организации в указанные в уведомлении сроки, он обязан сообщить об этом Управляющей организации способом, позволяющим подтвердить факт направления сообщения в срок не позднее 10 дней с момента направления ему уведомления.

6.4. Дата, указанная в сообщении собственника, не может превышать 30 дней с момента направления Управляющей организацией уведомления о предоставлении доступа.

6.5. В случае отсутствия доступа в Помещение Собственника у сотрудников Управляющей организации в указанные в уведомлении сроки, составляется акт недопуска в Помещение, который подписывается сотрудниками Управляющей организации и двумя Собственниками других Помещений или двумя незаинтересованными лицами.

6.6. С момента составления акта недопуска в Помещение Собственник несет ответственность за ущерб имуществу Собственника (третьих лиц), нанесенный вследствие аварийных ситуаций, возникших на инженерных сетях, относящихся к общему имуществу МКД, расположенных внутри Помещения, принадлежащего Собственнику.

7. Обработка персональных данных

7.1. Управляющая организация в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» в целях исполнения настоящего Договора осуществляет обработку персональных данных Собственников и иных потребителей в МКД и является оператором персональных данных.

7.2 Целями обработки персональных данных является исполнение Управляющей организацией обязательств по Договору, включающих в себя функции, связанные с:

- расчетами и начислениями платы за жилое помещение, коммунальные и иные услуги, оказываемые по Договору;
- подготовкой, печатью и доставкой потребителям платежных документов;
- приемом потребителей при их обращении для проведения проверки правильности исчисления платежей и выдачи документов, содержащих правильно начисленные платежи;
- ведением досудебной работы, направленной на снижение размера задолженности потребителей за услуги и работы, оказываемые (выполняемые) по Договору, а также с взысканием задолженности с потребителей;
- иные цели, связанные с исполнением Договора.

7.3. В состав персональных данных собственника, подлежащих обработке включаются:

- фамилия, имя, отчество, число, месяц, год рождения;
- паспортные данные;
- адрес регистрации;
- адрес места жительства;
- семейное положение;
- статус члена семьи;
- наличие льгот и преимуществ для начисления и внесения платы за содержание жилого помещения;
- сведения о регистрации права собственности в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество (ином уполномоченном органе), а равно о иных правах на пользование помещением, в том числе о его площади, количестве проживающих, зарегистрированных и временно пребывающих;
- размер платы за содержание жилого помещения (в т.ч. и размер задолженности);
- иные персональные данные необходимые для исполнения договоров.

7.4. Собственники помещений дают управляющей организации право на сбор, систематизацию, накопление, хранение, использование, обезличивание, блокирование, уточнение (обновление, изменение), распространение (в том числе передачу) и уничтожение своих персональных данных.

7.5. Хранение персональных данных Собственника осуществляется в течение срока действия Договора и после его расторжения в течение срока исковой давности, в течение которого могут быть предъявлены требования, связанные с исполнением Договора.

7.6. Образец Положения об обработке и защите персональных данных собственников и пользователей помещений в МКД размещен на сайте управляющей организации в сети Интернет по адресу <http://part-grup.i-gkh.ru/>.

8. Ответственность Сторон Договора

8.1. Управляющая организация несет ответственность за прямой действительный ущерб, причиненный недвижимому имуществу Собственника, возникший в результате виновных действий (бездействия), в порядке, установленном законодательством и Договором.

8.2. В случае выявления Управляющей организацией несанкционированного подключения Собственника к Общему имуществу МКД, её устройствам, сетям и оборудованию, предназначенным для предоставления коммунальных услуг, за надлежащее техническое состояние и безопасность которых отвечает Управляющая организация, Собственник обязан также возместить Управляющей организации стоимость произведенных работ.

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

Право Управляющей организации на привлечение Собственника к субсидиарной ответственности возникает с момента вынесения постановления об окончании исполнительного производства и о возвращении взыскателю исполнительного документа по следующим основаниям:

- если невозможно установить местонахождение нанимателя-должника, его имущества либо получить сведения о наличии принадлежащих ему денежных средств и иных ценностей, находящихся на счетах, во вкладах или на хранении в банках или иных кредитных организациях;
- если у нанимателя-должника отсутствует имущество, на которое может быть обращено взыскание, и все принятые судебным приставом-исполнителем допустимые законом меры по отысканию его имущества оказались безрезультатными.

9. Порядок доставки Управляющей организацией уведомлений Собственникам (Потребителям)

9.1. Если иное прямо не предусмотрено настоящим Договором и/или законодательством, все уведомления, предусмотренные настоящим Договором, доставляются Управляющей организацией одним или несколькими нижеуказанными способами:

- а) путем направления Собственнику (ам) помещений (Потребителям) заказного (ценного) письма с уведомлением (описью вложения) по адресу нахождения их Помещений в данном МКД;
- б) по адресу электронной почты по соответствующему заявлению Собственника, без последующего направления уведомления на бумажном носителе;
- в) путем направления Собственнику (ам) Помещений (Потребителям) сообщения в системе ГИС ЖКХ;
- г) посредством направления телеграммы Собственнику (ам) Помещений (Потребителям) по адресу нахождения их Помещения в данном МКД;
- д) путем вручения уведомления потребителю под расписку;
- е) путем размещения сообщения на информационном стенде в подъезде МКД. Факт размещения такого сообщения подтверждается актом, составленным представителем

Управляющей организации и подписанным не менее чем тремя Собственниками помещений в данном МКД;

з) иной способ, согласованный сторонами.

9.2. Дата, с которой Собственник(и) (Потребитель(и)) считается(ются) надлежащим образом уведомленным, исчисляется со дня, следующего за датой отправки (размещения) соответствующего уведомления.

9.3. Каждая Сторона гарантирует возможности доставки корреспонденции и документов по указанным в Договоре адресам, а также получения и прочтения сообщений по указанным в Договоре адресам электронной почты, и в полной мере несет риски невозможности получения (доставки, ознакомления).

9.4. В случае изменения реквизитов (паспортных данных, наименования, контактных реквизитов, адресов) одной из Сторон, эта Сторона обязана в течение 5 (Пяти) календарных дней письменно уведомить другую Сторону о таком изменении, сообщить новые реквизиты, а также предоставить документы, подтверждающие такое изменение. Все действия, совершенные Сторонами по старым адресам и счетам до поступления уведомлений об их изменении, составленных и отправленных в соответствии с настоящим Договором, считаются совершенными надлежащим образом и засчитываются в счет исполнения обязательств.

10. Порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления

10.1. Контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по Договору осуществляется советом МКД или уполномоченными на общем собрании лицами из числа Собственников (уполномоченные лица).

10.2. Контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по Договору осуществляется в следующих формах:

10.2.1. Предоставление Управляющей организацией информации по запросу председателя (иного уполномоченного лица) совета МКД не позднее 10 рабочих дней с даты обращения следующих сведений:

- о состоянии и содержании переданного в управление общего имущества Собственников;
- о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ по Договору;
- о поступлении или использовании денежных средств, поступивших в результате осуществления деятельности по предоставлению общего имущества Собственников помещений в МКД в пользование третьим лицам (сдача в аренду, предоставление в пользование и т.д).

10.2.2. Участие председателя совета МКД либо иного уполномоченного общим собранием Собственников лица, а в случае отсутствия таких лиц – любого собственника помещений МКД, совместно с Управляющей организацией:

- в осмотрах общего имущества Собственников помещений в МКД;
- в проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту;
- в приемке всех видов работ по содержанию и текущему ремонту, а также по подготовке МКД к сезонной эксплуатации;
- в проверке объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);
- в снятии показаний коллективных (общедомовых) приборов учета коммунальных ресурсов.

10.2.3. По итогам проведения мероприятий из числа указанных в пункте 10.2.2 Договора составляется акт, подписываемый Управляющей организацией и лицом, указанным в пункте 10.2.2.

11. Порядок изменения и расторжения Договора

10.1. Заявление о прекращении настоящего Договора по окончании срока его действия направляется стороной другой стороне не позднее одного месяца до истечения срока действия одним из способов, указанных в разделе 9 настоящего договора.

10.2. Управляющая организация вправе направить Собственникам Помещений в порядке, установленном пунктом 9.1. настоящего Договора, предложение о расторжении договора управления по соглашению сторон в следующих случаях:

1) когда неполное внесение Собственниками помещений платы по Договору приводит к невозможности для Управляющей организации исполнять условия Договора, в т.ч. исполнять обязанности по оплате работ, услуг, выполненных подрядными и специализированными организациями. Под неполным внесением Собственниками помещений платы по Договору понимается наличие суммарной задолженности Собственников помещений по внесению платы по Договору за последние 12 (двенадцать) календарных месяцев свыше определенной в соответствии с Договором цены Договора за 5 (пять) месяцев.

2) когда общим собранием Собственников помещений в течение 1 (одного) месяца с момента направления Управляющей организацией в адрес собственников предложения об изменении размера платы по содержанию, текущему ремонту и управлению МКД не принято соответствующее решение (в том числе по причине отсутствия кворума общего собрания собственников).

В течение 30 дней каждый Собственник вправе направить в Управляющую организацию письменные предложения об урегулировании условий расторжения договора управления.

Если большинством Собственников Помещений от общего числа Собственников в МКД возражения на предложение Управляющей организации о расторжении договора не направлены, Договор считается расторгнутым по соглашению сторон на предложенных Управляющей организацией условиях.

Датой расторжения настоящего Договора в этом случае признается первое число месяца, следующего за месяцем, в котором истек срок направления Собственниками Помещений письменных возражений по вопросу расторжения договора управления.

10.3. В случае, если Стороны не могут достичь взаимного соглашения относительно условий Договора, споры и разногласия разрешаются в соответствии с законодательством Российской Федерации в суде по месту нахождения МКД.

11. Срок действия Договора

11.1. Настоящий Договор вступает в силу с даты его подписания Сторонами и действует в течение одного года с пролонгацией на тот же срок, если в порядке раздела 10 договора не заявлено о его изменении, прекращении или расторжении.

11.2. После того как сведения о МКД исключены из реестра лицензий субъекта в связи с прекращением договора по окончании срока его действия, управляющая организация не вправе осуществлять деятельность по управлению МКД, в том числе начислять и взимать плату за жилое помещение, выставлять платежные документы, а также осуществлять иные услуги и (или) работы по Договору.

12. Заключительные положения

12.1. Любые изменения и дополнения к Договору действительны при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны надлежащим образом уполномоченными на то представителями Сторон.

12.2. Управляющая организация уведомляет Собственника об обстоятельствах, касающихся исполнения настоящего Договора (в том числе о реорганизации (ликвидации) Управляющей организации, изменении применяемых тарифов, перерывах в оказании услуг по Договору и т.д.), путем размещения соответствующей информации на информационных стендах МКД, на интернет сайте Управляющей организации, а также любым из способов, указанных в п. 9.1. настоящего Договора.

12.3. Подписанием настоящего Договора Собственники выражают свое согласие на передачу и обработку персональных данных в соответствии с п. 7.3. настоящего Договора. Данное согласие действует в течение всего срока действия настоящего Договора.

12.5. Стороны пришли к соглашению, что утверждение общим собранием собственников условий настоящего Договора, является принятием по каждому пункту Договора решения в понимании статьи 45 – 48 Жилищного кодекса Российской Федерации.

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

12.7. Настоящий Договор составлен в 1 (одном) экземпляре, размещен в электронном виде на сайте управляющей организации в сети Интернет по адресу <http://part-grup.i-gkh.ru/>

12.8. К Договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью:

Приложение № 1 – Перечень и периодичность выполнения работ и оказания услуг по содержанию Общего имущества МКД.

Приложение № 2 – Состав общего имущества МКД.

Приложение № 3 – Форма отчета о выполнении договора управления МКД.

ПОДПИСИ СТОРОН:



ООО «ПартнерГрупп»

Генеральный директор

В.А. Редкозубов

Собственники

№ п.п.	Фамилия Имя Отчество собственника	№ помещения в МКД	подпись
1	Чеснакова Л. В.	47	Чеснакова Л. В.
2	Жульцова Л. В.	92	Жульцова Л. В.
3	Ситниченко Е. В.	118	Ситниченко Е. В.
4	Биев Жон Чан	109	Биев Ж. Ч.

Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирных жилых домов по адресу:

г. Оха ул. Красных Партизан, дом № 15/1

5876,50 кв.м.

№ пп	Вид работы (услуги)	Общий перечень работ (услуг)	Периодичность (раз в год)	Стоимость на 1 кв.м (руб./мес.)	Стоимость руб. в месяц	Стоимость руб. в год
1	2	3	4	5	6	7
1.	Работы и услуги по содержанию общего имущества в многоквартирном доме			17,03	100 076,80	1 200 921,54
		Содержание и уборка мест общего пользования и мест ТКО		8,07	47 423,36	569 080,26
		Сухая уборка лестничных площадок и маршей, тамбуров	248	5,86	34 436,29	413 235,48
		Мытье лестничных площадок и маршей, тамбуров	2	0,25	1 469,13	17 629,50
		Протирка пыли с колпаков светильников, подоконников, оконных ограждений в помещениях общего пользования	2	0,17	999,01	11 988,06
		Мытье окон	2	0,25	1 469,13	17 629,50
		Уборка подвальных и чердачных помещений	1	0,57	3 349,61	40 195,26
		Замена перегоревших лампочек	12	0,12	705,18	8 462,16
		Замена почтовых ящиков, информационных стендов	12	0,08	470,12	5 641,44
		Дератизация и дезинсекция подвальных помещений	12	0,77	4 524,91	54 298,86
						-
		Содержание придомовой территории		8,96	52 653,44	631 841,28
		Подметание и уборка земельного участка в летний период	124	5,02	29 500,03	354 000,36
		Уборка мусора с газонов, очистка урн	124	0,25	1 469,13	17 629,50
		Выкашивание газонов	1	0,09	528,89	6 346,62
		Очистка приямков	1	0,09	528,89	6 346,62
		Уборка контейнерных площадок и прилегающей территории	248	0,18	1 057,77	12 693,24
		Ремонт, покраска и восстановление ограждений контейнерных площадок.	1	0,15	881,48	10 577,70
		Механизированная расчистка территории, включая подъездные пути в зимний период	24	1,25	7 345,63	88 147,50
		Очистка крылец и пешеходных дорожек от снега, наледи	120	0,27	1 586,66	19 039,86
		Посыпка территории песком	60	0,21	1 234,07	14 808,78
		Очистка кровли от сосулек и снежных шапок	20	0,28	1 645,42	19 745,04
		Вывоз снега на полигон	12	0,41	2 409,37	28 912,38
		Содержание полигона для складирования снега	6	0,13	763,95	9 167,34
		Уборка детских, спортивных и бельевых площадок от мусора, окрашивание малых форм	124	0,45	2 644,43	31 733,10
		Окрашивание бордюров	1	0,18	1 057,77	12 693,24
				3,11	18 275,92	219 310,98
2.	Аварийно-диспетчерское обслуживание	Аварийное обслуживание систем водоснабжения, теплоснабжения, водоотведения, электроснабжения, прием и выполнения заявок	20	3,11	18 275,92	219 310,98
3.	Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме			7,68	45 131,52	541 578,24
		Сантехнические работы		5,61	32 967,17	395 605,98
		Техническое обслуживание сетей тепло-, водоснабжения, водоотведения	2	1,20	7 051,80	84 621,60
		Запуск системы центрального отопления	1	1,35	7 933,28	95 199,30
		Консервация системы центрального отопления	1	0,86	5 053,79	60 645,48
		Гидравлические испытания внутридомовой системы теплоснабжения	1	0,70	4 113,55	49 362,60
		Регулировка и наладка системы теплоснабжения	3	0,38	2 233,07	26 796,84
		Восстановление разрушений тепловой изоляции трубопроводов	1	0,59	3 467,14	41 605,62
		Чистка и замена грязевых накопителей системы отопления МКД	1	0,53	3 114,55	37 374,54
		Обслуживание ВДГО		1,02	5 994,03	71 928,36
		Техническое обслуживание ВДГО	1	0,68	3 996,02	47 952,24
		Техническое диагностирование ВДГО	1	0,22	1 292,83	15 513,96
		Окрашивание наружного газопровода	1	0,12	705,18	8 462,16
		Вентиляция		0,77	4 524,91	54 298,86
		Проверка состояния и прочистка дымовентиляционных каналов	3	0,68	3 996,02	47 952,24
		Проверка исправности слуховых окон	2	0,04	235,06	2 820,72
		Проверка состояния и ремонт продухов в подвалах здания, входов на кровлю	2	0,05	293,83	3 525,90
		Электротехнические работы:		0,28	1 645,42	19 745,04
		Техническое обслуживание электрических сетей и оборудования	2	0,06	352,59	4 231,08
		Профилактическое обслуживание электрических сетей	3	0,05	293,83	3 525,90
		Внеплановые работы по обслуживанию электрических сетей	2	0,17	999,01	11 988,06
					-	-
				5,68	33 378,52	400 542,24
		Кровельные работы		1,85	10 871,53	130 458,30
		Плановый и внеплановый текущий ремонт мягкой/скатной кровли	1	0,64	3 760,96	45 131,52
		Ремонт примыканий вентиляционных блоков в местах протечек кровли	1	0,52	3 055,78	36 669,36
		Текущий ремонт мягкой/скатной кровли балконов верхних этажей	1	0,69	4 054,79	48 657,42
					-	-
		Фасады		1,72	10 107,58	121 290,96
		Герметизация межпанельных стыков и швов	1	0,59	3 467,14	41 605,62
		Восстановление отдельных участков отделочного слоя фасадов	1	0,54	3 173,31	38 079,72
		Плановый и внеплановый текущий ремонт фасадов	1	0,33	1 939,25	23 270,94
		Ремонт деформационных швов	1	0,17	999,01	11 988,06

4.	Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих и ненесущих конструкций многоквартирного дома	Демонтаж угрожающих обрушением выступающих элементов фасада дома	1	0,09	528,89	6 346,62
		Подъезды		1,94	11 400,41	136 804,92
		Заделка выбоин, трещин ступеней и площадок лестничных маршей	1	0,16	940,24	11 282,88
		Ремонт металлических ограждений ремонт (замена) деревянных поручней лестничных маршей	1	0,18	1 057,77	12 693,24
		Замена разбитых стекол окон	2	0,21	1 234,07	14 808,78
		Ремонт, замена и укрепление входных дверей в помещениях общего пользования	3	0,20	1 175,30	14 103,60
		Замена доводчиков	1	0,07	411,36	4 936,26
		Текущий ремонт подъезда	1	1,12	6 581,68	78 980,16
		Осмотры		0,17	999,01	11 988,06
		Осмотр конструктивных элементов дома	2	0,05	293,83	3 525,90
		Осмотр внутридомовых инженерных систем электроснабжения, теплоснабжения, водоснабжения, водоотведения	2	0,05	293,83	3 525,90
		Осмотр мест общего пользования и подвальных помещений	2	0,07	411,36	4 936,26
5.	Услуги паспортиста	Ведение регистрационного учета граждан, выдача справок	12	0,95	5 582,68	66 992,10
6.	Услуги по начислению и сбору платежей	ведение финансово-лицевых счетов, выдача расширенной выписки по лицевому счету	12	1,03	6 052,80	72 633,54
7.	Услуги по управлению МКД	Организация и проведение общих собраний собственников, подготовка перечней работ и услуг, заключение договоров, планирование, материально-техническое обеспечение работ, оформление весенних и осенних осмотров, подготовка отчетов об оказанных услугах, отчетность, работа с обращениями граждан, хранение и ведение технической документации по МКД, заключение договоров с подрядчиками на выполнение работ по дому и осуществление контроля качества работ, работа с неплательщиками	12	4,80	28 207,20	338 486,40
ИТОГО		Стоимость работ и услуг по управлению МКД, содержанию и ремонту общего имущества МКД		40,28	236 705,42	2 840 465,04

Генеральный директор ООО "ПартнерГрупп"

В.А. Редкозубов

**Перечень общего имущества МКД
г. Оха, ул. Красных Партизан, д. 15/1**

год постройки	1993
количество этажей	5
количество подъездов	8
количество помещений (жилых/нежилых)	120
Газоснабжение	централизованное
материал стен	блочные
вид кровли	плоская, наплавленная
площадь лестничных клеток / м ²	863,1
площадь кровли / м ²	1800,0
площадь чердаков / м ²	1830,0
площадь подвалов / м ²	1590,1
площадь нежилых помещений / м ²	
площадь помещений общего имущества / м ²	4283,2
площадь дворовой территории / м ²	4893,0
общая площадь дома / м ²	10169,77
система теплоснабжения	Централизованное. Стояки, регулирующая и запорная арматура, коллективные (общедомовые) приборы учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на инженерных тепловых сетях
система водоснабжения	Централизованное. Стояки, регулирующая и запорная арматура, коллективные (общедомовые) приборы учета, внутридомовые трубопроводы, транзитные стояки и ответвления от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков
система водоотведения	Централизованное. Внутридомовые разводящие трубопроводы, транзитные стояки с тройником до точки присоединения отводящей трубы системы водоотведения помещения
система электроснабжения	Централизованное. Вводные шкафы, вводно-распределительные устройства, аппаратура защиты, контроля и управления, ОПУ электрической энергии, этажные щитки и шкафы, осветительные установки помещений общего пользования, сети (кабели) от внешней границы (стены) МКД
система вентиляционных и газовых каналов	вентиляционные и дымовые каналы, дымовентиляционные блоки

Генеральный директор ООО «ПартнерГрупп»

 В.А. Редкозубов

Отчет об исполнении управляющей организацией ООО "ПартнерГрупп" договора управления МКД
по адресу: г.Оха, Красных партизан, дом № 15/1
за _____ квартал 202__ года

№ п/п	Наименование параметра	Единица измерения	Наименование показателя	Информация
1.	Дата заполнения/внесения изменений	-	Дата заполнения/внесения изменений	
2.	Дата начала отчетного периода	-	Дата начала отчетного периода	
3.	Дата конца отчетного периода	-	Дата конца отчетного периода	
Общая информация о выполняемых работах (оказываемых услугах) по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД				
4.	Авансовые платежи потребителей (на начало периода)	руб.	Авансовые платежи потребителей (на начало периода)	
5.	Переходящие остатки денежных средств (на начало периода)	руб.	Переходящие остатки денежных средств (на начало периода)	
6.	Задолженность потребителей (на начало периода)	руб.	Задолженность потребителей (на начало периода)	
7.	Начислено за услуги (работы) по содержанию и текущему ремонту	руб.	Начислено за услуги (работы) по содержанию и текущему ремонту	
8.	Затрачено на услуги (работы) по содержанию и текущему ремонту:			
	на содержание дома	руб.	содержание помещений, входящие в состав общего имущества, содержание придомовой территории, проведение дератизации и дезинсекции, обеспечение требований пожарной безопасности, уборка места накопления отходов и пр.	
	на расчистку и вывоз снега с дворовой территории	руб.	расчистка и вывоз снега с дворовой территории	
	на содержание АДС	руб.	обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в МКД, выполнения заявок населения	
	на текущий ремонт дома	руб.	на текущий ремонт дома за счет денежных средств собственников жилых помещений МКД	
	на услуги управления	руб.	сбор, ведение и хранение информации(документов) об общем имуществе помещений собственников МКД, о собственниках и других пользователей помещений, организация выполнения работ и услуг и осуществление контроля качества по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД, заключение договоров, взаимодействие с органами местного самоуправления, государственными контрольными и надзорными органами по вопросам, связанными с управлением МКД, начисление и сбор платы за жилищные услуги, оформление платежных документов, прием граждан, осуществление функций, связанных с регистрационным учетом граждан, выдача справок, подготовка отчетов, размещение информации, пр.	
	ТО ВДГО	руб.	ТО ВДГО	
	Водоотведение на содержание ОДН	руб.	Водоотведение на содержание ОДН	
	ХВС на содержание ОДН	руб.	ХВС на содержание ОДН	
	э/снабжение на содержание ОДН	руб.	э/снабжение на содержание ОДН	
	работы, выполняемые для надлежащего содержания конструктивных элементов и содержания оборудования инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества, в т.ч. на содержание и регулировку вентиляции	руб.	подготовка МКД к сезонной эксплуатации: контроль состояния инженерно-технического оборудование, замена доводчиков, промывка опрессовка системы отопления, весенне-осенние осмотры, составление паспорта готовности к эксплуатации МКД, содержание и регулировка вентиляции и систем дымоудаления и пр.	
Затрачено на услуги (работы) по содержанию и текущему ремонту ВСЕГО:				
9.	Получено денежных средств, в том числе:	руб.	Получено денежных средств	
	денежных средств от собственников/нанимателей помещений	руб.	Получено денежных средств от собственников/нанимателей помещений	

	целевых взносов от собственников/наимателей помещений	руб.	Получено целевых взносов от собственников/наимателей помещений	
	денежных средств от использования общего имущества	руб.	Получено денежных средств от использования общего имущества	
	прочие поступления	руб.	прочие поступления	
	Всего денежных средств с учетом остатков	руб.	Всего денежных средств с учетом остатков	
	Авансовые платежи потребителей (на конец периода)	руб.	Авансовые платежи потребителей (на конец периода)	
	Переходящие остатки денежных средств по текущему ремонту (на конец периода)	руб.	Переходящие остатки денежных средств (на конец периода)	
10.	Задолженность потребителей (на конец периода)	руб.	Задолженность потребителей (на конец периода)	
Детальный перечень выполненных работ (оказанных услуг) в рамках выбранной работы (услуги) заполняется по каждой выполненной работе (оказанной услуге)				
11.	за счет денежных средств собственников жилых помещений МКД			
	Наименование работы (услуги), выполняемой в рамках указанного раздела работ (услуг)	-	Наименование работы (услуги), выполняемой в рамках указанного раздела работ (услуг)	
	Периодичность выполнения работ (оказания услуг)	-	Периодичность выполнения работ (оказания услуг)	
	Единица измерения	-	кол-во	
	Стоимость на единицу измерения	руб.	Стоимость на единицу измерения	
	Наименование работы (услуги), выполняемой в рамках указанного раздела работ (услуг)	-	Наименование работы (услуги), выполняемой в рамках указанного раздела работ (услуг)	
	Периодичность выполнения работ (оказания услуг)	-	Периодичность выполнения работ (оказания услуг)	
	Единица измерения	-	кол-во	
	Стоимость на единицу измерения	руб.	Стоимость на единицу измерения	
	Итого:	руб.	Стоимость выполненных работ	
12.	за счет получения субсидии из бюджета МО ГО "Охинский" на текущий ремонт МКД			
	Наименование работы (услуги), выполняемой в рамках указанного раздела работ (услуг)	-	Наименование работы (услуги), выполняемой в рамках указанного раздела работ (услуг)	
	Единица измерения	-	Единица измерения	
	Стоимость выполненных работ	руб.	Стоимость выполненных работ	
Информация о ведении претензионно-исковой работы в отношении потребителей-должников				
13.	Направлено претензий потребителям-должникам	ед.	Направлено претензий потребителям-должникам	
14.	Направлено исковых заявлений	ед.	Направлено исковых заявлений	
15.	Получено денежных средств по результатам претензионно-исковой работы	руб.	Получено денежных средств по результатам претензионно-исковой работы	

Генеральный директор

Представитель собственников МКД

кв 7А Шенникова Л.Б.

В.А. Редкозубов

ФИО, подпись