

**Договор №Г-6**  
**управления многоквартирным домом, расположенный по адресу:**  
**Московская область, г.Щёлково, Гостиный пер., д.6**

г. Щёлково, Московская область

06 октября 2022 г.

Собственники помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: **Московская область, г. Щёлково, Гостиный пер., д.6** (именуемые в дальнейшем – **собственники помещений или собственники**), в лице председателя Совета дома Винокуровой Татьяны Владимировны, действующего на основании решения общего собрания собственников помещений (протокол от 06.10.2022г. №2), и

**Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Альтаир»**, в лице директора **Рыжова Алексея Андреевича**, действующего на основании Устава и лицензии от 30.04.2015г. №453, именуемое в дальнейшем **Управляющая организация**, в целях осуществления деятельности по управлению указанным многоквартирным домом (далее – многоквартирный дом) на условиях, утвержденных решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (протокол от 06.10.2022г. № 2) заключили настоящий договор (далее – **Договор**) о нижеследующем:

### **1. Предмет Договора и общие положения**

1.1. Управляющая организация по заданию собственников помещений в течение срока действия Договора, за плату обязуется осуществлять деятельность по управлению многоквартирным домом, а именно:

а) оказывать услуги и выполнять работы по управлению многоквартирным домом, надлежащему содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (далее – общее имущество) в порядке, установленном в разделе 4.1. Договора;

б) в случае, если собственниками помещений не принято решение о заключении прямых договоров с ресурсоснабжающими организациями и региональным оператором на оказание услуг по обращению с ТКО предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений и иным лицам, пользующимся помещениями в многоквартирном доме (далее – потребителям), в порядке, установленном в разделе 4.2. Договора;

в) осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность (далее – иная деятельность), в порядке, установленном в разделе 4.3 Договора.

1.2. Основные характеристики многоквартирного дома на момент заключения Договора и границы эксплуатационной ответственности Управляющей организации при исполнении Договора приведены в Приложении № 3 к Договору.

1.3. Состав общего имущества многоквартирного дома и его техническое состояние указаны в Приложении № 4 к Договору.

1.4. Управление многоквартирным домом, исходя из его технического состояния и задания собственников помещений, осуществляется по Договору в целях:

- улучшения состояния многоквартирного дома до уровня, обеспечивающего его соответствие обязательным техническим требованиям;

- повышения энергоэффективности многоквартирного дома.

1.5. Информация об Управляющей организации, в т.ч. о её службах, контактных телефонах, режиме работы и другая, включая информацию о территориальных органах исполнительной власти, уполномоченных осуществлять контроль за соблюдением жилищного законодательства, приведена в Приложении № 1 к Договору.

### **2. Сроки начала и окончания деятельности по управлению многоквартирным домом по Договору**

2.1. Договор считается заключенным с момента подписания.



Управляющая организация приступает к управлению многоквартирным домом после внесения в реестр лицензий Московской области.

Условия хранения Договора установлены в п. 11.1 Договора.

2.2. Договор заключен на срок **5 (пять) лет** с даты заключения настоящего договора.

2.3. Управляющая организация прекращает деятельность по управлению многоквартирным домом с даты расторжения Договора.

### **3. Порядок взаимодействия собственников помещений и Управляющей организации при осуществлении деятельности по управлению многоквартирным домом**

3.1. Собственники помещений и Управляющая организация при осуществлении деятельности по управлению многоквартирным домом обязаны руководствоваться Жилищным кодексом Российской Федерации, принятыми в его исполнение нормативными правовыми актами, нормами иного законодательства и иных правовых актов, относящихся к деятельности по управлению многоквартирными домами, а так же предписаниями государственных органов, выдаваемыми в адрес собственников помещений или Управляющей организации при осуществлении контрольных проверок деятельности по управлению многоквартирным домом,

3.2. Перечень технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением многоквартирным домом документов, которые подлежат передаче Управляющей организации для целей исполнения Договора, приведен в Приложении № 17 к Договору. При отсутствии достаточной документации для начала управления многоквартирным домом, Управляющая организация осуществляет необходимые действия для её получения.

3.3. Состав информации, связанной с исполнением Договора, порядок, случаи и сроки ее представления Управляющей организацией собственникам помещений и иным пользователям помещений в многоквартирном доме (потребителям) указаны в Приложении № 5 к Договору.

3.4. Собственники помещений в целях взаимодействия с Управляющей организацией по вопросам управления многоквартирным домом определяют Совет Дома и Председателя совета дома (далее - уполномоченных лиц), информация о таких лицах, их контактных телефонах, сроке действия полномочий, а также порядок изменения такой информации приводятся в Приложении № 6 к Договору.

3.5. Требования к пользователям помещений в многоквартирном доме по соблюдению правил пользования помещениями, а также к собственникам помещений, предоставляющим принадлежащие им помещения в пользование гражданам по договору социального найма и найма или другим лицам по договору аренды или безвозмездного пользования (далее – потребителям), обеспечивающие исполнение условий Договора, приведены в Приложении № 7 к Договору.

3.6. Управляющая организация в целях исполнения Договора осуществляет 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 гражданам иным лицам определяются исключительно целями исполнения Договора, нормами действующего законодательства, установлены в Приложении № 8 к Договору.

3.7. Привлечение Управляющей организацией для целей исполнения своих обязательств по Договору иных лиц (специализированных, подрядных организаций, индивидуальных предпринимателей) осуществляется Управляющей организацией самостоятельно.

3.8. Собственники помещений и Управляющая организация совместно участвуют в организации и проведении годовых и внеочередных общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме (далее – общее собрание собственников), если принятие решений такими собраниями необходимо в целях исполнения, изменения, прекращения Договора.

3.9. Контроль за деятельностью Управляющей организации в части исполнения Договора осуществляется собственниками помещений и уполномоченными лицами в порядке, установленном в Приложении № 16 к Договору.

3.10. Управляющая организация представляет собственникам помещений ежегодный отчет о выполнении условий Договора путем его размещения в порядке и в сроки, установленные в Приложении № 5 к Договору. Отчет Управляющей организации составляется по форме, приведенной в Приложении № 15 к Договору.



#### **4. Порядок осуществления деятельности по управлению многоквартирным домом**

##### **4.1. Порядок выполнения работ и оказания услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, порядок их приемки**

4.1.1. Перечень выполняемых Управляющей организацией работ и оказываемых услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества (далее – Перечень работ, услуг) на весь период действия Договора утвержден решением общего собрания собственников, приведен в Приложении № 9 к Договору и включает:

- Перечень работ, услуг по управлению многоквартирным домом и содержанию общего имущества,
- Перечень работ по текущему ремонту общего имущества,
- Непредвиденные работы текущего характера.

Перечень работ по установке отсутствующих общедомовых приборов учета коммунальных ресурсов на дату заключения Договора собственниками помещений не утвержден.

4.1.2. Периодичность и сроки выполнения работ, оказания услуг, включенных в Перечень работ, услуг по управлению многоквартирным домом и содержанию общего имущества приведены в указанном Перечне и согласованы Сторонами на весь срок действия Договора и приведен в Приложении № 9 к Договору.

4.1.3. Порядок изменения Перечня работ, услуг, а также порядок изменения графика выполнения и оказания работ, услуг устанавливаются в Приложении № 10 к Договору.

Перечень минимально необходимых работ, услуг для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме не подлежит изменению в течение всего срока действия Договора.

4.1.4. Перечень работ, услуг предусматривает выполнение непредвиденных работ, которые Управляющая организация не могла разумно предвидеть при заключении Договора и необходимость выполнения которых может возникнуть в период действия Договора. О необходимости выполнения неотложных непредвиденных работ по их видам и объемам Управляющая организация уведомляет Совет дома в разумный срок, при возможности предварительного уведомления – до начала выполнения таких работ.

При выполнении неотложных непредвиденных работ Управляющая организация может самостоятельно принимать решения по изменению графика оказания услуг (плана текущего ремонта), выполнения работ, включенного в Перечень работ, услуг. Выполнение непредвиденных работ, не относящихся к минимально необходимым, допускается исключительно по решению общего собрания собственников путем изменения Перечня работ, услуг.

4.1.5. Порядок признания работ, услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме выполненными, невыполненными, выполненными несвоевременно, некачественно или не в полном объеме, а также порядок приемки работ, услуг указаны в Приложении № 11 к Договору.

4.1.6. Управляющая организация, руководствуясь Приложением № 11 к Договору, удостоверяет выполнение работ и оказание услуг, включенных в Перечень работ, услуг, ежегодным отчетом об оказании услуг и выполнении работ, по форме, указанных в Приложении № 15.

Оказание услуг подтверждается с учетом наличия или отсутствия претензий потребителей по перечню, периодичности и качеству оказанных услуг в течение истекшего периода.

##### **4.2. Порядок предоставления и учет потребления коммунальных услуг (в случае, если собственниками помещений не принято решение о заключении прямых договорах с ресурсоснабжающими организациями и региональным оператором по обращению с ТКО):**

4.2.1. Управляющая организация предоставляет собственникам помещений и потребителям коммунальные услуги: холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление, путем заключения Управляющей организацией от своего имени в интересах собственников помещений и потребителей договоров с ресурсоснабжающими организациями, если иное не установлено общим собранием собственников помещений.

4.2.2. Условия предоставления собственникам помещений и потребителям коммунальных



услуг определяются в соответствии с утвержденными Правительством Российской Федерации Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме (далее и те и другие Правила – Правила предоставления коммунальных услуг). Информация об основных положениях таких Правил, а также условия предоставления коммунальных услуг, регулируемые Договором, представлены в Приложении № 13 к Договору.

4.2.3. Стороны согласовывают в Приложении № 13 к Договору дополнительные условия, подлежащие исполнению, в том числе потребителями, в части учета потребляемых коммунальных услуг: сроки снятия показаний приборов учета, порядок представления соответствующей информации, представление сведений о количестве проживающих и др.

4.2.4. Собственники нежилых помещений самостоятельно заключают договоры с ресурсоснабжающими организациями и региональным оператором по обращению с ТКО. По запросу управляющей организации представляют копии таких договоров.

#### **4.3. Порядок осуществления иной деятельности**

4.3.1. Иная деятельность заключается в обеспечении Управляющей организацией выполнения для потребителей следующих видов работ и оказания следующих видов услуг (далее – иные работы, услуги) за дополнительную плату:

а) установка индивидуальных (квартирных, комнатных) приборов учета коммунальных ресурсов,

б) техническое обслуживание индивидуальных (квартирных, комнатных) приборов учета;

в) иные работы

4.3.2. Иные работы, услуги по их видам, установленным в п.4.3.1. Договора, выполняются или оказываются по индивидуальным заявкам потребителей.

С условиями и порядком выполнения и оказания иных работ, услуг потребители вправе ознакомиться при непосредственном обращении в Управляющую организацию. В целях выполнения таких работ, оказания таких услуг непосредственно в помещении потребителей, соответствующие потребители обязаны обеспечить доступ в помещение, а также к объектам выполнения работ и оказания услуг, работникам Управляющей организации или её Представителю.

### **5. Порядок определения цены Договора и размера платы и по Договору**

5.1. Цена Договора и размер платы за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества устанавливается в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество, пропорциональной занимаемому *Собственниками* помещению.

5.2. Размер платы за содержание жилого помещения рассчитывается исходя из платы, утверждаемой органами местного самоуправления с применением к этому размеру платы повышающего коэффициента, величина которого принимается равной 1,04.

Дополнительные денежные средства, собранные с собственников жилых помещений за счет введения повышающего коэффициента к плате, утверждаемой органами местного самоуправления, а именно разница между утвержденной ОСС платой за содержание жилого помещения с повышающим коэффициентом и платой, утверждаемой органами местного самоуправления, преимущественно расходуются на чистку крыши от снега, наледи и сосулек в зимний период. Об очередном проведении работ по очистке кровли ООО "УК Алтайр" отправляет информационное письмо на электронную почту Совета дома [gostinyu.pereulok-dom6@yandex.ru](mailto:gostinyu.pereulok-dom6@yandex.ru) о дате и времени проведения работ, ориентировочной стоимости. Отчёт о проведённых работах по очистке кровли и их стоимости отражаются управляющей организацией в ежемесячных актах выполненных работ.

Оставшиеся дополнительные денежные средства расходуются на работы по содержанию общего имущества дома, перечень которых обязательно согласовывается с Советом дома ежегодно в течение 1 квартала, следующего за отчетным, или переносятся на следующий год.

Договоренность сторон о перечне работ и материалов или переносе средств оформляется в виде протокола встречи с подписями сторон с приложением ежегодного отчета ООО "УК Алтайр" о собранных и потраченных денежных средствах, в том числе на очистку кровли за истекший зимний период.

Общим собранием собственников помещений размер платы за жилое помещение может быть пересмотрен с обязательным согласованием такой платы с управляющей организацией.



При изменении в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги, *Управляющая организация* применяет новые тарифы и плату со дня вступления в силу нормативных правовых актов, принятых в соответствии с действующим законодательством.

5.3. Цена настоящего *Договора* на момент его подписания определяется:

- стоимостью услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества, перечень которых приведен в Приложении №9к настоящему *Договору*;
- стоимостью услуг (работ) по управлению многоквартирным домом, перечень которых приведен в Приложении №9 к настоящему договору;
- стоимостью коммунальных ресурсов, в том числе на содержание общего имущества многоквартирного дома (в случае, если на общем собрании не принято решение о заключении прямых договоров с ресурсоснабжающими организациями и региональным оператором по обращению с ТКО), рассчитываемых от объёмов потребляемых ресурсов в многоквартирном доме и тарифов, в соответствии с положениями настоящего *Договора*.

5.4. Размер платы за коммунальные услуги (в случае, если на общем собрании не принято решение о заключении прямых договоров с ресурсоснабжающими организациями и региональным оператором по обращению с ТКО), потребляемые в помещениях, оснащенных квартирными приборами учёта, а также при оборудовании многоквартирного дома общедомовыми приборами учёта рассчитывается в соответствии с объёмами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утверждёнными Правительством Российской Федерации, а при отсутствии квартирных и (или) общедомовых приборов учёта - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органом местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

5.5. Не использование помещений *Собственниками* и иными лицами, пользующимися помещениями на законных основаниях не является основанием не внесения платы за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт многоквартирного дома, а также за отдельные виды коммунальных услуг.

5.6. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, т.е. неоказания части услуг и/или невыполнения части работ в многоквартирном доме, 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 многоквартирном доме, в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утверждёнными Правительством Российской Федерации. В случае исправления выявленных недостатков, не связанных с регулярно производимыми работами, в соответствии с установленными периодами производства работ (услуг), стоимость таких работ может быть включена в плату за содержание и ремонт общего имущества в следующих месяцах при уведомлении *Собственников* и иных лиц, пользующихся помещениями.

5.7. *Собственники* и иные лица, пользующиеся помещениями (в случае, если на общем собрании не принято решение о заключении прямых договоров с ресурсоснабжающими организациями и региональным оператором по обращению с ТКО) производят расчёты с *Управляющей организацией* за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение и отопление на основании нормативов потребления и тарифов, утверждённых в установленном порядке органами государственной власти субъектов Российской Федерации в следующих случаях:

- если помещение не оборудовано индивидуальными приборами учёта;
- при отсутствии Акта ввода индивидуальных приборов учёта в эксплуатацию;
- при нарушении пломб на индивидуальных приборах учёта в помещении;
- при нарушении сроков поверки приборов учёта, указанных в паспортах производителя.



5.8. В период осуществления ремонта, замены, поверки индивидуального или коллективного (общедомового) прибора учёта, не превышающий 30 календарных дней, объёмы (количество) потребления холодной воды, горячей воды, отведенных бытовых стоков, электрической энергии и тепловой энергии для расчёта размера платы за коммунальные услуги исчисляются в порядке, предусмотренном Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам, утверждённых Правительством Российской Федерации.

5.9. В случае обнаружения несанкционированного подключения к системе трубопроводов, электрических сетей, оборудования, устройств и сооружений на них, предназначенных для предоставления коммунальных услуг, за надлежащее техническое состояние и безопасность которых отвечает Управляющая организация (присоединенная сеть), она вправе произвести перерасчёт размера платы за потребленные без надлежащего учёта коммунальные услуги в порядке, предусмотренном Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам, утверждённых Правительством Российской Федерации.

5.10. Уменьшение стоимости работ, услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в связи с экономией Управляющей организации не производится, за исключением случаев не качественного выполнения таких работ, услуг. Под экономией Управляющей организации понимается разница между планируемой стоимостью работ, услуг согласно утверждённой плате и суммой фактических затрат на выполнение работ, оказание услуг.

## 6. Порядок внесения платы по Договору

6.1. Плата за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, соразмерно доле занимаемого помещения, и за коммунальные услуги (в случае, если на общем собрании не принято решение о заключении прямых договоров с ресурсоснабжающими организациями и региональным оператором по обращению с ТКО) вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

6.2. Плата за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома и коммунальные услуги (в случае, если на общем собрании не принято решение о заключении прямых договоров с ресурсоснабжающими организациями и региональным оператором по обращению с ТКО) вносится в установленные настоящим *Договором* сроки на основании платёжных документов. В случае предоставления платёжных документов позднее даты, определенной в настоящем договоре, плата за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома и коммунальные услуги (в случае, если на общем собрании не принято решение об оплате потребителями коммунальных услуг в ресурсоснабжающие организации) может быть внесена с задержкой на срок задержки получения платёжного документа.

6.3. В выставляемом *Управляющей организацией или платёжным агентом* платёжном документе указываются: оплачиваемый месяц, наименование *Управляющей организации*, банковские реквизиты, на которые вносится плата, адрес, контактные телефоны, адрес сайта; почтовый адрес помещения, сведения о собственнике (нанимателе) помещений, площадь помещения; количество проживающих (зарегистрированных) граждан; в случае если собственниками не принято решение о заключении прямых договоров с ресурсоснабжающими организациями и региональным оператором по обращению с ТКО: объём (количество) потребленных коммунальных услуг, установленные тарифы на коммунальные услуги, единицы измерения объёмов (количества), размер платы за каждый вид предоставленных коммунальных услуг; общий объём каждого вида коммунальных услуг на общедомовые нужды; размер платы за управление жилым домом, а также за содержание общего имущества многоквартирного дома, с учетом исполнения условий настоящего *Договора*; сумма перерасчёта, задолженности по оплате содержания и ремонта общего имущества многоквартирного дома и коммунальных услуг за предыдущие периоды. В платёжном документе также указываются: размер предоставленных льгот и компенсаций расходов на оплату услуг и работ по



управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, а также коммунальных услуг; другие сведения, дата создания платёжного документа.

6.4. Собственники и иные лица, пользующиеся помещениями на законных основаниях, вносят плату за управление многоквартирным домом, содержание общего имущества многоквартирного дома *Управляющей организации* в соответствии с реквизитами, указываемыми в едином платёжном (информационном) документе.

6.5. Собственник и иные лица, пользующиеся помещениями вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от *Управляющей организации* обеспечить предоставление ему платёжных документов.

6.6. Срок внесения платы по Договору устанавливается до 10 числа месяца, следующего за истекшим (расчетным) месяцем.

6.7. Принятие общим собранием собственников решения о заключении прямых договоров с РСО и региональным оператором по обращению с ТКО (за исключением коммунальных услуг, потребляемых при использовании общего имущества в многоквартирном доме) не приводит к изменению условий Договора.

6.8. Плата по Договору, если иное не установлено условиями Договора, вносится на основании платёжных документов, составляемых Представителем *Управляющей организации* по расчетам с потребителями, и предъявляемых к оплате плательщикам не позднее первого числа месяца, следующего за расчетным. Порядок предъявления к оплате плательщикам платёжных документов для внесения платы по Договору приведен в Приложении № 14 к Договору.

6.9. Оплата пеней за несвоевременно и (или) не полностью внесенную плату по Договору производится плательщиком *Управляющей организации* в порядке и в соответствии с требованиями действующего жилищного законодательства.

6.10. Доходы от пользования общим имуществом, поступающие в *Управляющую организацию* в соответствии с договорами о передаче в пользование общего имущества, используются на проведение дополнительных работ по содержанию общего имущества дома по согласованию с Советом дома.

6.11. Стоимость иных работ, услуг, не включенных в предмет Договора, определяется соответственно видам и объемам таких выполняемых работ, услуг по прейскуранту цен, устанавливаемому *Управляющей организацией*. *Управляющая организация* самостоятельно определяет срок действия цен на такие работы, услуги.

6.12. Оплата иных работ, услуг разового характера, которые оказываются *Управляющей организацией* по заявкам потребителей (в т.ч. с участием Представителя *Управляющей организации*), производится потребителями путем внесения предоплаты их стоимости на банковский счет или в кассу *Управляющей организации* (Представителя *Управляющей организации*).

6.13. При приеме платы по Договору банками и платёжными системами с плательщика гражданина взимается комиссионное вознаграждение. Внесение платы в кассу *Управляющей организации* (или её платёжному агенту), осуществляется плательщиками без уплаты комиссии.

## 7. Права и обязанности по Договору

### 7.1. Управляющая организация обязана:

7.1.1. Осуществлять управление многоквартирным домом в соответствии с условиями Договора и законодательством Российской Федерации в интересах собственников помещений в соответствии с целями, указанными в пункте 1.4. Договора.

7.1.2. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома и устранять аварии, а также выполнять заявки собственника помещения или потребителя в сроки, установленные законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

7.1.3. Обеспечить оперативное выполнение работ по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества.

7.1.4. Хранить и актуализировать имеющуюся в наличии техническую документацию на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением многоквартирным домом документы, вносить в техническую документацию изменения, отражающие информацию о выполняемых работах и о состоянии домов в соответствии с результатами проводимых осмотров и выполняемых