

ДОГОВОР № Д/У- С6
управления многоквартирным домом

г. Хабаровск

«01» июня 2021г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Северный округ», в лице генерального директора Шутовой П.А. действующего на основании Устава с одной стороны, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация» и собственники жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме № 6 по ул. Стрельникова г. Хабаровска, именуемые в дальнейшем «Собственники», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ:

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (далее по тексту МКД) утвержденного протоколом общего собрания от «08» июня 2021 года.

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников.

1.2.1 Цель договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных услуг собственникам помещений и иным гражданам, проживающим в многоквартирном доме.

1.2.2. Управляющая компания по заданию Собственника, в соответствии с Приложением №3 к договору, обязуется оказывать услуги и выполнять работы по содержанию общего имущества в многоквартирном доме, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность, предоставлять коммунальные услуги Собственнику и другим пользующимся помещениями в данном доме лицам.

1.3. В отношении помещений, находящихся в муниципальной собственности, права и обязанности Собственника по настоящему Договору возлагаются на нанимателя (кроме обязанностей по принятию решений о капитальном ремонте и права голоса на общем собрании собственников).

1.4. Состав общего имущества собственников помещений в МКД, в отношении которого будет осуществляться управление и его техническое состояние на момент заключения договора, указан в акте технического состояния дома и схеме земельного участка МКД (Приложение № 2).

1.5 Ремонт мест общего пользования многоквартирного дома производится на основании решения собственников о видах, объемах и стоимости работ либо на основании протокола Совета МКД, в случае наделения Совета МКД данными полномочиями, ежегодно принятого по итогам общего собрания многоквартирного дома, а в случае отсутствия решения собственников ремонт мест общего пользования выполняется Управляющей компанией на основании актов весенне-осеннего осмотра, проведенного совместно с Председателем СМКД.

1.6. Информация об управляющей организации, в том числе о ее службах, контактных телефонах, режиме работы и другая, включая информацию о территориальных органах исполнительной власти, уполномоченных осуществлять контроль за соблюдением жилищного законодательства, приведена в Приложении №5 к договору.

1.7. Требования к пользователям помещений в многоквартирном доме по соблюдению правил пользования помещениями, а также к собственникам помещений, предоставляющим принадлежащие им помещения в пользования 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 №6

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА:

2.1. Собственники поручают, а Управляющая организация обязуется в течение согласованного срока за плату оказывать услуги и выполнять работы по управлению, надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме № 6 по ул. Стрельникова, г. Хабаровск (далее по тексту - МКД), обеспечивать предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в доме, в пределах границ эксплуатационной ответственности общего имущества, определенных действующим законодательством на момент заключения Договора (далее по тексту - управление многоквартирным домом). Собственники обязуются оплатить услуги Управляющей организации в порядке и объемах, предусмотренных настоящим Договором.

2.2. При выполнении настоящего Договора стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правилами предоставления коммунальных услуг, иными положениями действующего законодательства.

3. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА СТОРОН:

3.1. Управляющая организация обязуется:

3.1.1. Осуществлять управление МКД в соответствии с условиями настоящего договора и действующим законодательством.

3.1.2. Самостоятельно или с привлечением сторонних организаций (исполнителей, подрядчиков) организовать проведение работ по содержанию и ремонту общего имущества Собственников в пределах денежных средств, поступающих в адрес управляющей организации от Собственников по настоящему договору. Контролировать деятельность исполнителей (подрядчиков) выполняющих работы по содержанию и ремонту общего имущества в МКД по качеству, объему, своевременности и стоимости работ.

3.1.3. Представлять интересы Собственников по предмету Договора, в том числе по заключению договоров, направленных на достижение целей настоящего Договора, во всех организациях, предприятиях и учреждениях любых организационно-правовых форм и уровней.

Заключить договоры на выполнение функций по сбору и обработке жилищно-коммунальных платежей.

3.1.4. Обеспечить ведение и хранение технической документации (базы данных) на многоквартирный дом, которая имеется в наличии на момент заключения договора. При отсутствии технической документации обеспечить ее изготовление за счет средств собственников помещений МКД и только при принятии решения собственниками на общем собрании. Расходы Управляющей организации, понесенные на изготовление такой документации, подлежат включению в состав затрат по содержанию общего имущества. Перечень технической документации, имеющейся в наличии на момент заключения договора, обозначен в Приложении №8.

3.1.5. Обеспечить проведение технических осмотров МКД не менее 2 раза в год и по их результатам производить корректировку базы данных, отражающих состояние дома.

3.1.6. Размещать предложения по выполнению необходимых ремонтных работ на следующий календарный год на сайте Управляющей организации в течение второго полугодия текущего года, на информационных стендах дома, направлять предложения на электронную почту председателя Совета МКД/члена Совета МКД.

3.1.7. Обеспечить содержание общего имущества МКД, от границ эксплуатационной ответственности ресурсоснабжающих организаций (далее по тексту - РСО) до границ эксплуатационной ответственности Собственников помещений, в рабочем состоянии - для транспортировки энергоресурсов в помещения Собственников в соответствии с нормативными актами и настоящим договором.

3.1.8. Представлять и отстаивать интересы Собственников перед РСО в бесперебойном предоставлении Собственникам коммунальных услуг (теплоснабжения, горячего и холодного водоснабжения, водоотведения, электроснабжения), обеспечению исправной работы лифтов, своевременному вывозу твердых бытовых отходов, обслуживанию общедомовых приборов учета энергоресурсов.

3.1.9. Обеспечить аварийно-диспетчерское обслуживание МКД с соблюдением предельных сроков устранения неисправностей оборудования, установленные Приложением № 4 к настоящему договору. Информировать Собственников о телефонах аварийных, диспетчерских, аварийно-диспетчерских служб, путем размещения информации на информационных досках в подъездах.

3.1.10. При не предоставлении жилищно-коммунальных услуг, либо предоставлении указанных услуг ненадлежащего качества (либо с перерывами, превышающими установленную продолжительность), производить изменение размера платы (перерасчет) по соответствующей услуге, в соответствии с действующими законодательством РФ

3.1.11. Осуществлять рассмотрение запросов, предложений, заявлений и жалоб Собственников и направлять им ответ в срок не более 10 дней с даты получения запроса, предложения, заявления и жалобы и т.д. Принимать меры по поданным запросам, предложениям, заявлениям и жалобам Собственников в сроки, установленные действующим законодательством и настоящим договором. Информация на основании запроса, поступившего в электронном виде, предоставляется на адрес электронной почты потребителя в течение 2 рабочих дней со дня поступления.

3.1.12. Перезаключать, заключенные ранее органами местного самоуправления, а также заключать новые договоры от имени Собственников о предоставлении юридическим и физическим лицам во временное пользование общего имущества МКД (лифтерных, колясочных, эл/щитовых, часть фасада для размещения рекламы и вывесок организаций и т.п.) после согласования с Советом многоквартирного дома; согласовывать размещение рекламных конструкций.

3.1.13. Производить начисление платежей, установленных в разделе 4 настоящего Договора, обеспечивая выставление счета-квитанции в срок до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

3.1.14. Производить сбор установленных в разделе 4 настоящего Договора платежей с последующей оплатой организациям, участвующим в обеспечении обязательств Управляющей организации по данному Договору.

3.1.15. По запросам Собственников выдавать необходимые справки установленного образца, в пределах вопросов, оговоренных настоящим Договором.

3.1.16. Обеспечивать предоставление услуги по регистрационному учету проживающих в МКД граждан, вести базу данных лицевых счетов Собственников и нанимателей (помещений, находящихся в муниципальной собственности).

3.1.17. Информировать Собственников по вопросам управления, содержания и ремонта общего имущества в МКД в соответствии с требованиями действующего законодательства.

3.1.18. Определять размер платы за содержание жилого помещения соразмерно перечню работ и услуг, установленного Приложением №3 настоящего договора в расчете за 1 месяц на 1 квадратный метр общей площади помещения МКД.

3.1.19. Предоставлять Собственникам отчет о выполнении настоящего Договора за истекший календарный год не ранее чем за 2 месяца и не позднее чем за один месяц до истечения срока действия договора, согласно п.9 настоящего Договора, путем размещения данных в системе ГИС ЖКХ, на сайте управляющей организации.

3.1.20. Управляющая организация в соответствии с решением общего собрания собственников помещений и заключенными договорами ресурсоснабжения обеспечивает предоставление коммунальных услуг холодного и горячего водоснабжения и водоотведения, электроснабжения и теплоснабжения, в пределах границ эксплуатационной ответственности общего имущества МКД, определенных действующим законодательством. Требования к качеству коммунальных услуг установлены в Приложении №7 к договору управления в соответствии Правилами предоставления коммунальных услуг.

Прекращение предоставления Управляющей организацией одной или нескольких из коммунальных услуг, без прекращения деятельности по управлению многоквартирным домом в остальной ее части, составляющей предмет договора, допускается по инициативе ресурсоснабжающей организации в случаях и в порядке, установленных Правительством РФ, с

даты расторжения договора о приобретении коммунального ресурса, заключенного Управляющей организацией с соответствующей ресурсоснабжающей организацией.

3.1.21. Принимать меры по сохранности внутридомового инженерного оборудования, установив запорные устройства на дверях в подвалы, выходы на крыши, чердаки, машинное отделение.

3.2. Управляющая организация имеет право:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ исполнения своих обязательств по настоящему Договору. Принимать с учетом предложений Собственников решение о включении в план работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД работы, имеющие первостепенное значение для обеспечения комфортных и безопасных условий проживания граждан. Проводить выбор исполнителей (подрядчиков), в том числе с рассмотрением предложений Собственников для выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД и контролировать их деятельность по качеству, объему, своевременности и стоимости выполненных услуг и работ.

3.2.2. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по улучшению инженерного оборудования МКД, в пределах стоимости таких работ, в следующих случаях:

- при возникновении необходимости приведения инженерного оборудования в соответствие с требованиями правил безопасности, в том числе в случае выдачи предписаний государственных органов по факту нарушения норм действующего законодательства;

- при невозможности дальнейшей эксплуатации инженерного оборудования МКД без проведения его улучшений;

- в иных случаях, при условии, если улучшение инженерного оборудования повысит качество предоставляемых коммунальных услуг.

3.2.3. Организовывать и проводить проверку технического состояния инженерного оборудования в жилых и нежилых помещениях в МКД.

3.2.4. В случае угрозы безопасности для жизни и здоровья граждан, в целях сохранности общего имущества в МКД, перераспределять средства Собственников и выполнять работы по ее устранению, с последующим уведомлением Собственников путем вывешивания информации на информационных досках в подъездах.

3.2.5. Организовывать и проводить проверку работы установленных приборов учета, сохранности пломб, правильности учета потребления энергоресурсов согласно показаниям приборов учета (при их наличии).

3.2.6. Подписывать акты разграничения эксплуатационной ответственности между общим имуществом Собственников МКД и имуществом РСО на инженерных сетях и оборудовании МКД.

3.2.7. Организовывать и проводить проверку технического состояния систем отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации и электроснабжения в помещениях Собственников.

3.2.8. Взыскивать с Собственников, нанимателей помещений (членов их семей) в МКД, в установленном законодательством порядке задолженность по оплате услуг и работ в рамках настоящего Договора.

3.2.9. В судебном порядке, после соответствующей проверки и составления акта, взыскивать с Собственников, нанимателей помещений (членов их семей) МКД понесенные убытки при нарушении Собственниками, нанимателями помещений (членами их семей) МКД, обязательств, предусмотренных п.3.3. настоящего Договора.

3.2.10. Оказывать платные (дополнительные) услуги по ремонту помещений, ремонту и замене внутриквартирного оборудования и установочных изделий, не относящихся к общему имуществу МКД.

3.2.11. Изменять размер платы услуг по содержанию и ремонту общего имущества МКД, платы за управление МКД, платных (дополнительных) услуг, в соответствии с действующим законодательством и условиями настоящего договора.

3.2.12. В случае возникновения необходимости проведения Управляющей организацией не установленных настоящим Договором работ и услуг, а также выполнением работ, связанных

с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Собственников, либо связанных с нарушением Собственниками обязательств по настоящему Договору, указанные работы проводятся за счет средств Собственника (-ов).

3.2.13. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей организации.

3.2.14. От имени Собственников предъявлять в суд иски о возврате общего имущества МКД (лифтерных, колясочных и пр.), находящегося в муниципальной собственности; прекращения права собственности муниципального образования на данное имущество.

3.2.15. Обрабатывать персональные данные собственников и нанимателей помещений многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством РФ. Объем указанной обработки, условия передачи персональных данных граждан иным лицам определяются исключительно целями исполнения Договора, нормами действующего законодательства и включает в себя, в том числе следующие действия: сбор данных, хранение данных, передача данных представителю управляющей организации по расчетам с потребителями, передача данных контрольным и надзорным органам, передача данных ресурсоснабжающим организациям.

3.2.16. Осуществлять в соответствии с гражданским законодательством РФ в пользу ресурсоснабжающей организации уступку прав требования к потребителям, имеющим задолженность по оплате соответствующей коммунальной услуги.

3.2.17. Расходы Управляющей организации по выполнению непредвиденных неотложных работ, не учтенных при установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, вследствие невозможности разумно их предвидеть, либо вследствие непринятия собственниками решений по предложениям Управляющей организации, подлежат возмещению Управляющей организации собственниками помещений, при этом такое выполнение согласовывается с Советом МКД. Расходы возмещаются путем оплаты каждым собственником помещений стоимости выполненных непредвиденных неотложных работ, соразмерно его доле в общем имуществе многоквартирного дома, исходя из размера ежемесячного возмещения помимо платы за содержание и ремонт жилого помещения в срок не позднее 25 числа месяца. При этом решения собственников о дополнительном возмещении таких расходов не требуется.

3.2.18. Доходы, полученные от использования общего имущества направлять на энергосбережение, проведение дополнительных работ по содержанию общего имущества, для работы с неплательщиками, на устранение актов вандализма, ликвидации аварий, устранение угрозы жизни и здоровью собственников помещений, компенсацию инвестированных Управляющей организацией в общее имущество средств. 40% средств, полученных от использования общего имущества, включая налог на добавленную стоимость, используются в качестве вознаграждения Управляющей организации. 60 % средств, полученных от предоставления общего имущества во временное пользование, по решению общего собрания о видах работ использовать на текущий ремонт.

3.2.19. Самостоятельно перераспределять денежные средства, полученные от Собственника на финансирование выполнения работ (услуг) по настоящему Договору.

3.3. Собственники помещений в МКД обязуются:

3.3.1. Своевременно в установленном законодательством порядке оплачивать предоставляемые по настоящему Договору услуги и работы.

3.3.2. Использовать принадлежащие им жилые помещения в соответствии с целевым назначением. Поддерживать общее имущество МКД в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, а также Правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

3.3.3. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-строительные, противопожарные и эксплуатационные требования, в том числе:

- соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов (при их наличии), на лестничных клетках и в других местах общего пользования;
- выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально установленные для этого места;
- не допускать сбрасывания в систему канализации (при ее наличии) мусора и отходов, засоряющих канализацию, не сливать жидкие пищевые отходы в мусоропровод (при его наличии);
- соблюдать правила пожарной безопасности при топке печей и кухонных очагов (при их наличии), пользовании электрическими, газовыми и другими приборами (при их наличии);
- не допускать установки самодельных предохранительных пробок, загромождения проходов, запасных выходов (при их наличии), выполнять другие требования пожарной безопасности;
- не допускать выполнения в жилых и нежилых помещениях работ или совершения других действий, создающих повышенный шум или вибрацию, а также действий, нарушающих нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях;
- пользоваться телевизорами, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами при условии уменьшения уровня слышимости до степени, не нарушающей покоя жильцов МКД;
- не допускать нахождения и хранения личного имущества (деревянные ящики, шкафы и другие предметы) в местах общего пользования, препятствующих или сужающих пути эвакуации людей во время пожара или других чрезвычайных ситуациях;
- устанавливать металлические решетки, двери после письменного согласования с Управляющей организацией и другими Собственниками; а размещение ранее установленных металлических решеток, дверей, а также ящиков в местах общего пользования согласовать с другими собственниками, в течение двух месяцев со дня заключения настоящего договора.
- соблюдать иные требования законодательства, относящиеся к предмету настоящего Договора.

3.3.4. В рамках, определенных нормативно-правовыми актами нести расходы на содержание общего имущества в многоквартирном доме.

3.3.5. Бережно относиться к общему имуществу многоквартирного дома, объектам благоустройства придомовой территории и зеленым насаждениям, не допуская бесхозяйственного обращения с ними.

3.3.6. Соблюдать права и законные интересы соседей, других собственников помещений в МКД.

3.3.7. Соблюдать Правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, Правила пользования жилыми помещениями и Правила благоустройства утвержденные администрацией города Хабаровска.

3.3.8. Не допускать действий ухудшающих экологическую и санитарно-гигиеническую обстановку на территории многоквартирного дома и прилегающей к нему.

3.3.9. Обеспечить доступ в принадлежащие им помещения представителям Управляющей организации, сторонних организаций, привлеченных на договорной основе, для осмотра приборов учета и контроля (при их наличии), а также, в случае возникновения аварийной ситуации, для выполнения необходимого ремонта общего имущества МКД и работ по ликвидации аварий.

3.3.10. Предоставлять Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение Собственника в случае его временного отсутствия, на случай проведения аварийных работ. А при неиспользовании помещения сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адрес почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, обеспечивающих доступ к соответствующему помещению при отсутствии потребителя в городе.

3.3.11. Принимать меры по сохранности внутридомового газового оборудования (далее по тексту – ВДГО) в чистоте, не допускать захламления, складирования материалов в зоне ВДГО (при его наличии).

3.3.12. При неисправности ВДГО и неустойчивом газоснабжении (при их наличии), при обнаружении запаха газа в подъезде, помещениях или на улице уведомить Управляющую организацию и специализированную организацию, осуществляющую техническое и аварийное обслуживание ВДГО, по телефонам: 04, 37-17-32, 34-16-36.

3.3.13. Не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки приборов учета энергоресурсов (при их наличии), изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем без согласования с Управляющей организацией.

3.3.14. Не осуществлять переустройства и переоборудования внутриквартирных инженерных сетей (санитарно-технических и электрических) без согласования с Управляющей организацией и без получения разрешительных документов в установленном законом порядке.

3.3.15. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ при перепланировке и переустройстве помещений, принадлежащих Собственникам, руководствоваться действующим законодательством РФ.

3.3.16. Принимать меры по сохранности общего имущества МКД.

3.3.17. Предоставлять Управляющей организации сведения о временных жильцах в течение пяти дней с момента их проживания.

3.3.18. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления (при их наличии), регулирующую и запорную арматуру без согласования с Управляющей организацией.

3.3.19. Своевременно сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях строительных конструкций, инженерно-технических приборов и оборудования в МКД.

3.3.20. Не производить слив воды из системы и приборов отопления (при их наличии).

3.3.21. Своевременно осуществлять поверку поквартирных приборов учета энергоресурсов (при их наличии) и передавать данные Управляющей организации.

3.3.22. Не совершать действий, связанных с отключением МКД от подачи энергоресурсов.

3.3.23. За свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего собственнику помещения и инженерных сетей (не относящихся к общему имуществу).

3.3.24. Возмещать ущерб нанесенный собственником или проживающими в помещении собственника лицами имуществу других собственников помещений в многоквартирном доме.

3.3.25. Исполнять иные обязанности, предусмотренные законодательными, нормативными правовыми актами РФ, нормативными актами Правительства Хабаровского края.

3.3.26. Ежегодно до 01 декабря текущего года утверждать размер платы по управлению, содержанию и ремонту на следующий год с учетом предложений Управляющей компании

3.4. Собственники помещений в МКД вправе:

3.4.1. Запрашивать и получать в Управляющей организации информацию по вопросам управления, содержания и ремонта МКД в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.4.2. Требовать в установленном порядке от Управляющей организации перерасчета платежей за услуги по настоящему Договору, в случае их несоответствия перечню, составу и качеству.

3.4.3. При условии представления подтверждающих документов требовать в соответствии с установленным порядком перерасчета размера оплаты за отдельные виды услуг, рассчитываемые исходя из нормативов потребления, в случае временного отсутствия Собственника, нанимателя (в том числе членов семей).

3.4.4. В случае необходимости, обращаться к Управляющей организации с заявлением о временной приостановке подачи в помещение энергоресурсов, на условиях, согласованных с Управляющей организацией.

3.4.5. Осуществлять другие права, предусмотренные действующими нормативными и правовыми актами РФ, Правительства Хабаровского края, администрации города Хабаровска, применительно к условиям настоящего Договора.

3.4.6. Вносить плату за коммунальные услуги непосредственно в ресурсоснабжающую организацию, при этом ресурсоснабжающая организация принимает меры по самостоятельному начислению и сбору платы с собственников и нанимателей помещений, а также доставляет таким собственникам и нанимателям платежные документы.

4. ЦЕНА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ:

4.1. Цена настоящего Договора определяется как сумма платы за:

- управление и содержание общим имуществом МКД;
- текущий ремонт общего имущества МКД;
- размер платы за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, тепловую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в МКД, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в МКД (далее коммунальные ресурсы на СОИ);
- коммунальные услуги: электроснабжение (в случае если, согласно требованиям действующего законодательства РФ, исполнителем коммунальных услуг является Управляющая компания).

Ежемесячная плата Собственника за содержание жилого помещения определяется исходя из доли каждого собственника в праве общей собственности на общее имущество, которая пропорциональна размеру общей площади принадлежащего собственнику помещения и размера платы на 1 кв. метр такой площади в месяц.

Расчет платы за коммунальные ресурсы, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме (за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, отведение сточных вод в целях содержания общего имущества) производится по тарифам, установленным органом государственной власти субъекта РФ.

При отсутствии коллективного (общедомового) прибора учета размер расходов граждан и организаций в составе платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, определяется исходя из норматива потребления соответствующего вида коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, который утверждается органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации.

В случае изменения тарифов и (или) нормативов они применяются с даты указанной в нормативном правовом акте, принятом уполномоченным органом в соответствии с законодательством РФ, без решения ОСС и без внесения изменений в Договор. Такие изменения не влекут изменение стоимости работ/услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту.

4.2. На момент заключения Договора планово-договорная стоимость работ/услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту, расходами по обращению с твердо-коммунальными отходами, за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в МКД (далее коммунальные ресурсы на СОИ) на момент заключения Договора составляет 48,44 руб./м² в месяц, в том числе:

- расходы по обращению с твердо-коммунальными отходами 2,23 руб./кв.м. в месяц;
- стоимость работ и услуг по управлению и содержанию общим имуществом в МКД – 39,46 руб./кв.м. в месяц;
- стоимость работ по текущему ремонту общего имущества в МКД - 5,40 руб./кв.м. в месяц;
- плата за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию потребляемые при содержании общего имущества в МКД (далее коммунальные ресурсы на СОИ) – 1,35руб./кв.м. в месяц., в том числе:
 - ХВС на СОИ – 0,11 руб. на 1 кв.м.;
 - ГВС на СОИ – 0,36 руб. на 1 кв.м.
 - ЭЭ на СОИ – 0,88 руб. на 1 кв.м.;

В плату за содержание жилого помещения в рамках настоящего договора не включена стоимость коммунальных услуг. Размер платы за содержание жилого помещения подлежит ежегодному пересмотру общим собранием собственников МКД.

4.3. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных квартирными приборами учета, а также при оборудовании МКД общедомовыми приборами учета рассчитывается в соответствии с действующим законодательством РФ, а при отсутствии квартирных и (или) общедомовых приборов учета – исходя из утвержденных нормативов потребления коммунальных ресурсов в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.4. Оплата Собственниками и нанимателями оказанных услуг по настоящему Договору осуществляется на основании выставляемых счет-квитанций (платежных документов). В выставляемых счетах-квитанциях указываются: размер оплаты за оказанные услуги, сумма задолженности за оказанные услуги в предыдущий период и иные сведения, предусмотренные, действующим законодательством РФ.

4.5. Внесение платы в рамках настоящего договора в Управляющую организацию допускается пользователями нежилых помещений за собственников таких помещений. Такая плата признается выполнением обязанности собственника помещения по внесению платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома.

4.7. В случае изменения стоимости услуг по настоящему Договору Управляющая организация производит перерасчет стоимости услуг со дня вступления изменений в законную силу.

4.8. Срок внесения платежей:

- до 25 числа месяца, следующего за истекшим, (отчетным) месяцем для собственников и нанимателей, проживающих в жилых помещениях.

- до 15 числа следующего за истекшим, (отчетным) месяцем - счет-фактура для собственников и пользователей нежилых помещений является документом, подтверждающим факт оказания услуги.

4.9. При изменении размера платы за коммунальные услуги, тарифов и нормативов потребления коммунальных услуг - данная информация размещается Управляющей организацией в платежных документах, на сайте управляющей компании, на информационных досках дома не позднее 30 дней до даты выставления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата Собственниками и нанимателями.

4.10. Не использование помещений не является основанием невнесения платы за услуги по Договору. При временном отсутствии Собственников и нанимателей помещений в МКД или проживающих с ним лиц, внесение платы за содержание и ремонт общего имущества МКД и коммунальные услуги, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия в порядке, утверждаемом Правительством РФ. Перерасчет платы по услуге "управление" не производится.

4.11. Капитальный ремонт общего имущества в МКД проводится за счет Собственников в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.12. При наличии индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета потребитель в жилых помещениях ежемесячно снимают его показания с 23 по 25 число каждого месяца и в указанный срок передают полученные показания Представителю Управляющей организации по расчетам с потребителями, показания по ИПУ ГВС передаются на прямую в ресурсоснабжающую организацию любым из следующих способов: по телефону, через личный кабинет на сайте, указанном Управляющей организацией или ее Представителем, иным способом. Исходя из показаний индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета, зафиксированных потребителем в срок с 23 по 25 число, объем потребленных коммунальных услуг определяется на последнее число каждого расчетного периода (месяца).

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН:

5.1. В случае причинения убытков Собственникам по вине Управляющей организации, последняя несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

5.2. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества в МКД, Управляющая организация не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, и качество услуг по содержанию и ремонту общего имущества МКД, в случае непринятия собственниками МКД предложений Управляющей организации о проведении необходимых ремонтных работ.

5.3. При досрочном расторжении договора по инициативе Собственников, фактические расходы, понесенные Управляющей организацией в связи с исполнением обязательств по договору, подлежат возмещению Собственниками.

5.4. Управляющая организация не отвечает по обязательствам Собственников. Собственники не отвечают по обязательствам Управляющей организации, которые возникли не по поручению Собственников.

5.5. Управляющая организация не несет ответственности и не возмещает убытки и причиненный ущерб общему имуществу в МКД, если он возник в результате:

- противоправных действий (бездействий) Собственников, нанимателей и лиц, проживающих совместно с ними,
- использования Собственниками и нанимателями общего имущества в МКД не по назначению и с нарушением действующего законодательства,
- не обеспечением Собственниками и нанимателями своих обязательств, установленных настоящим Договором,
- аварий, произошедших не по вине Управляющей организации и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.).

5.6. Собственники и наниматели несут ответственность за нарушение обязательств по настоящему Договору, требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

5.7. Управляющая организация вправе требовать от собственника помещения и потребителя, полного возмещения убытков, возникших по его вине, в том числе в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое им жилое или нежилое помещение представителей Управляющей организации, в том числе работников аварийных служб, в случаях, когда такой допуск требуется нормами жилищного законодательства.

6. ВЗАИМОДЕЙСТВИЕ СТОРОН. ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КОНТРОЛЯ. ПОРЯДОК ПРИЕМКИ РАБОТ

6.1. Собственники обязаны на Общем собрании собственников избрать Совет МКД и предоставить в Управляющую организацию сведения о лицах, вошедших в него (Ф.И.О., адрес, сведения о собственности на помещение, контактный телефон, электронный адрес, при наличии). В случае, если Совет МКД или уполномоченное собственниками лицо не будет выбрано или выбранные лица отказались быть уполномоченным лицом или членом Совета МКД, то его обязанности, до момента выбора нового лица, могут быть исполнены любым из собственников в МКД. В случае, если в составе Совета дома произошли изменения, то Совет обязан письменно известить об этом Управляющую организацию в течение 5 дней с момента принятия решения Общим собранием собственников с обязательным приложением протокола такого Общего собрания собственников.

6.2. Собственники обязаны активно участвовать в организации и проведении общих собраний Собственников МКД. Своевременно принимать решение о необходимости выполнения работ по текущему и капитальному ремонтам, техническому обслуживанию общего имущества МКД, в том числе придомовой территории. Скреплять собственное решение подписью в решении собственника (бланке голосования).

6.3. Управляющая организация доводит до сведения Совета МКД информацию в части выполнения Управляющей организацией условий Договора, а также любую иную информацию, касающуюся взаимодействия Собственников с Управляющей организацией одним из ниже перечисленных способов:

- посредством размещения информации на информационных досках, установленных на лестничных площадках 1 или 2 этажа;
- размещением информации на оборотной стороне платёжных документов;
- простым письмом, отправленным через почтовое отделение согласно реестру отправки;
- посредством уведомления (личного или простым письмом) всех членов Совета дома;
- направления сообщения на сотовый телефон, электронный адрес Собственника или Председателя Совета дома, если такие данные были предоставлены Управляющей организацией;
- посредством размещения информации на сайте Управляющей компании, адрес: <http://uk-so.gkh-khv.ru/>.
- посредством электронного уведомления в личном кабинете Председателя СМКД на сайте ГИС ЖКХ

6.4. В случае временного отсутствия Собственника и не сообщения сведений о себе (контактные телефоны, адреса) в Управляющую организацию, данный Собственник при проведении очередных (внеочередных) общих собраний собственников МКД извещается по месту нахождения принадлежащего ему помещения в МКД.

6.5. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения Договора осуществляется Собственниками, без вмешательства в ее финансово-хозяйственную деятельность путем:

- подписания уполномоченным Председателем СМКД лицом актов выполненных работ и оказанных услуг Управляющей организацией;
- участия в проведении осмотров общего имущества в согласованные с Управляющей организацией сроки;
- предоставления Управляющей организацией Собственникам ежегодного отчета согласно п 3.1.19;
- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных недостатков;

Работы по Договору принимаются, в соответствии со ст. 753 ГК РФ, Председателем Совета дома либо лицом, уполномоченным ОСС на подписание актов выполненных работ/услуг по содержанию и текущему ремонту (далее – акт), которые не вправе отказаться от подписания акта.

В случае, если ОСС не выбран Председатель Совета дома, либо истек срок его полномочий, либо если не выбрано иное уполномоченное лицо, то Управляющая организация оставляет за собой право подписать такой акт у любого из Собственников.

Акт должен быть ими подписан и передан Управляющей организации в течении 10 (десяти) дней с момента его получения. При наличии возражений к акту – они обязаны немедленно заявить об этом Управляющей организации и выставить обоснованную письменную претензию. Если в указанный в настоящем пункте срок, акт не был подписан со стороны Собственников и возвращен в Управляющую организацию, либо если выявленные при приемке недостатки не были оговорены Собственниками в акте приемки либо в ином документе, удостоверяющем приемку работ, то в дальнейшем Собственники не вправе предъявлять требования к Управляющей организации об их устранении. В этом случае работы/услуги по Договору считаются предоставленными Управляющей организацией в полном объеме и надлежащего качества, и принятыми Собственником в полном объеме.

Стороны договорились, что отсутствие подписанного Акта не освобождает Потребителя от обязанности своевременно и в полном объеме вносить плату по Договору.

7. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ:

7.1. Все споры, возникшие из Договора, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из Сторон.

7.2. Претензии (жалобы) на несоблюдение условий Договора предъявляются Собственниками в письменном виде и подлежат обязательной регистрации в Управляющей организации.

7.3. Собственник муниципального имущества (жилых и нежилых помещений) переуступает Управляющей организации право требования исполнения обязательств лицами, пользующимися помещениями Собственника (нанимателями), в части своевременной оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, а также оплаты коммунальных услуг.

7.4. Граница эксплуатационной ответственности инженерных сетей, устройств и оборудования между Сторонами по настоящему Договору определяются в соответствии с законодательством РФ.

7.4.1. Отопление – до контргайки радиатора отопления в помещении Собственника;

7.4.2. ГВС – до первого вентиля (вкл.) на стояке в помещении Собственника;

7.4.3. ХВС – до первого вентиля (вкл.) на стояке в помещении Собственника;

7.4.4. КНС – до первого раструба в помещении Собственника;

7.4.5. Электрическая сеть – до прибора учета электрической энергии помещения Собственника.

7.5. Собственники помещений, не заявившие своего несогласия на передачу в обработку своих данных в рамках настоящего договора, считаются давшими такое согласие.

7.8. Перечень работ, услуг предусматривает выполнение непредвиденных работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД, 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 уполномоченное лицо 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 вида работ, их стоимости, предусмотренного Перечнем работ, услуг, а также решением собственников, оформленного протоколом общего собрания.

7.9. Условия заключенного договора управления не предполагают изменения в одностороннем порядке собственниками помещений.

7.10. Изменения условий договора возможно путем:

- заключения сторонами договора письменного соглашения об изменении его условий;
- изменение условий договора по решению суда в связи с существенным изменением обстоятельств.

Соглашение об изменении или о расторжении договора совершается в той же форме, что и договор. Составляется в письменной форме и подписывается сторонами – управляющей компанией и собственниками помещений.

При этом собственники помещений в доме, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в доме, выступают в качестве одной стороны заключаемого договора.

7.11. В случае отсутствия составленного Собственником помещения в соответствии с действующим законодательством акта оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, работы и услуги по настоящему Договору считаются выполненными Управляющей организацией качественно и надлежащим образом, что подтверждает отсутствие претензий.

7.12. Подписанием настоящего Договора Собственник выражают свое согласие на передачу и обработку персональных данных (Ф.И.О., адрес, учетно-регистрационные данные, сведения о составе семьи, иные данные, необходимые для начисления платы за жилое помещение и коммунальные услуги, размер задолженности) Управляющей организацией в целях организации деятельности по приему платежей за жилое помещение, коммунальные и иные услуги, печати и доставке платежных документов, взысканию задолженности и иные цели, связанные с исполнением Договора. Обработка может осуществляться путем сбора, записи, систематизации, накопления, хранения, уточнения (обновления, изменения), извлечения, использования, обезличивания, блокирования, удаления, уничтожения персональных данных, а также передачи (распространения, предоставления, доступа) персональных данных операторам по приему платежей и иным лицам в целях исполнения

условий настоящего Договора и в соответствии с действующим законодательством РФ. Данное согласие действует в течение всего срока действия настоящего Договора.

7.13. Управляющая организация определяет направления использования средств, пропорции распределения поступивших от Потребителей средств, согласно очередности проведения ремонтных работ, с учетом объема фактического поступления оплаты, осуществления первоочередных работ и услуг, а также наиболее эффективного использования полученных средств.

8. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА:

8.1. Договор может быть досрочно расторгнут в соответствии с действующим законодательством в следующих случаях:

- по письменному соглашению Сторон,
- при ликвидации Управляющей организации, как юридического лица, либо в случаях ограничения в установленном действующем законодательством Российской Федерации порядке его уставной правоспособности, что повлечет для этой Стороны невозможность выполнения обязательств по настоящему Договору,
- по решению общего собрания собственников.

8.2. В случае расторжения Договора, Управляющая организация за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора обязана передать техническую документацию (базы данных) на МКД и иные связанные с управлением домом документы вновь выбранной управляющей организации.

8.3. Договор считается расторгнутым по истечении 30 (тридцати) дней после направления уведомления Собственникам Помещений.

8.4. Договор также считается расторгнутым с Собственниками с момента прекращения у них прав собственности на помещения в МКД и предоставления соответствующих документов.

8.5. При отсутствии заявлений одной из Сторон о прекращении Договора управления по окончании срока его действия, настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

8.6. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств собственников помещений в МКД по оплате произведенных Управляющей организацией затрат на услуги и работы во время действия настоящего Договора.

8.7. Управляющая организация прекращает предоставление коммунальных услуг с даты расторжения договора управления многоквартирным домом по основаниям, установленным жилищным или гражданским законодательством Российской Федерации, или с даты расторжения договора о приобретении коммунального ресурса, заключенного управляющей организацией с ресурсоснабжающей организацией.

В случае расторжения договора ресурсоснабжения с целью предоставления коммунальных услуг с ресурсоснабжающей организацией в порядке, предусмотренном п. 30 Постановления Правительства от 14 февраля 2012 г. № 124 «О правилах, обязательных при заключении договоров снабжения коммунальными ресурсами для целей оказания коммунальных услуг» договор управления в части предоставления коммунальных услуг прекращает свое действие.

9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА:

9.1. Договор вступает в силу с «01» июня 2021 года.

9.2. Договор заключен сроком на 5 лет.

К настоящему договору прилагаются Приложения, являющиеся неотъемлемой частью договора:

- Приложение № 1 на 7 листах;

- Приложение № 2 на 2 листах;
- Приложение № 3 на 3 листах;
- Приложение № 4 на 2 листах
- Приложение № 5 на 1 листах
- Приложение № 6 на 2 листах
- Приложение № 7 на 1 листах
- Приложение № 8 на 2 листах

9. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

«Управляющая организация»
Общество с ограниченной
ответственностью
Управляющая компания «Северный
округ»
680033, г. Хабаровск,
ул. Руднева, 39, тел. 75-86-49
БИК 040813608
к/сч 30101810600000000608
р/сч 40702810170000106726
Дальневосточный Банк ОАО «Сбербанк
России»
ИНН 2725067430 КПП 272501001
Генеральный директор


/Шутова Н.А./

«Собственник»

Согласно Приложению № 1
к настоящему договору