

ДОГОВОР №Тер.1/2 об управлении многоквартирным домом

г. Липецк

« 15 » 05 2023 г.

Собственники помещений в многоквартирном доме (согласно Реестру собственников, приведенному в п.13.2 настоящего Договора), и именуемые все вместе «Заказчики» («Заказчик»), с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Городская управляющая компания «Победа» (ООО «ГУК «Победа») в лице директора Безрукавникова Александра Вячеславовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Исполнитель», с другой стороны, совместно именуемые "Стороны", руководствуясь ст. 162 Жилищного кодекса Российской Федерации, Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 1.1. Предметом настоящего договора является выполнение Исполнителем по поручению Заказчиков за плату работ и услуг в целях управления многоквартирным домом. Настоящий Договор заключен на основании решения Общего Собрания собственников помещений в многоквартирном доме (Протокол №1 от 15.05.2023 г.). Место хранения оригинала Протокола: Государственная жилищная инспекция Липецкой области. Копия Протокола находится на хранении в офисе управляющей организации в соответствии с решением общего собрания Собственников.
- 1.2. В соответствии с Протоколом Общего собрания собственников №1 от 15.05.2023 г. Заказчиками было принято решение о выборе в качестве способа управления многоквартирным домом - управление управляющей организацией.
- 1.3. Место исполнения Договора: город Липецк, ул. Терешковой, 1/2.
- 1.4. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Заказчиков.
- 1.5. При выполнении настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491, иными положениями гражданского и жилищного законодательства Российской Федерации.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 2.1. Цель настоящего Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания Заказчиков, надлежащее содержание общего имущества в Многоквартирном доме, организация предоставления коммунальных и иных услуг Заказчикам, а также членам семьи Заказчиков.
- 2.2. По настоящему Договору Исполнитель по заданию Заказчиков в течение согласованного Договором срока, за плату, обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, организовать предоставление коммунальных услуг собственникам помещений и пользующимся помещениями в этом доме лицам в соответствии с п.п. 3.1.1.- 3.1.3 настоящего Договора, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.
- 2.3. Вопросы капитального ремонта Многоквартирного дома регулируются отдельным договором со специализированной организацией.
- 2.4. Состав и состояние общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, указаны на официальных информационных ресурсах Государственной информационной системы Жилищно-коммунального хозяйства в сети интернет.
- 2.5. Характеристика Многоквартирного дома на момент заключения Договора:
Адрес: ул. Валентины Терешковой, 1/2, Липецк, Липецкая область
Год постройки: 2004
Количество этажей: 5
Тип перекрытий: плоские железобетонные плиты
Материал несущих стен: Кирпич
Дом признан аварийным: Нет
- 2.6. Заключение настоящего Договора не влечет перехода права собственности на помещения в Многоквартирном доме и объекты общего имущества в нем, а также права на распоряжение общим имуществом Заказчиков, за исключением случаев, указанных в данном Договоре.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Исполнитель обязан:

- 3.1.1. В интересах Заказчиков осуществлять управление общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с Перечнем и периодичностью выполнения работ/оказания услуг, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденным Решением Общего Собрания собственников; условиями настоящего Договора и действующим законодательством.
- 3.1.2. Оказывать Заказчикам услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с Перечнем и периодичностью выполнения работ/оказания услуг, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденным Решением Общего Собрания собственников.
- 3.1.3. Организовать предоставление Заказчикам коммунальных услуг в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354, надлежащего качества и в необходимом объеме, безопасных для жизни, здоровья потребителей и не причиняющих вреда их имуществу, в том числе: электроснабжение, теплоснабжение, горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение, вывоз твердых коммунальных отходов.
- 3.1.4. На основании отдельных договоров обеспечивать за дополнительную плату предоставление других дополнительных услуг.

- 3.1.5. Информировать Заказчиков о заключении указанных в п.п. 3.1.3, 3.1.4 настоящего Договора договоров и порядке оплаты этих услуг.
- 3.1.6. От своего имени заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры в соответствии с федеральными нормативными правовыми актами на снабжение коммунальными ресурсами для целей содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.
- 3.1.7. Проводить и/или обеспечивать проведение мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности Многоквартирного дома в порядке, определенном решениями общих собраний собственников помещений в этом доме.
- 3.1.8. Самостоятельно, либо с привлечением уполномоченного расчетного центра начислять и принимать от Заказчиков плату за управление, содержание и ремонт общего имущества, коммунальные и другие услуги. По решению общего собрания собственников оплата за все или отдельные коммунальные услуги может производиться собственниками непосредственно в ресурсоснабжающие организации.
- 3.1.9. В случае принятия Заказчиками на Общем Собрании собственников решения о заключении собственниками помещений в многоквартирном доме договоров холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, отопления, договора на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами с ресурсоснабжающими организациями, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами - передать указанным организациям необходимые документы и сведения в порядке, установленном жилищным законодательством;
- 3.1.10. По распоряжению Заказчика, отраженному в соответствующем документе, принимать плату за услуги от всех нанимателей и арендаторов помещений Заказчика.
- 3.1.11. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома и уведомить Заказчиков о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб, устранять аварии, выполнять работы по устранению причин аварийных ситуаций, а также выполнять заявки Заказчиков в сроки, установленные жилищным законодательством.
- 3.1.12. Хранить и актуализировать документацию (базы данных), полученную от управлявшей ранее организации/заказчика-застройщика, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Заказчика знакомить его с содержанием указанных документов.
- 3.1.13. Организовать и вести прием собственников по вопросам, касающимся данного Договора, в следующем порядке:
- организовать личный прием собственников должностными лицами и специалистами Исполнителя в соответствии с внутренним распорядком работы офиса.
 - в случае поступления от Заказчика жалоб и/или претензий, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением условий настоящего Договора, Исполнитель в течение 5 (пяти) рабочих дней обязан рассмотреть жалобу и/или претензию и письменно проинформировать заявителя о результатах рассмотрения. При отказе в удовлетворении жалобы и/или претензии Исполнитель обязан указать причины отказа;
 - в случае поступления иных обращений Исполнитель в течение 10 (десяти) рабочих дней обязан рассмотреть обращение и проинформировать заявителя о результатах рассмотрения обращения;
- 3.1.14. Размещать на информационных стендах (досках), расположенных в подъездах Многоквартирного дома, а также в офисе Исполнителя информацию о месте и графике приема Собственников по указанным вопросам, а также доводить эту информацию до Заказчиков иными способами.
- 3.1.15. Представлять Заказчикам предложения о необходимости проведения текущего/капитального ремонта Многоквартирного дома либо отдельных его сетей и конструктивных элементов, о сроках его начала, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и другие предложения, связанные с условиями проведения текущего/капитального ремонта Многоквартирного дома. Согласовывать план текущего ремонта с собственниками помещений в многоквартирном доме – первый квартал отчетного года, а также в трёхмесячный срок после заключения настоящего Договора.
- 3.1.16. Не распространять конфиденциальную информацию, принадлежащую Заказчику (не передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям), без его письменного разрешения, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.
- 3.1.17. Предоставлять или организовать предоставление Заказчику или уполномоченным им лицам по запросам имеющуюся документацию, информацию и сведения, касающиеся управления Многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества.
- 3.1.18. Информировать Заказчиков о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома и/или на официальном сайте Исполнителя, а в случае личного обращения - немедленно.
- 3.1.19. В случае невыполнения работ или не предоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственников о причинах, путем размещения соответствующей информации на информационных досках (стендах) дома и/или на официальном сайте Исполнителя.
- 3.1.20. В случае выявления факта предоставления ресурсоснабжающими организациями коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, направлять в ресурсоснабжающие организации обращения о восстановлении качественных параметров коммунальных услуг, а также о перерасчете размера платы за коммунальные услуги.
- 3.1.21. В течение действия гарантийных сроков на результаты отдельных работ по ремонту общего имущества, за свой счет, либо за счёт подрядчиков, которые проводили работы, устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные в процессе эксплуатации. Недостаток и/или дефект считаются выявленными, если Исполнитель получил заявку Заказчика на их устранение.
- 3.1.22. Обеспечить предоставление Заказчикам платежных документов путем размещения их в индивидуальных почтовых ящиках Заказчиков не позднее 20-го числа оплачиваемого месяца. По требованию Заказчика платежные документы могут быть направлены ему, за дополнительную плату, почтовой связью на любой адрес или электронным файлом на электронную почту.
- 3.1.23. По требованию Заказчика и иных лиц, действующих по распоряжению Заказчика или несущих с ним солидарную ответственность за помещение, выдавать или организовать выдачу в день обращения информационных справок, выписок установленного образца из финансового лицевого счета и (или) из домовой книги (поквартирной карточки) и иных предусмотренных действующим законодательством документов.
- 3.1.24. По требованию Заказчика производить сверку платы за жилое помещение с выдачей документов, подтверждающих правильность начисления платы, с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим Договором, а также с учетом правильности начисления установленных федеральным законом или Договором неустоек (штрафов, пени).
- 3.1.25. Представлять Заказчикам отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора путем размещения соответствующего документа на официальном сайте Исполнителя, либо на ежегодном собрании собственников.
- 3.1.26. На основании письменной заявки Заказчика направлять своего сотрудника для составления акта о нарушении условий

Договора, либо о нанесении ущерба общему имуществу в Многоквартирном доме или помещению(ям) Заказчика.

3.1.27. Не допускать использования общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме, в т.ч. предоставления коммунальных ресурсов с их использованием, без соответствующих решений общего собрания собственников.

3.1.28. Передать техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением домом документы за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья.

3.1.29. Произвести или организовать проведение сверки расчетов по платежам, внесенным Собственником в счет обязательств по настоящему Договору; составить Акт сверки произведенных Собственником начислений и осуществленных им оплат и по Акту приема-передачи передать названный Акт сверки вновь выбранной управляющей организации. Расчеты по Актам сверки производятся в соответствии с отдельным соглашением между Управляющей организацией и вновь выбранной управляющей организацией либо созданным ТСЖ.

3.1.30. Обеспечивать выполнение требований законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности в соответствии с решениями общего собрания собственников.

3.1.31. Осуществлять раскрытие информации о своей деятельности по управлению многоквартирными домами в случаях и порядке, определенных законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов государственной власти.

3.1.32. Осуществлять обработку персональных данных граждан – собственников помещений и иных лиц, владеющих (пользующихся) помещениями в многоквартирном доме (при необходимости с привлечением уполномоченного Расчетного центра). Объем указанной обработки, условия передачи персональных данных гражданам иным лицам определяются исключительно целями исполнения Договора и требованиями действующего законодательства.

3.2. Исполнитель вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в т.ч. поручать выполнение обязательств по настоящему Договору третьим лицам.

3.2.2. Требовать от Заказчиков внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами.

3.2.3. Требовать от Заказчиков предоставления документов, удостоверяющих личности всех собственников помещений, подтверждающих право собственности на помещение, иных документов, необходимых Исполнителю для реализации своих прав на взимание платы, в том числе в судебном порядке. В случае непредоставления Заказчиком указанных документов, ему может быть приостановлено оказание отдельных услуг по управлению.

3.2.4. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с виновных сумму неплательщиков и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой.

3.2.5. Готовить в соответствии с условиями п. п. 4.1 - 4.2 настоящего Договора предложения общему собранию собственников помещений по изменению размера платы за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме; по проведению текущего/капитального ремонта общего имущества.

3.2.6. Заключать договор на организацию начисления и сбора платежей собственников, с уполномоченным Расчетным центром, уведомив о реквизитах данной организации Заказчиков.

3.2.7. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом в Многоквартирном доме, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях Заказчиков (в соответствии со Схемой разграничения ответственности Исполнителя и Заказчиков, согласован с последними датой и время таких осмотров).

3.2.8. Производить неотложные работы, относящиеся к текущему ремонту общего имущества собственников помещений за счет дополнительных целевых взносов Заказчиков, с последующим утверждением перечня выполненных работ на ежегодном общем собрании собственников.

3.2.9. По заявке Заказчика, за дополнительную плату, оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту внутриквартирных инженерных сетей и коммуникаций, не относящихся к общему имуществу в Многоквартирном доме, а также иного имущества принадлежащего Заказчику.

3.2.10. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг Заказчикам в случаях и порядке, предусмотренных действующим законодательством.

3.2.11. Требовать внесения платы от Заказчика в случае не поступления платы от нанимателя и/или арендатора (пп. 3.1.10 настоящего Договора) в установленные законодательством и настоящим Договором сроки с учетом применения п.п. 4.6, 4.7 настоящего Договора.

3.3. Заказчик обязан:

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за жилищные и коммунальные услуги с учетом всех потребителей услуг, а также иные платежи, установленные по решениям общего собрания собственников помещений, принятым в соответствии с законодательством. Своевременно предоставлять Исполнителю документы, подтверждающие его права на помещение, удостоверяющие его личность, личность членов его семьи и иных лиц, пользующихся его помещением(ями).

3.3.2. При неиспользовании помещения(й) в Многоквартирном доме в письменном виде сообщить Исполнителю свои контактные телефоны и адреса для связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Заказчика при его отсутствии в городе более 24 часов.

3.3.3. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей;

б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;

в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Заказчика, и их оплаты, без согласования с Исполнителем;

г) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

д) не допускать выполнения работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;

е) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

ж) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества в Многоквартирном доме;

з) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;

к) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 22.00 до 8.00 (ремонтные работы производить только в период с 8.00 до 20.00);

л) информировать Исполнителя о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, затрагивающих общее имущество в Многоквартирном доме.

3.3.4. Предоставлять Исполнителю в течение 5 рабочих дней сведения:

- о завершении работ по переустройству и перепланировке помещения с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям законодательства (например, документ технического учета БТИ и т.п.);

- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность внесения платы Исполнителю за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, а также за коммунальные услуги возложена Заказчиком полностью или частично на нанимателя (арендатора), с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;

- об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих;

- об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимов работы установленных в нежилом(ых) помещении(ях) потребляющих устройств водо-, электро- и теплоснабжения и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты (собственники нежилых помещений).

3.3.5. Обеспечивать доступ представителей Исполнителя (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора в занимаемое помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования в заранее согласованное время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, для проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг и выполнения необходимых ремонтных работ - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время.

Допускать представителей Исполнителя в занимаемое помещение для снятия показаний индивидуальных приборов учета, проверки их состояния, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных Заказчиком сведений о показаниях таких приборов учета в заранее согласованное время, но не чаще 1 раза в 6 месяцев.

3.3.6. Сообщать Исполнителю о выявленных неисправностях общего имущества в Многоквартирном доме.

3.3.7 С целью получения уведомлений от Исполнителя, извещать в письменном виде об изменении места своей постоянной (временной) регистрации в течении 20 дней с момента таких изменений.

3.4. Заказчик имеет право:

3.4.1. Осуществлять контроль за выполнением Исполнителем обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в Многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.

3.4.2. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемые для контроля организации, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение Заказчика, оформленное в письменном виде.

3.4.3. Требовать от Исполнителя возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения своих обязанностей по настоящему Договору.

3.4.4. Требовать от Исполнителя ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора и раскрытия информации о деятельности по управлению многоквартирными домами в порядке, определенном законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов государственной власти.

3.4.5. Поручать вносить платежи по настоящему Договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае сдачи его внаем или в аренду.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА, РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА ПОМЕЩЕНИЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ, ПОРЯДОК ЕЕ ВНЕСЕНИЯ

4.1. Размер платы за содержание общего имущества в Многоквартирном доме устанавливается в соответствии с долей в праве общей собственности на общее имущество в Многоквартирном доме, пропорциональной размеру общей площади помещения, принадлежащего Заказчику, согласно ст. ст. 249, 289 Гражданского кодекса Российской Федерации и ст. ст. 37, 39 Жилищного кодекса Российской Федерации. Размер платы для Заказчика установлен на Общем собрании собственников помещений на срок не менее чем один год с учетом предложений Исполнителя и составляет **20 рублей 20 копеек рублей за 1 (один) квадратный метр** площади помещений Заказчика в месяц. Расчёт размера платы за услуги ООО «ГУК «Победа» по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу: г. Липецк, ул. Терешковой, 1/2 приведён в Приложении №1 к настоящему Договору. При неизменном составе работ и услуг размер платы может быть изменен Исполнителем по окончании каждого календарного года в соответствии с индексом изменения потребительских цен, установленным органом государственной статистики, если такое решение было предварительно принято Общим собранием собственников.

4.2. Цена Договора определяется:

- общей стоимостью услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в год, приведенной в п. 4.1. настоящего Договора, определенной решением общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме;

- общим размером платы за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме;

- стоимостью коммунальных услуг (ресурсов), рассчитываемых как произведение объема потребленных ресурсов (по приборам учета при их наличии или нормативам потребления) и тарифов в соответствии с положениями п.п. 4.4 и 4.5 настоящего Договора.

4.3. Ежемесячная плата Заказчика за управление и содержание общего имущества в доме, а также плата за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, за отведение сточных вод потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме определяется как произведение общей площади его помещений на размер платы за 1 кв. метр такой площади в месяц.

4.4. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных индивидуальными приборами учета, а также при оборудовании Многоквартирного дома общедомовыми приборами учета рассчитывается в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354, а при отсутствии индивидуальных и (или) общедомовых приборов учета - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органом государственной власти в порядке,

установленном Правительством Российской Федерации.

4.5. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти в порядке, установленном федеральным законом.

4.6. Плата за управление, содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме вносится ежемесячно до 10-го числа месяца, следующего за расчетным месяцем.

4.7. В выставленном платежном документе указываются: исполнитель услуг, получатель денежных средств, расчетный (лицевой, транзитный) счет, на который вносится плата, площадь помещения, количество проживающих (зарегистрированных) граждан, объем (количество) потребленных коммунальных ресурсов, установленные тарифы на коммунальные услуги, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения (общего имущества в Многоквартирном доме), размер платы на общедомовые нужды по каждому из видов ресурсов, объемы и стоимость иных услуг с учетом исполнения условий данного Договора, сумма дополнительных взносов, сумма перерасчета, задолженности Заказчика по оплате за содержание помещений и коммунальных услуг за предыдущие периоды, размер взыскиваемой пени. В платежном документе также могут указываться суммы предоставленных субсидий на оплату жилых помещений и коммунальных услуг, размер предоставленных льгот и компенсаций расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг, дата создания платежного документа.

4.8. Заказчик вносит плату в соответствии с настоящим Договором на расчетный счет, указанный в платежном документе, выставленном Исполнителем или Расчетным центром.

4.9. Неиспользование помещений Заказчиком не является основанием для невнесения платы за управление, содержание и ремонт общего имущества и платы за коммунальные ресурсы, потребленный в целях содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

4.10. При наличии в жилом помещении индивидуальных приборов учета Заказчик обязан обеспечить своевременную передачу показаний индивидуальных приборов учета в соответствии с установленным порядком взаимодействия с ресурсоснабжающими организациями вне зависимости от того используется ли помещение или нет.

4.11. Заказчик, который в соответствии с Договором найма/аренды помещения передал функции по оплате содержания и ремонта общего имущества нанимателям (арендаторам), обязан в течение 3 рабочих дней после заключения договора найма/аренды помещения предоставить сведения об этом Исполнителю с приложением заверенной копии такого договора.

4.12. В случаях невыполнения Арендатором/нанимателем помещения переданных ему функций по оплате является основанием для предъявления Исполнителем требования по оплате непосредственно Заказчику. В этом случае Заказчик обязан погасить образовавшуюся задолженность в течение 30 календарных дней.

4.13. Заказчик не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связаны с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу, неправомерными действиями (бездействием) Заказчиков или действием обстоятельств непреодолимой силы.

4.14. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги может быть изменен в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354.

4.15. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Исполнитель применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта органов государственной власти.

4.16. Заказчик вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Исполнителя платежные документы, с последующим перерасчетом.

4.17. Услуги Исполнителя, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по отдельному заключенному договору.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

5.2 В целях определения границ ответственности по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме Сторонами установлен следующий порядок определения границ эксплуатационной ответственности:

5.2.1. Границы эксплуатационной ответственности Исполнителя в помещениях Заказчиков:

- **водопроводные сети (ХВС и ГВС):** место соединения ответвлений от стояков с первым отключающим устройством (первый вентиль, кран и т.п.), расположенным на ответвлениях от стояков, а также помещения элеваторного узла, помещения узла ХВС.

- **канализационные сети:** плоскость раструба тройника канализационного стояка, находящегося в Помещении Собственника;

- **тепловые сети:** место соединения ответвлений от стояков с первым отключающим/регулирующим устройством (первый вентиль, кран и т.п.) Отопительные приборы в помещениях Заказчика входят в зону эксплуатационной ответственности Заказчика.

- **электрические сети:** от отводящих контактов в ГРЩ до места присоединения вводного автоматического выключателя в щитке освещения в помещении Собственника к снабжающей электрической сети. Вводный автоматический выключатель входит в зону эксплуатационной ответственности Заказчика.

- **строительные конструкции:** наружные поверхности стен, а также кровля балкона последнего этажа МКД.

5.2.2 Зоны эксплуатационной ответственности Заказчика:

- **водопроводные сети (ХВС и ГВС):** от водоразборных приборов включительно до места соединения первого отключающего устройства с ответвлением от стояка в помещениях Заказчика. Полотенцесушитель и его присоединенная часть входят в зону эксплуатационной ответственности Заказчика;

- **канализационные сети:** от сливных устройств в помещениях Заказчика включительно до плоскости раструба тройника канализационного стояка, находящегося в помещении Заказчика в месте присоединения абонента к общедомовой канализационной сети;

- **тепловые сети:** от отопительных приборов в помещениях Заказчика включительно - до места соединения первого, отключающего/регулирующего устройства (первый вентиль, кран и т.п.) отопительных приборов с ответвлением от стояков.

- **электрические сети:** от вводных контактов автоматического выключателя в квартирном электрощите включительно, до электрических розеток, комнатных выключателей и осветительных приборов включительно.

- **строительные конструкции:** входная дверь в квартиру, внутренняя поверхность стен квартиры (в том числе балкон, лоджия), оконные заполнения с гидроизоляцией (в том числе балкон, лоджия), за исключением кровли балкона последнего этажа МКД.

5.4. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за помещение и коммунальные услуги, в том числе и при выявлении фактов, указанных в п. 5.5 настоящего Договора, Заказчик обязан уплатить Исполнителю пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение девяноста календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения девяноста календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девяностодневный срок оплата не произведена. Начиная с девяноста первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере одной стотридцатой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки.

5.5. Исполнитель несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу в Многоквартирном доме, возникший в результате его действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством.

5.6. В случае не обеспечения Заказчиком, или лицом, пользующимся на ином законном основании помещением в многоквартирном доме, доступа в принадлежащее ему помещение многоквартирного дома в соответствии с п. 3.3.5. Договора, Исполнитель не несет ответственности за нарушение сроков оказываемых услуг (выполняемых работ). Ущерб, причиненный общему имуществу Многоквартирного дома, имуществу и (или) жизни и (или) здоровью собственников либо третьих лиц в результате невозможности выполнить работы, услуги, предусмотренные настоящим договором, иные обязанности, возложенные на Исполнителя действующим законодательством, либо работы по ликвидации аварии, возмещаются лицом, не обеспечившим доступ.

5.7. Заказчик обязан возместить в полном объеме ущерб, причиненный по его вине общему имуществу многоквартирного дома, имуществу и (или) жизни и (или) здоровью других собственников либо третьих лиц, если этот ущерб возник вследствие:

- проведения Заказчиком или третьими лицами по его поручению ремонтных/строительных работ в принадлежащем ему помещении;
- проведения Заказчиком или третьими лицами по его поручению перепланировки или переустройства помещений (в том числе относящихся к общему имуществу), инженерных сетей (в том числе относящихся к общему имуществу, расположенных в помещениях собственника) без получения в установленном законом порядке разрешения на перепланировку/переустройство;
- использования Заказчиком материалов, приборов и оборудования не соответствующих параметрам соответствующей инженерной сети;
- нарушения Заказчиком установленных правил проживания в многоквартирном доме (в том числе правил противопожарной безопасности), санитарных правил, правил безопасности при использовании бытовых приборов и иного оборудования и т.п.;
- неправомерных действий Заказчика повлекших уничтожение/повреждение общего имущества.

5.8. Возмещение ущерба причиненного общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме производится виновным лицом по требованию Исполнителя.

5.9. В случае невыполнения Заказчиком п.п. 3.3.7 настоящего договора и отсутствия у Исполнителя сведений об адресе постоянной (временной) регистрации Заказчика, он считается надлежащим образом извещенным, после направления ему письменного уведомления заказным письмом по адресу нахождения имущества (помещения в многоквартирном доме).

6. КОНТРОЛЬ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ ИСПОЛНИТЕЛЕМ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ И ПОРЯДОК РЕГИСТРАЦИИ ФАКТА НАРУШЕНИЯ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА

6.1. Контроль над деятельностью Исполнителя в части исполнения настоящего Договора осуществляется Заказчиками и уполномоченными ими лицами путем:

- получения от Исполнителя не позднее 5 рабочих дней с даты обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;
- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);
- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- составления актов о нарушении условий Договора в соответствии с положениями п. п. 6.2 - 6.5 настоящего Договора;
- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям, для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству;
- проведения комиссионного обследования выполнения Исполнителем работ и услуг по Договору. Решения общего собрания собственников помещений о проведении такого обследования являются для Исполнителя обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий Акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициаторам проведения общего собрания собственников.

6.2. Акт о нарушении условий Договора по требованию любой из Сторон Договора составляется в случаях:

- выполнения услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме и (или) предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Заказчика и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу в Многоквартирном доме;
- неправомерных действий Заказчика.

Указанный Акт является основанием для применения к Сторонам мер ответственности, предусмотренных разделом 5 настоящего Договора.

Подготовка бланков Акта осуществляется Исполнителем. При отсутствии бланков Акт составляется в произвольной форме. В случае необходимости в дополнение к Акту Сторонами составляется дефектная ведомость.

6.3. Акт составляется коллегиально, в составе не менее трех лиц, включая представителей Исполнителя, Заказчика, а также при необходимости подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц. Если представитель Исполнителя не прибыл для проверки факта нарушения или если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, составление Акта производится без его присутствия.

6.4. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Заказчика, описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемка) поврежденный имуществ); все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении Акта; подписи участвующих при составлении лиц и Заказчика.

6.5. Акт составляется в присутствии Заказчика, права которого нарушены. При отсутствии Заказчика Акт проверки составляется без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей), о чем в Акте делается соответствующая

отметка. Акт составляется не менее чем в двух экземплярах, один из которых под роспись вручается Заказчику, а второй - Исполнителю.

7. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке:

а) по инициативе Исполнителя, о чем Заказчики должны быть предупреждены не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора в случае, если:

- Многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению, в силу обстоятельств, за которые Исполнитель не отвечает;

- собственники приняли иные условия Договора об управлении Многоквартирным домом при рассмотрении вопроса о его пролонгации, которые оказались неприемлемыми для Исполнителя;

б) по инициативе собственников в случае:

- принятия общим собранием собственников помещений решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Исполнитель должен быть предупрежден не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления копии протокола решения общего собрания;

7.2. Расторжение Договора по соглашению Сторон:

7.2.1. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомлением одной из Сторон другой Стороны о нежелании его продлевать.

7.2.2. Вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы в соответствии с п. 10.3 настоящего Договора.

7.3. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из Сторон считается расторгнутым через два месяца с момента направления другой Стороне письменного уведомления.

7.4. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственником.

7.5. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств Заказчиками по оплате произведенных Исполнителем затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора, а также не является основанием для неисполнения Исполнителем оплаченных работ и услуг в рамках настоящего Договора.

7.6. В случае переплаты Заказчиком средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Исполнитель обязан уведомить Заказчика о сумме переплаты, получить от него распоряжение о выдаче либо о перечислении на указанный им счет излишне полученных средств.

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

7.8. Решение общего собрания собственников помещений об образовании товарищества собственников жилья или жилищного кооператива не является основанием для расторжения Договора с Исполнителем.

7.9. Отчуждение помещения новому собственнику не является основанием для досрочного расторжения настоящего Договора, но является основанием для замены Заказчика новой стороной Договора.

8. ОРГАНИЗАЦИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ

8.1. Инициатором проведения ежегодного/очередного общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома может быть любой собственник или группа собственников. Информационное сообщение о проведении голосования размещает управляющая компания на доске объявлений на 1 этаже в каждом подъезде дома.

8.2. Внеочередное общее собрание может проводиться по инициативе собственника помещения, группы собственников, а также по инициативе управляющей организации многоквартирного дома. Расходы на организацию внеочередного общего собрания несет инициатор его созыва.

8.3. Собственники помещений многоквартирного дома информируются о проведении Общего собрания путем размещения инициатором Сообщения о проведении Общего собрания на досках объявлений в подъездах, а также на официальном сайте управляющей организации многоквартирного дома.

9. ОГРАНИЧЕНИЕ ИЛИ ПРИОСТАНОВЛЕНИЕ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ

9.1. Исполнитель имеет право ограничить или приостановить предоставление коммунальных услуг Заказчику без предварительного уведомления в случае:

а) возникновения или угрозы возникновения аварийной ситуации в централизованных сетях инженерно-технического обеспечения, по которым осуществляются водо-, тепло-, электро- и газоснабжение, а также водоотведение - с момента возникновения или угрозы возникновения такой аварийной ситуации;

б) возникновения стихийных бедствий и (или) чрезвычайных ситуаций, а также при необходимости их локализации и устранения последствий - с момента возникновения таких ситуаций, а также с момента возникновения такой необходимости;

в) выявления факта несанкционированного подключения внутриквартирного оборудования Заказчика к внутридомовым инженерным системам или централизованным сетям инженерно-технического обеспечения - с момента выявления несанкционированного подключения;

г) использования Заказчиком бытовых машин (приборов, оборудования), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки, рассчитанные Исполнителем исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем и доведенные до сведения Заказчика, - с момента выявления нарушения;

д) получения Исполнителем предписания органа, уполномоченного осуществлять государственный контроль и надзор за соответствием внутридомовых инженерных систем и внутриквартирного оборудования установленным требованиям, о необходимости введения ограничения или приостановления предоставления коммунальной услуги, в том числе предписания органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченного на осуществление государственного контроля за соответствием качества, объема и порядка предоставления коммунальных услуг установленным требованиям, о неудовлетворительном состоянии внутридомовых инженерных систем (за техническое состояние которых отвечает собственник жилого дома) или внутриквартирного оборудования, угрожающем аварией или создающем угрозу жизни и безопасности граждан, - со дня, указанного в документе соответствующего органа.

9.2. Исполнитель имеет право ограничить или приостановить предоставление коммунальной услуги, предварительно уведомив об этом потребителя, в случае:

а) неполной оплаты Заказчиком коммунальной услуги - через 30 дней после письменного предупреждения (уведомления) Заказчика в порядке, указанном в п. 9.3. Договора;

б) проведения планово-профилактического ремонта и работ по обслуживанию централизованных сетей инженерно-технического обеспечения и (или) внутридомовых инженерных систем, относящихся к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, - через 10 рабочих дней после письменного предупреждения (уведомления) Заказчика.

9.3. Исполнитель вправе ограничить или приостановить предоставление коммунальных услуг Заказчику в следующем порядке:

а) Исполнитель в письменной форме направляет собственнику предупреждение (уведомление) о том, что в случае непогашения задолженности по оплате коммунальной услуги в течение 20 дней со дня передачи потребителю указанного предупреждения (уведомления) предоставление ему такой коммунальной услуги может быть приостановлено без предварительного введения ограничения. Предупреждение (уведомление) доводится до сведения собственника путем вручения ему под расписку или направления по почте заказным письмом;

б) При непогашении собственником задолженности и при отсутствии технической возможности ввести ограничение предоставления указанной в предупреждении (уведомлении) коммунальной услуги, исполнитель приостанавливает предоставление этой коммунальной услуги (за исключением отопления и холодного водоснабжения) - с предварительным, не менее чем за 3 суток письменным извещением собственника-должника путем вручения ему извещения под расписку.

9.4. Предоставление коммунальных услуг возобновляется в течение 2 календарных дней со дня устранения причин, в том числе со дня полного погашения задолженности собственником и внесения им платы за подключение.

10. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

10.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по месту нахождения Многоквартирного дома по заявлению одной из Сторон.

10.2. Исполнитель, не исполнивший или ненадлежащим образом исполнивший обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон Договора, военные действия, террористические акты, издание органами власти распорядительных актов, препятствующих исполнению условий Договора, и иные независимые от Сторон обстоятельства.

При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Исполнитель осуществляет указанные в Договоре управления Многоквартирным домом работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, выполнение и оказание которых возможны в сложившихся условиях, и предъявляет Заказчикам счета по оплате выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный Договором об управлении Многоквартирным домом, должен быть изменен пропорционально объему и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

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

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

10.5. С подписанием настоящего Договора Заказчик дает свое согласие Исполнителю (оператор) на обработку его персональных данных и персональных данных иных лиц, владеющих (пользующихся) помещениями в многоквартирном доме. Перечень персональных данных, на обработку которых дается согласие: паспортные данные; идентификационный номер налогоплательщика; сведения о регистрации по месту жительства (пребывания), сведения о правоустанавливающих (правоподтверждающих) документах на помещение, контактный телефон.

Перечень действий с персональными данными, на совершение которых дается согласие и способы обработки:

- Получение персональных данных у субъекта персональных данных, а также у третьих лиц, в случае дополнительного согласия субъекта;

- Хранение персональных данных (в электронном виде и на бумажном носителе);

- Уточнение (обновление, изменение) персональных данных;

- Передача персональных данных субъекта в порядке, предусмотренном законодательством РФ.

Настоящие согласие дается на весь срок действия Договора.

11. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

11.1. Договор заключен на 1 (один) год.

11.2. Стороны установили, что условия настоящего Договора применяются к фактическим отношениям, возникшим между Исполнителем и конкретным собственником в период между датой начала действия Договора и датой его подписания этим собственником.

11.3. При отсутствии решения общего собрания собственников либо уведомления Исполнителя о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на каждый последующий год на тех же условиях.

11.4. Срок действия Договора может быть продлен на 3 месяца, если вновь избранная организация для управления Многоквартирным домом, выбранная на основании решения общего собрания собственников помещений, в течение 15 дней с даты подписания договоров об управлении Многоквартирным домом или с иного установленного такими договорами срока не приступила к выполнению своих обязательств.

