

ДОГОВОР
об управлении многоквартирным домом

г. Осинники

«01» июля 2019 г.

Муниципальное унитарное предприятие «Управляющая городским хозяйством» города Осинники (далее – «Управляющая организация») в лице директора Шабалиной Елены Александровны, действующего на основании Устава, с одной стороны и Николаева Криси Викторовича от лица собственников помещений жилого дома, расположенного по адресу: Кемеровская область, г. Осинники, ул. Летняя 122-25 (далее «МКД»), действующий на основании доверенности № 1 от «15» 05 2019г., а вместе именуемые Стороны, руководствуясь нормами действующего законодательства Российской Федерации, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений МКД и определены условиями настоящего договора.
1.2. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме (протокол от «15» 05 2019г. № 1). Подлинный протокол собрания направляется в ГЖИ КО, копия протокола хранится в МВП «УТХ» г. Осинники.
1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, иными положениями действующего законодательства Российской Федерации.
1.4. «Управляющая организация» имеет лицензию на право осуществления деятельности по управлению многоквартирными жилыми домами № 130 от 29.04.2015г.

2. Предмет договора

2.1. Цель настоящего Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в МКД, а также предоставление коммунальных и иных услуг Собственникам, членам их семей и иным лицам, пользующимся помещениями на законных основаниях.
2.2. Управляющая организация по заданию Собственников, в течение согласованного настоящим Договором срока, за плату, обязуется оказывать услуги и выполнять работы по управлению МКД, содержанию и ремонту общего имущества, предоставлять коммунальные и иные услуги (если такие услуги поручены Управляющей организацией) Собственникам, потребителям, осуществлять иную направленную на достижение целей управления МКД деятельность.
Вопросы капитального ремонта МКД данным договором не регулируются.
2.3. Состав общего имущества определяется по техническому паспорту МКД, кадастровому плану земельного участка, с учетом положений Постановления Правительства Российской Федерации от 13.08.2006г. № 491 «Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность», согласно приложению № 1 к настоящему договору.
2.4. Характеристики Многоквартирного дома на момент заключения Договора:
(а) адрес Многоквартирного дома: Кемеровская область, г. Осинники, ул. Летняя 122;
(б) проект, серия, тип постройки – 11-08;
(г) год постройки – 1953; д) этажность – 3; е) количество квартир – 42;
(ж) общая площадь дома – 2512,8 кв. м;
(з) общая площадь жилых помещений – 2304,76 кв. м;
(и) общая площадь нежилых помещений – - кв. м;
(к) площадь земельного участка, в составе общего имущества – 2156 кв. м;
(л) кадастровый номер земельного участка – 42:31:0709003:2

2.5. Перечень технической документации на МКД и иных связанных с управлением МКД документов, который подлежит передаче Управляющей организации: технический паспорт МКД.
2.6. Заключение настоящего Договора не влечет перехода права собственности на помещения в

МКД и объекты общего имущества в нем, а также права на распоряжение общим имуществом собственников помещений.

3. Права и обязанности сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в МКД в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой, в интересах Собственников помещений в нем в соответствии с целями, указанными в п. 2.1 настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов и иных правовых актов.

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию общего имущества в МКД в соответствии с Перечнем услуг и работ по содержанию общего имущества (приложение № 2) к настоящему Договору. В случае оказания данных услуг и выполнения указанных работ с ненадлежащим качеством Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

Перечень работ по ремонту общего имущества, не вошедший в приложение № 2 выполняется собственниками самостоятельно. Перечень и периодичность выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД могут быть изменены на основании решения собственников. Перечень работ и услуг может предусматривать выполнение непредвиденных работ, которая Управляющая организация не могла разумно предвидеть при заключении Договора и необходимости которых может возникнуть в период действия Договора.

Собственники вправе на общем собрании принять решение о создании резервного фонда для накопления денежных средств и последующего расходования их на выполнение работ по ремонту общего имущества.

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги Собственникам и пользователям помещений в МКД (если данного вида услуги поручено выполнять Управляющей организацией), в том числе для оказания услуг по содержанию общего имущества в доме, в соответствии с обязательствами, возникающими из установленных Правителями предоставляемых коммунальных услуг, утвержденных Правительством Российской Федерации, установленных качества и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе:

а) холодное водоснабжение имеется;

б) горячее водоснабжение имеется;

в) водоотведение имеется;

г) электроснабжение имеется;

д) отопление (тепоснабжение) имеется.

Коммунальные услуги оказываются в соответствии с нормативными документами, предусматривающими порядок оказания коммунальных услуг с учетом «Порядка изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

По результатам общего собрания Собственники могут принять решение о заключении от своего имени Договора холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопления (тепоснабжения, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления), Договора на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами с ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами в случае принятия такого решения Исполнителем коммунальных услуг для собственников помещений в МКД будет являться Ресурсоснабжающая организация.

3.1.4. От имени собственников, на основании решения собрания собственников, и за счет собственников заключать договоры на предоставление иных услуг: (- Интернет; - радиовещания; - телевидения; - видеонаблюдения; - обеспечения работы домофона, кодового замка двери подъезда; размещение рекламных конструкций, сдача в аренду помещений и т.д.), на поставку товаров, материалов, оборудования для нужд собственников МКД.

Информировать Собственников о заключении указанных в пп. 3.1.3 и 3.1.4 договоров и порядке оплаты услуг.

3.1.5. На основании решения собрания собственников и за счет собственников:

- начислять и выставлять к уплате в платежных документах собственников помещений взнос на выплату вознаграждения председателю Совета дома в размере, установленном общим собранием собственников;

- с периодичностью, предусмотренной общим собранием собственников, выплачивать

3.1.18. В случае невыполнения работ или не предоставления услуг, предусмотренных настоящим разделом.

общедоступных местах, на информационных стендах дома, а в случае личного обращения в момент обнаружения таких недостатков, путем размещения соответствующей информации в ниже предусмотренного действующими нормативно-правовыми актами, в течение одних суток с перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставляющих коммунальные услуги качеством 3.1.17. Информировать Собственников о причинах и предполагаемой продолжительности МКД, содержания и ремонта общего имущества.

3.1.16. Предоставлять или организовать предоставление Собственникам или уполномоченным ими лицам по запросам имеющуюся документацию, информацию и сведения, касающиеся управления

случаев, предусмотренных действующим законодательством.

3.1.15. Не распространять конфиденциальную информацию, принадлежащую Собственникам, не передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям, без их письменного разрешения, за исключением

ремонта МКД.

возмещения расходов и других предожений, связанных с условиями проведения капитального ремонта МКД либо отдельных его сетей и конструктивных элементов, о сроках его начала, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках

3.1.14. Предоставлять Собственникам информацию о необходимости проведения капитального пользования помещений в многоквартирном доме, записанных на прием.

пользователей помещений в многоквартирном доме, записанных на прием.

Запись на прием осуществляется по телефону или электронной почте управляющей организацией, а так же через ГИС ЖКХ. Прием без предварительной записи ведется после приема Собственников и

организации, а так же на информационных табличках подъездов многоквартирных жилых домов.

в установленные часы приема. График приема граждан размещен на официальном сайте управляющей организации, осуществляется не реже чем один раз в месяц по месту нахождения офиса управляющей организации, осуществляется в установленные сроки, вести учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них

заявления и жалобы, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них

исполнения условий данного Договора, рассматривать претензии Собственников, предожения, касающиеся 3.1.13. Организовать и вести прием Собственников и пользователей по вопросам, касающимся

МКД.

3.1.12. По решению собрания Собственников заключать договоры на проведение инвентаризации осмотров. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.

3.1.11. Хранить и актуализировать документацию (базы данных), полученную из технической документации на МКД и иных связанных с управлением МКД документов, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние МКД, в соответствии с результатами проводимых осмотров.

3.1.10. Обеспечить выполнение работ по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких, как затоп, засор стояка канализации, отключение электричества и других, подлежащих экстремному устранению.

3.1.9. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание (АДС) МКД. Организация работ АДС в соответствии с положениями раздела 4 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утв. Постановлением Правительства № 416 от 15.05.2013г. Путем размещения информации в общедоступных местах, уведомлять Собственников о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб. Устранять аварии, а также выполнять заявки Собственников, по интернет ресурсу на сайте МУП «УТХ» г.Осинники и/или ГИС ЖКХ.

3.1.8. Принимать от Собственников, нанIMATEлей и потребителей плату за жилое помещение, нанIMATEлям в Расчетно-кассовом центре Управляющей организации, а так же, по желанию коммунальные и другие услуги, согласно платежному документу, предоставляемому Собственникам и

3.1.7. Проводить и/или обеспечивать проведение мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности МКД, определенных условиями договоров, заключенных с ресурсоснабжающими организациями и решениями общих собраний Собственников помещений в этом доме.

3.1.6. От своего имени и за свой счет заключить с ресурсоснабжающими организациями договоры в соответствии с федеральными нормативными актами на снабжение коммунальными ресурсами и прием сточных вод, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг Собственникам, нанIMATEлям и потребителям, а также для потребления при использовании

При заключении данного вида договоров учсть положения законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности с учетом положений законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

3.1.6. От своего имени и за свой счет заключить с ресурсоснабжающими организациями договоры в соответствии с федеральными нормативными актами на снабжение коммунальными ресурсами и прием сточных вод, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг Собственникам, нанIMATEлям и потребителям, а также для потребления при использовании

коммунальными ресурсами и прием сточных вод, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг Собственникам, нанIMATEлям и потребителям, а также для потребления при использовании

коммунальными ресурсами и прием сточных вод, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг Собственникам, нанIMATEлям и потребителям, а также для потребления при использовании

- 3.1.19. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) перерывами, превышающими установленную продолжительность, на основании документов, выявляющих основания (акты управляющей организации, а при «прямых договорах» акты и приказы Ресурснообслуживающей организации) произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с нормами действующего законодательства.
- 3.1.20. В течение действия гарантийных сроков на результаты отдельных работ по текущему ремонту общего имущества за свой счет устранить недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные в процессе эксплуатации Собственниками. Недостаток и дефект считается выявленным, если Управляющая организация получила заявку на их устранение и данный недостаток подтвердился.
- 3.1.21. По требованию Собственника и иных лиц, действующих по распоряжению Собственника или несущих с Собственником солидарную ответственность за помещение, выдавать или организовать выдачу в установленном порядке справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и иные предусмотренные действующим законодательством документы.
- 3.1.22. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов. В случае заключения соответствующего акта и фиксацией начальных показаний индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию «прямых» договоров приема индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний Ресурснообслуживающей организацией.
- 3.1.23. Не менее чем за три дня до начала проведения работ внутри помещения согласовать с ним время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.
- 3.1.24. По требованию Собственников производить сверку платы за жилое помещение и коммунальные услуги и выдачу 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. Предоставлять Собственникам отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора по форме, установленной действующим законодательством Российской Федерации.
- 3.1.26. На основании заявки Собственника направлять своего сотрудника для составления акта о нарушении условий Договора либо нанесении ущерба общему имуществу в МКД или его помещению(ам).
- 3.1.27. Представлять интересы Собственника в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.
- 3.1.28. Не допускать использования общего имущества Собственников помещений в МКД без соответствующих решений общего собрания Собственников, кроме случаев предоставления коммунальных ресурсов с их использованием.
- 3.1.29. В случае решения общего собрания Собственников о передаче в пользование общего имущества либо его части иным лицам, а также определения Управляющей организацией полномоченным по указанным вопросам лицом - заключать соответствующие договоры.
- 3.1.30. Содействовать, при необходимости, в установлении срочности в отношении объектов общего имущества в МКД и обеспечивать соблюдение режимов и пределов использования данных объектов при его установлении.
- 3.1.31. Средства, поступившие в результате передачи в пользование общего имущества Собственников либо его части на счет Управляющей организацией, после вычета установленных законодательством соответствующих налогов направляются на лицевой счет дома и расходуются в соответствии с решением Собственников.
- 3.1.32. Заключить договор страхования объектов общего имущества в данном доме, за отдельную от настоящего Договора плату, со страховой организацией в случае принятия такого решения общим собранием Собственников помещений.
- 3.1.33. При наступлении страхового случая участвовать в составлении актов и смет расходов для производства работ по восстановлению имущества, поврежденного в результате наступления страхового случая. За счет средств страхового возмещения обеспечивать производство ремонтных работ по восстановлению внешнего вида, работоспособности и технических свойств частей застрахованного общего имущества.
- 3.1.34. Передать, в порядке установленном законодательством Российской Федерации, полномочному представителю Собственников (председателю ТСЖ, руководителю Управляющей организации) техническую документацию и иные связанные с управлением домом документы.

- 3.1.35. Обеспечить выполнение требований законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.
- 3.1.36. Обеспечить возможность контроля за исполнением обязательств по настоящему Договору.
- 3.1.37. Осуществлять раскрытие информации о своей деятельности по управлению МКД в случаях и порядке, определенном законодательством Российской Федерации.
- 3.1.38. Управляющая организация в целях исполнения условий Договора осуществляет обработку персональных данных граждан – Собственников помещений и иных лиц, пользующихся помещениями в МКД в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.
- 3.1.39. Управляющая организация обязана проводить текущие, внеочередные и сезонные осмотры общего имущества многоквартирного дома. Результаты осмотров оформлять в порядке, установленном Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утв. Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006г. № 491.
- 3.2. Управляющая организация вправе:
- 3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения обязательств по настоящему Договору, в т.ч. поручать выполнение обязательств по настоящему Договору иным организациям.
- 3.2.2. Требовать от Собственников и пользователей внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами, а также требовать предоставления документов, необходимых для правильного и своевременного начисления и проведения перерасчета платы.
- 3.2.3. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации, с данными, предоставляемыми Собственником, пользователем, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому потреблению (расчету) в соответствии с нормами действующего законодательства Российской Федерации.
- 3.2.4. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с виновных сумм задолженности, пени в связи с несвоевременной и (или) неполной оплатой за жилищно-коммунальные услуги.
- 3.2.5. Готовить предложения Собственникам по установлению на предстоящий год предельные размеры платы за содержание и ремонт общего имущества в МКД, перечень работ и услуг.
- 3.2.6. Согласно установленным Пин, производить осмотры инженерного оборудования, выявляющегося общим имуществом в МКД, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях Собственников и нанятых работников, согласовывая с последними дату и время таких осмотров.
- 3.2.7. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту внутриквартирных инженерных сетей и коммуникаций, не относящихся к общему имуществу в МКД, а также иного имущества Собственника и нанятых работников по согласованию с ним и за его счет.
- 3.2.8. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг Собственнику, нанятому, потребителю в случаях и в порядке, предусмотренных действующим законодательством.
- 3.2.9. Управляющая организация вправе самостоятельно определять очередность работ по текущему ремонту общего имущества МКД с учетом целесообразности (аварийности) проведения работ.
- 3.3. Собственники обязаны:
- 3.3.1. Ежемесячно, до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем вносить плату за помещение и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услуг, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания собственников помещений.
- 3.3.2. При неиспользовании помещения(ий) в МКД сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса для связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещению Собственника 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 внутренней электрической сети, дополняющие 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 Собственника, и их оплаты, без согласования с Управляющей организацией;
- 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 выполнение работ или совершение 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 аппаратуре, не загромождать и загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

ж) не допускать производства 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 утаковки;

и) не использовать мусоропровод для строительства и других крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы;

к) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 до 7.00 (ремонтные работы производятся только в период с 8.00 до 20.00);

л) производить переустройство, перепланировку жилого помещения только в порядке, установленном действующим законодательством РФ, информировать Управляющую организацию о проведении работ по переустройству и перепланировке помещения, затрагивающих общее имущество в Многоквартирном доме.

3.3.4. Предоставлять Управляющей организации в течение 5 (пяти) рабочих дней сведения:

- об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих для расчета размера их оплаты, сведения и данные о собственниках помещения (реквизиты документа, устанавливающего право собственности на жилое помещение, размеры жилого помещения, доли в праве), сведения и данные о нанимателях и членах его семьи (реквизиты договора найма, размеры жилого помещения);

- 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 поднайма (аренды), в которых обязательность внесения платы Управляющей организации за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, а также за коммунальные услуги возложена Собственником 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 объемов потребления ресурсов в жилых помещениях с указанием мощности и возможных режимах работы установленных в нежилом(ых) помещении(ях) потребляющих устройств водо-, электро- и теплооборудования 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. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в МКД.

3.3.6. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации (обслуживающей организации) в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутренних инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работникам аварийных служб - в любое время. О необходимости допуска представителей Управляющей организации в жилое помещение Собственника для осмотра технического и санитарного состояния оборудования Управляющей организации в жилое помещение Собственника направлять уведомление или вручать под роспись письменное извещение с предложением сообщить об удобных для Собственника дате и времени допуска Управляющей организации. Собственник обязан в течение 3 рабочих дней со дня получения уведомления сообщить Управляющей организации дату и время, когда Собственник может обеспечить доступ в жилое помещение.

Управляющая организация в согласованные с Собственником сроки обязана провести осмотр технического и санитарного оборудования, составить акт осмотра и передать 1 экземпляр акта Собственнику. Акт осмотра подписывается Управляющей организацией и Собственником, а в случае отказа Собственника от подписания акта и/или в случае отказа о предоставлении доступа в жилое помещение Управляющей организацией и председателем Совета дома и/или двумя незаинтересованными лицами.

Собственник, не обеспечивший доступ представителям Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, проф. осмотра и ремонтных работ несет ответственность за ущерб, наступивший в следствие не выполнения или несвоевременного выполнения работ перед Управляющей организацией и третьими лицами, в порядке и на основании установленных действующих законодательством.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией ее 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 предоставления услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалисты, эксперты, привлекаемая для контроля организация, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение Собственника, оформленное в письменном виде.

3.4.3. Требовать изменения размера платы за помещение в случае невыполнения полностью или частично услуг и/или работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в МКД либо выполнения с ненадлежащим качеством.

3.4.4. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилami предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

3.4.5. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.

3.4.6. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора и раскрытия информации о деятельности по управлению МКД в порядке, определенном законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов государственной власти.

3.4.7. Поручать вносить платежи по договору найма/аренды помещения в случае сдачи его в аренду.

4. Цена договора, размер платы за помещение и коммунальные услуги, порядок ее внесения

4.1. Цена договора устанавливается в размере платы собственников, нанIMATEЛЕЙ и ЧЛЕНОВ их семьи, потребителей за выполненные работы (оказанные услуги) по содержанию жилого помещения (размер платы за услуги по управлению многоквартирным домом, работы по содержанию и ремонту общего имущества собственников в МКД, коммунальные ресурсы, предоставляемые при использовании содержания общего имущества в многоквартирном доме) и размера платы Собственников, потребителей за оказанные коммунальные услуги и определяется ежемесячно, с учетом объемов выполненных работ, оказанных услуг.

Акт приемки выполненных работ (оказанных услуг), по форме установленной Правительством Российской Федерации Управляющая организация передает председателю Совета дома или иному уполномоченному лицу в срок до 30 марта года, следующего за истекшим. Председатель Совета дома или иное уполномоченное собственниками лицо обязано в течение 10 рабочих дней рассмотреть, подписать и направить акт приемки выполненных работ Управляющей организации. В случае поступления от Председателя совета дома или иного уполномоченного собственниками лица обоснованного мотивированного письменного возражения о не выполнении или ненадлежащем выполнении Управляющей организацией условий договора Управляющая организация должна будет устранить недостатки работ и/или произвести перерасчет платы за не оказанные услуги в счет будущих расчетных периодов. В случае не предоставления Управляющей организацией Председателем совета дома или иным уполномоченным собственниками лицом Акта в указанный срок, или при не подписании Акта без обоснованных причин, Акт выполнения работ, оказанных услуг подписывается Управляющей организацией в одностороннем порядке и считается принятым.

4.2. Размер платы за коммунальные услуги, предоставляемые Собственниками рассчитывается в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством Российской Федерации по тарифам, установленным органами государственной власти в порядке, установленном Федеральными законами с учетом нормативно-правовых актов органов местного самоуправления.

4.3. Размер платы (стоимость работ (услуг)) по содержанию жилого помещения, включающей в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме устанавливается на общем собрании собственников от «15» ~~сентября~~ 2019г на один год, согласно приложению № 2 к настоящему договору. Начало действия размера платы с «01» ~~сентября~~ 2019г.

- 4.4. В случае пролонгации срока действия настоящего договора размер платы (стоимость работ) по содержанию жилого помещения по договору, при условии неизменности Перечня периодичности работ, на каждый последующий год действия Договора, начинаемая с «01» 01 2020 г. подлежит пересмотру в сторону увеличения на индекс, соответствующий максимальному индексу изменения размера вносимой гражданами платы за коммунальные услуги, устанавливаемому ежегодно Правительством Российской Федерации и соответствующим Субъектом (Кемеровская область) в связи с изменением минимального размера оплаты труда, тарифов на ГСМ, услуги связи, энергоносители, а так же изменения других факторов, влияющих на стоимость услуг. Установление размера платы в указанном порядке не требует принятия дополнительного решения Собственниками и подписания дополнительного соглашения к настоящему договору. Об изменении стоимости (размера платы) за содержание и ремонт жилого помещения с учетом применения индекса Управляющая организация обязана уведомить Собственников путем размещения информации на досках объявлений, размещенных в местах общего пользования МКД, а так же на официальном сайте Управляющей организации.
- 4.5. В случае изменения Перечня и периодичности выполнения работ по содержанию и текущему ремонту жилого помещения размер платы за содержание и ремонт жилого помещения утверждается на общем собрании Собственников и действует один год с даты его принятия. Выписка из протокола общего собрания Собственников помещений, принявших вышеуказанное решение и направленная в течение 3-х рабочих дней с даты его принятия в Управляющую организацию, является приложением к настоящему договору, устанавливающим изменения и дополнения условий настоящего Договора. В данном случае заключение дополнительного соглашения к договору об управлении не требуется.
- Изменение размера платы на последующий год будет производиться в порядке, установленном п. 4.4. настоящего договора.
- 4.6. Размер платы за услуги электроснабжения на общедомовые нужды в случае оснащения дома двухтарифным общедомовым прибором учета, а все ли часть его помещений такими счетчиками не оборудованы, определяется для всех собственников по одному тарифу.
- 4.7. Размер платы каждого Собственника за содержание общего имущества в МКД устанавливается в соответствии с долей в праве общей собственности на общее имущество в МКД, пропорциональной размеру общей площади помещения, принадлежащего Собственнику, согласно ст. 249, 289 Гражданского кодекса Российской Федерации и ст. ст. 37, 39 Жилищного кодекса Российской Федерации.
- 4.8. Ежемесячная плата за содержание и ремонт общего имущества в доме определяется как произведение общей площади его помещений на размер платы за 1 кв. метр такой площади в месяц.
- 4.9. Плата за содержание и ремонт общего имущества в МКД за коммунальные услуги вносится Собственниками, нанIMATEлями и потребителями ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем на основании платежных документов, получаемых Собственниками, нанIMATEлями, потребителями в Расчетно-кассовом центре Управляющей организации по ул. Революции-17 г. Осинники, а так же на официальном сайте МУП «УТХ» г. Осинники в разделе «личный кабинет».
- 4.10. В выставленном платежном документе указывается расчетный счет, на который вносится плата, площадь помещения, количество проживающих (зарегистрированных) граждан, объем (количество) потребленных коммунальных ресурсов, установленные тарифы (стоимость) на коммунальные услуги, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения (общее имущество в МКД), объемы и стоимость иных услуг с учетом исполнения условий данного Договора, сумма перерасчета, задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг за предыдущие периоды, сумма пени.
- 4.11. Непользование помещением Собственником, нанIMATEлем (потребителем) не является основанием невнесения платы за содержание и ремонт общего имущества, платы за отопление.
- 4.12. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан внесение платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, газоснабжение, электроснабжение и водоотведение при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утвержденном Правительством Российской Федерации.
- 4.13. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, т.е. невыполнения полностью или частично услуг и/или работ в МКД, стоимость этих работ уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы по содержанию и ремонту общего имущества в МКД соответствии с Правилами содержания общего имущества в МКД.

4.14. Собственник, потребитель вправе обратиться в Управляющую организацию в письменной форме или сделать это устно в течение 1 месяца после выявления соответствующего нарушения условий Договора по содержанию и ремонту общего имущества.

4.15. Собственник, потребитель не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением утраты жизни и здоровья граждан, причинением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

4.16. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, и Порядком изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

4.17. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта.

4.18. Собственник, потребитель вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организации платежные документы, с последующим перасчетом.

4.19. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по отдельному заключенному Договорам.

4.20. В случаях, когда фактические расходы Управляющей организации оказались меньше тех, которые учитывались при определении цены работ по содержанию и ремонту жилого помещения (без изменения объема и качества работ) Управляющая организация сохраняет за собой право на оплату работ по цене, предусмотренной настоящим Договором (ст. 710 ГК РФ). В данном случае уменьшение стоимости работ, услуг по управлению МКД и содержанию общего имущества в связи с экономией, Управляющей организацией не производится.

4.21. При отсутствии денежных средств на лицевом счете дома, если управляющая организация, по решению собственников помещений, расположенных в МКД, производит выполнение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД авансом, то в случае расторжения Договора управления (при условии не выплаты собственниками авансированной суммы) собственникам (наимателям) производится единовременное начисление невыплаченной суммы аванса, исчисленной с учетом занимаемой площади помещения.

5. Ответственность сторон

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

5.2. В случае несовременного и (или) неполного внесения платы за коммунальные услуги или платы за услуги и работы по содержанию общего имущества МКД, Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени исчисленной в порядке, установленном нормами Жилищного кодекса Российской Федерации.

5.3. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу в МКД, возникший в результате ее/его действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством.

5.4. В случае, если Собственниками на общем собрании принято решение об утрате работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД отпочного от проведения контрольно-надзорных мероприятий к Управляющей организации применены штрафные санкции за неисполнение данного вида работ, расходы по оплате штрафных санкций Управляющая организация производит за счет средств Собственников (средств с л/счета дома).

5.5. Отчет о выполнении условий Договора, по форме согласно приложению № 3 к настоящему Договору Управляющая организация предоставляет собственникам помещений в течение 1 квартала текущего года путем его размещения на официальном сайте управляющей организации в сети интернет. При отсутствии письменных мотивированных возражений собственников, направленных в адрес управляющей организации в течение 15 дней с момента предоставления отчета, отчет считается утвержденным без претензий и возражений. В случае поступления от Собственников обоснованного мотивированного письменного возражения о не выполнении или ненадлежащем выполнении Управляющей организацией условий Договора Управляющая организация должна будет устранить

расчетных периодов. По письменному запросу собственника Управляющей организации обязан предоставлять Отчет о выполнении условий договора в течение 10 календарных дней с даты получения такого запроса.

6. Контроль за выполнением Управляющей организацией обязательств по договору

6.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственниками в соответствии с их полномочиями путем:

- получения от Управляющей организации не позднее 10 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;

- составление актов о нарушении условий договора;

- инициирование созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и/или не реагирования Управляющей организацией на обращения с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организацией;

- обращение в органы, осуществляющие государственные контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству;

- проведение комиссии обследования выполнения Управляющей организацией работ и обследования выполнения обязательств Управляющей организацией. По результатам обследования выявляются для Управляющей организации обязательства. По результатам обследования составляется соответствующий Акт, экземпляр которого должен быть представлен 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 МКД и (или) предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу в МКД;
- неправомерных действий Собственника, нанIMATEЛЯ или пользователя.

Указанный Акт является основанием для применения к Сторонам мер ответственности, предусмотренных условиями договора и нормами действующего законодательства.

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

6.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации, Собственника или пользователя, а также при необходимости подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц. Если в течение одного часа в дневное время или двух часов в ночное время (с 22.00 до 6.00 по местному времени) с момента сообщения о нарушении представить Управляющей организацией (обслуживающей организацией) не прибыл для проверки факта нарушения или если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, составление Акта производится без его присутствия. В этом случае Акт подписывается остальными членами комиссии.

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 Собственника (нанимателя или потребителя), описание (при наличии возможности их фототрафирование или видеосъемка) поврежденный имущества), все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении Акта, подписи членов комиссии и потерпевшего.

6.5. Акт составляется в присутствии Собственника или потребителя, права которого нарушены. При его отсутствии Акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей), о чем в Акте делается соответствующая отметка. Акт составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах, один из которых под росписью вручается Собственнику или арендатору), второй - Управляющей организацией.

7.1. В договор могут быть внесены изменения или договор, может быть, расторгнут по соглашению Сторон.

7.2. Все изменения и дополнения к настоящему договору оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью настоящего договора.

7.3. Изменение и (или) расторжение настоящего договора осуществляется в порядке, предусмотренном гражданским законодательством Российской Федерации.

7.4. Собственник на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке отказывается от исполнения настоящего договора, если Управляющая организация не выполняет условий настоящего договора, и приняты решение о выборе иной Управляющей организацией или об изменении способа управления многоквартирным домом.

7.5. Управляющая организация вправе в одностороннем порядке расторгнуть договор управления, уведомив собственников не менее чем за 2 месяца до даты расторжения договора в случае: - в связи с окончанием срока действия Договора и нежеланием его продлевать;

- многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;

- собственники приняли иные условия Договора управления, которые оказались нецелесообразными для Управляющей организации;

- в случае, если при исполнении условий договора изменились обстоятельства на столько, что если бы Управляющая организация могла предвидеть данные обстоятельства, то данного вида договор не был бы заключен.

7.6. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора по окончании срока его действия, такой договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены договором.

7.7. Договор считается исполненным после выполнения сторонами взаимных обязательств и регулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственниками.

7.8. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств Собственника или потребителя по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

7.9. В случае переплаты Собственником или потребителем средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить данных лиц о сумме переплаты, получить распоряжение о выдаче, либо о перечислении на указанный ими счет излишне полученных ею средств.

7.10. При отсутствии денежных средств на лицевом счете дома, если Управляющая организация, по решению собственников помещений, расположенных в МКД, производит выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД авансом, то в случае расторжения договора управления (при условии не выплаты собственниками авансированной суммы) собственникам (наимателям) производится единовременное начисление невыплаченной суммы аванса, исчисленной с учетом занимаемой площади помещений.

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

7.12. В связи с окончанием срока действия договора или его расторжением Управляющая организация обязана передать техническую документацию на МКД и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной Управляющей организацией, либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из собственников, указанных в решении общего собрания собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме в порядке и сроки установленные действующим законодательством Российской Федерации.

8. Особые условия

8.1. 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 жительства или пребывания истца либо по месту заключения или месту исполнения договора.

8.2. Управляющая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая

обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств или вследствие действий (бездействия) Собственников, нанIMATEЛЕЙ, потребителЕй или третьих лиц.

К обстоятельствам непреодолимой силы относятся технологические 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 независящие от сторон обстоятельства.

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

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

8.4. 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.

9. Срок действия договора

9.1. Договор заключен сроком на 5 (пять) лет. Договор вступает в законную силу с момента подписания сторонами, но не ранее даты включения МКД в реестр лицензий субъекта РФ в связи с заключением договора управления Управляющей организацией таким домом.

9.2. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора по окончании срока его действия, такой договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены договором.

9.3. Уведомление о намерении прекратить срок действия договора направляется в адрес лица, которое от имени собственников подписало настоящий договор, в адрес председателя Совета дома, а так же размещается в общедоступных местах в многоквартирном доме (доски объявлений, стена (подъезд) дома).

10. Заключительные положения

10.1. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой Стороны, оба имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью. Договор составлен на 12 страницах и содержит приложения:

1. Состав общего имущества МКД (приложение № 1)
2. Перечень работ и услуг по содержанию общего имущества МКД (приложение № 2).
3. Отчет о выполнении Управляющей организацией условий договора об управлении (форма) (приложение № 3).

Место нахождения и реквизиты сторон

«Управляющая организация»: МУП «УТХ» г. Осинники. Место нахождения: Кемеровская обл. 652811, г. Осинники, ул. Революции, 17 р/с 40702810832260000544 в филиале ПАО «БАНК УРАЛСИБ» в г. Новосибирск БИК 045 004 725, ИНН/КПП 4222013135/422201001. Тел. 8 (38471) 4-27-37

Е.А. Шабагина




Директор МУП «УТХ» г. Осинники

Собственник: (ф.и.о., адрес, подпись) *Михаил Николаевич Шибалов*



ул. Революции 17а-25