

Договор управления многоквартирным домом

р.п. Краснообск

01 марта 2020 года

Собственники помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: **Новосибирская область, Новосибирский район, р.п. Краснообск, многоквартирный дом (МКД) № 54** (именуемые в дальнейшем – собственники помещений или собственники), и **Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Коммунальщик» (ООО УК «Коммунальщик»)**, в лице директора Бобровского Сергея Васильевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем Управляющая организация, совместно именуемые в дальнейшем Стороны, в целях осуществления деятельности по управлению указанным многоквартирным домом на условиях, утвержденных решением общего собрания собственников (протокол № 1-2020 от 19.02.2020) заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Предмет Договора и общие положения

1.1 Управляющая организация по заданию собственников помещений в многоквартирном доме в течение согласованного 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 таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

1.2 Информация об Управляющей организации, а также информация о территориальных органах исполнительной власти, уполномоченных осуществлять контроль за соблюдением жилищного законодательства, приведена в **Приложении № 1** к Договору и должна быть размещена на информационных досках в подъездах многоквартирных домов.

1.3 Перечень и периодичность выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома утверждается решением общего собрания собственников и указан в расчете размера платы за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме (**Приложение № 2** к настоящему Договору). Перечень услуг и работ по управлению многоквартирным домом составляется в соответствии со стандартами управления многоквартирным домом, утвержденными в Постановлении Правительства РФ № 416 от 15.05.2013 года и указан в **Приложении № 3** к настоящему договору.

Изменение перечня работ и услуг, осуществляемых Управляющей организацией, может производиться только по решению общего собрания собственников МКД после согласования с Управляющей организацией, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством и/или настоящим Договором. Изменение Перечня работ, услуг, приводящее к невозможности выполнения УО работ, услуг, входящих в состав минимально-необходимых работ, услуг, не допускается.

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

2.1 Управляющая организация приступает к исполнению обязанностей по настоящему договору управления с 1 числа месяца, следующего за датой внесения изменений в реестр

лицензий субъекта Российской Федерации в связи с заключением договора управления таким домом.

2.2. Настоящий договор заключен на срок 1 год, исчисляемый с даты фактического начала управления многоквартирным домом, с учетом положений п. 2.1 настоящего договора.

2.3 Управляющая организация прекращает деятельность по управлению МКД с даты расторжения Договора в порядке и в случаях, предусмотренных п.11 настоящего Договора.

3. Взаимоотношения сторон

3.1 Собственники помещений и Управляющая организация, при осуществлении деятельности по управлению многоквартирным домом, руководствуются Жилищным кодексом РФ, принятыми в его исполнение нормативными правовыми актами, нормами правовых актов, относящихся к деятельности по управлению многоквартирным домом, а так же предписаниями государственных органов, выдаваемыми в адрес собственников помещений или Управляющей организации при осуществлении контрольных проверок деятельности по управлению многоквартирным домом, а также условиями настоящего договора.

3.2 Собственники помещений в целях взаимодействия с Управляющей организацией по вопросам управления многоквартирным домом, согласно ст. 161.1 Жилищного кодекса РФ, выбирают совет дома и председателя совета дома (далее – представители собственников), наделяют их полномочиями в соответствии с пунктами 4.2 и 4.3 статьи 44 ЖК РФ.

Совет многоквартирного дома подлежит переизбранию на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме каждые два года, если иной срок не установлен решением общего собрания собственников помещений в данном доме. В случае непринятия в установленный срок на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме решения о переизбрании совета многоквартирного дома полномочия совета многоквартирного дома продлеваются на тот же срок. При ненадлежащем исполнении своих обязанностей совет многоквартирного дома может быть досрочно переизбран общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.

Законодательно установленные полномочия Председателя и Совета многоквартирного дома указаны в статье 161.1 Жилищного кодекса.

3.3 Управляющая организация совместно с представителями собственников проводит текущие, сезонные и внеочередные осмотры общего имущества многоквартирного дома.

Текущие осмотры могут быть общие, в ходе которых проводится осмотр всего общего имущества, и частичные, в ходе которых осуществляется осмотр элементов общего имущества.

Внеочередные осмотры проводятся в течение один суток после произошедших аварий, природного процесса или явления, катастрофы, стихийного или иного бедствия.

Сезонные осмотры проводятся 2 раза в год (весенний осмотр – после таяния снега или окончания отопительного периода в целях выявления произошедших в течение зимнего периода повреждений общего имущества, осенний осмотр проводится до наступления отопительного периода в целях проверки готовности многоквартирного дома к эксплуатации в отопительный период). По результатам проведенного весеннего осмотра общего имущества многоквартирного дома, Управляющая организация готовит предложения по вопросам ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме для их рассмотрения общим собранием собственников помещений или советом дома в соответствии с переданными ему полномочиями по пункту 4.2 статьи 44 ЖК. На общем собрании или советом дома выносится решение о проведении работ, определяется объем работ, их стоимость и способ выбора исполнителя: по решению собственников или передаче Управляющей организации права выбора исполнителя. Работы по ремонту общего имущества производятся в зависимости от фактического состояния общего имущества и в пределах денежных средств, поступающих в адрес управляющей организации от собственников.

В случае, если общим собранием или советом дома был выбран конкретный Исполнитель (Подрядчик) для проведения ремонтных работ, Управляющая организация имеет право отказать собственникам в заключении договора с данным Исполнителем при наличии у Управляющей организации обоснованных сведений о недобросовестности Исполнителя, затягивании выполнения и несвоевременной сдаче ремонтных работ, а также иных сведений, ставящих под сомнение качественное выполнение работ данным Исполнителем. Управляющая организация обязана направить свой обоснованный письменный отказ представителям собственников.

3.4 Собственники помещений и Управляющая организация могут организовывать и проводить годовые и внеочередные общие собрания собственников помещений в Многоквартирном доме. Согласно ст. 47 Жилищного кодекса РФ, решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме оформляются протоколами в соответствии с требованиями, установленными федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства. Подлинники решений и протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме подлежат обязательному представлению лицом, по инициативе которого было создано общее собрание, в управляющую организацию не позднее чем через десять дней после проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. Управляющая организация в течение пяти дней с момента получения подлинников решений и протокола общего собрания собственников помещений обязана предоставить их Государственную жилищную инспекцию Новосибирской области для хранения в течение трех лет.

3.5 Управляющая организация в течение первого квартала года, следующего за отчетным, предоставляет собственникам помещений ежегодный отчет о выполнении условий Договора, который составляется по форме, приведенной в Приказе Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 22 декабря 2014 г. № 882/пр «Об утверждении форм раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами».

Для ознакомления ежегодный отчет направляется Совету многоквартирного дома. Совет дома в течение 20 календарных дней с момента получения отчета, обязан принять либо сформулировать возражения по годовому отчету и направить решение в Управляющую организацию. Годовой отчет считается принятым, если по истечении 20 календарных дней после его представления Совету дома в Управляющую организацию не поступили возражения.

3.6 Право собственности на помещение возникает у собственника с момента государственной регистрации права на основании договора, в силу закона, на основании судебного решения, вступившего в законную силу.

Одновременно с государственной регистрацией права собственности на помещение у собственника в силу закона возникает право общей долевой собственности на общее имущество МКД соответственно доле собственника.

С даты, когда помещение считается переданным собственнику, даты государственной регистрации права на помещение или даты заключения настоящего Договора (в дату, которая наступит ранее), у собственника возникает обязанность соблюдения условий настоящего Договора, в том числе внесения платы за услуги.

3.7 Неиспользование собственником и иными лицами помещения либо инфраструктуры либо какой-либо части общего имущества многоквартирного дома, в том числе непроживание в жилом помещении собственника, не является основанием для освобождения собственника от внесения платы за услуги по Договору, определенной в соответствии с действующим законодательством.

4. Права и обязанности Управляющей организации

4.1 Управляющая организация обязана:

4.1.1 Осуществлять управление Многоквартирным домом в соответствии с положениями действующего законодательства и условиями настоящего Договора, в том числе:

- за счет средств собственников помещений Многоквартирного дома обеспечивать содержание и ремонт общего имущества Многоквартирного дома в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, о техническом регулировании, пожарной безопасности, защите прав потребителей;

- предоставлять коммунальные услуги надлежащего качества собственнику и проживающим вместе с ним лицам;

- оказывать услуги управления Многоквартирным домом в соответствии с перечнем данных услуг, установленных действующим законодательством и настоящим Договором (Приложение № 3).

4.1.2 Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии круглосуточно, а также выполнять заявки собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих собственнику помещений по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома, в рамках работ и услуг, указанных в Приложении № 2 к настоящему Договору, в установленные действующим законодательством и настоящим Договором сроки.

4.1.3 Своевременно фиксировать и рассматривать предложения, заявления и жалобы собственника, а также иных проживающих с ним лиц, вести их учет, принимать меры по устранению указанных в них недостатков.

Ответы на поступившие в Управляющую организацию предложения, заявления и жалобы предоставляются Управляющей организацией в течение 10 рабочих дней, если иной срок не установлен законодательством.

4.1.4 Информировать собственников об известных причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг путем размещения объявления на информационном стенде в подъездах МКД.

4.1.5 В случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы определяется в порядке установленном Правительством РФ.

4.1.6 Предоставлять собственнику платежные документы по форме, утвержденной Приказом Минстроя России от 26.01.2018 № 43/пр "Об утверждении примерной формы платежного документа для внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и предоставление коммунальных услуг", для внесения платы за услуги Управляющей организации и оплаты задолженности, не позднее 10-го (десятого) числа каждого месяца, следующего за расчетным месяцем.

4.1.7 Принимать участие в вводе в эксплуатацию индивидуального прибора учета коммунальных услуг, потребляемых собственником и проживающими вместе с ним лицами, с документальной фиксацией начальных показаний приборов учета.

4.1.8 Своевременно уведомлять Собственника о наступлении обстоятельств, не зависящих от воли Управляющей организации и препятствующих качественному и своевременному исполнению им своих обязательств по настоящему Договору, в т.ч. путем вывешивания соответствующего объявления на информационном стенде в подъездах Многоквартирного дома.

4.1.9 Не допускать использования общего имущества собственников помещений многоквартирного дома третьими лицами без соответствующих решений общего собрания.

В случае наличия решения общего собрания собственников об использовании общего имущества собственников третьими лицами, заключать с данными лицами договоры в интересах собственников на условиях, утвержденных на общем собрании собственников. Средства, поступившие на счет управляющей организации от использования общего имущества, зачисляются управляющей организацией на статью текущий ремонт многоквартирного дома. Управляющая организация за заключение и сопровождение договоров об использовании объектов общего имущества удерживает с поступивших средств плату в размере 10% от суммы договора.

4.1.10 Осуществлять раскрытие информации о своей деятельности в соответствии со стандартами раскрытия информации управляющими организациями, утвержденными Постановлением Правительства № 731 от 23.09.2010 года.

4.2. Управляющая организация вправе:

4.2.1 Требовать надлежащего исполнения собственником его обязательств по настоящему Договору.

4.2.2 Требовать в установленном действующим законодательством порядке полного возмещения убытков, понесенных Управляющей организацией по вине собственника и/или проживающих лиц в его помещении, а также компенсации расходов, понесенных Управляющей организацией в целях устранения ущерба, причиненного виновными действиями (бездействием) собственника и/или проживающих лиц в его помещении общему имуществу многоквартирного дома.

4.2.3 Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по договору, не нарушая другие условия договора.

4.2.4 В случае принятия соответствующего решения на общем собрании собственников многоквартирного дома, при формировании средств капитального ремонта на специальном счете многоквартирного дома, осуществлять функции заказчика работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома. Оплата указанных работ производится в размере, предварительно согласованном с управляющей организацией. Способ и размер оплаты утверждаются решением общего собрания собственников. В случае неуведомления управляющей организации о выборе её Заказчиком работ по капитальному ремонту, а также не согласования оплаты работ перед проведением общего собрания собственников, управляющая организация имеет право не принимать на себя обязанности Заказчика.

4.2.5 Предъявлять к собственнику иски о погашении задолженности перед Управляющей организацией по внесению платы за услуги по настоящему Договору и иные требования.

4.2.6 Уведомлять собственника об обстоятельствах, касающихся исполнения настоящего Договора (в том числе об изменении наименования, места нахождения, банковских реквизитов, реорганизации (ликвидации) Управляющей организации, изменении применяемых тарифов на коммунальные ресурсы, перерывах в оказании услуг по Договору и т.д.), путем размещения соответствующей информации на информационных стендах Многоквартирного дома способами, указанными в п.10.1 настоящего Договора.

4.2.7 Осуществлять в сроки, установленные законодательством, проверку правильности снятия собственником показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета, проверку состояния таких приборов учета.

4.2.8 Осуществлять, в пределах своих полномочий, контроль за выполнением собственником и/или проживающих с ним лиц, а также проживающих третьих лиц в его помещении, требований действующего законодательства в части пользования (эксплуатации) жилых (нежилых) помещений, составлять акты выявленных нарушений собственника и

проживающих с ним лиц, а также проживающих третьих лиц в его помещении, совместно с лицами, выявлявшими факт нарушения собственника и/или проживающих с ним лиц, а также проживающих третьих лиц в его помещении.

4.2.9 Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг собственникам и пользователям/нанимателям помещений в многоквартирном доме после предварительного уведомления, в соответствии с действующим законодательством в случаях и порядке, предусмотренном Постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011.

Уведомления потребителю-должнику направляются любым из способов, указанных в п. 10.1 настоящего договора, позволяющим подтвердить факт отправления уведомления должнику.

4.2.10 Осуществлять обработку персональных данных граждан-собственников помещений и иных лиц, пользующихся помещениями в многоквартирном доме в целях исполнения настоящего договора. Порядок и объем указанной обработки приведен в Приложении № 7 к настоящему договору.

4.2.11 На основании соответствующего решения собственников, принятого на общем собрании, на условиях утвержденных таким решением, осуществлять взыскание задолженности за капитальный ремонт при накоплении средств капитального ремонта на специальном счете многоквартирного дома.

4.2.12 Начислять и выставять к уплате в платежных документах собственникам помещений в многоквартирном доме взнос на выплату вознаграждения председателю и (или) членам совета многоквартирного дома в размере, утвержденном общим собранием собственников помещений.

Условия выплаты указанного вознаграждения, процент вознаграждения управляющей организации за сбор денежных средств, периодичность выплаты устанавливается решением общего собрания собственников или соглашением между управляющей организацией и председателем и (или) членом совета дома.

5. Права и обязанности Собственника

5.1. Собственник обязан:

5.1.1 Своевременно и в полном объеме вносить плату за выполненные работы и оказанные услуги по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, коммунальные услуги (в случае отсутствия решения собственников о переходе на прямые договоры с ресурсоснабжающими организациями), а также иные платежи, предусмотренные решением общего собрания собственников помещений до 10 числа месяца, следующего за расчетным.

5.1.2 Выполнять при эксплуатации и использовании помещения следующие требования:

а) производить переустройство и (или) перепланировку помещения не иначе как после получения разрешения в установленном законом порядке;

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

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

г) не использовать пассажирские лифты в качестве строительных грузоподъемных установок;

д) не осуществлять демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета потребления коммунальных услуг без предварительного согласования с Управляющей организацией;

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

ж) не использовать теплоноситель из систем и приборов отопления на бытовые нужды и/или для установки отапливаемых полов;

з) не допускать выполнение в помещении ремонтных работ, способных повлечь причинение ущерба помещению, помещениям иных собственников либо общему имуществу Многоквартирного дома;

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

к) не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами пути эвакуации и помещения общего имущества Многоквартирного дома;

л) не создавать повышенного шума в помещениях и местах общего пользования;

м) не производить без согласования с Управляющей организацией и другими согласующими органами в установленном законодательством порядке замену остекления Помещений и балконов, а также установку на фасадах домов кондиционеров, сплитсистем и прочего оборудования, способного изменить архитектурный облик Многоквартирного дома.

5.1.3 При проведении в жилом помещении ремонтных работ за собственный счет осуществлять вывоз строительного мусора.

5.1.4 Не производить переоборудование и перепланировку общего имущества собственников помещений Многоквартирного дома.

5.1.5 Содержать в чистоте и порядке общее имущество Многоквартирного дома. Бережно относиться к общему имуществу Многоквартирного дома. При обнаружении неисправностей внутридомовых инженерных систем и оборудования, несущих конструкций немедленно сообщать о них в диспетчерскую службу Управляющей организации.

5.1.6 Предоставлять сведения Управляющей организации в течение 20 (двадцати) календарных дней с даты наступления любого из нижеуказанных событий:

а) о заключении договоров аренды помещения;

б) о продаже, дарении помещения (с предоставлением копии договора купли-продажи, договора дарения);

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

5.1.7 Обеспечивать допуск работников Управляющей организации в заранее согласованное время в принадлежащие собственникам помещения многоквартирного дома для осмотра и (или) выполнения ремонтных работ в отношении расположенных в таких помещениях конструкций, инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, снятия показаний индивидуальных приборов учета; а доступ сотрудников аварийных служб в целях устранения аварийной ситуации – в любое время суток.

5.2 Собственник имеет право:

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

5.2.2 Требовать изменения размера платы за содержание и ремонт помещения и общего имущества Многоквартирного дома в случае оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими продолжительность, в порядке, установленном действующим законодательством.

5.2.3 Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими продолжительность, в порядке, установленном действующим законодательством, кроме случаев действия непреодолимой силы, аварий и прочих форс-мажорных ситуаций.

5.2.4 Требовать от Управляющей организации возмещения документально подтвержденных убытков, причиненных собственнику вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией её обязательств по настоящему Договору.

5.2.5 Получать ежегодный отчет об исполнении Договора Управляющей организацией.

5.2.6 Выполнять иные действия, не противоречащие законодательству РФ и условиям настоящего договора.

6. Цена Договора. Размер платы по договору, порядок определения и внесения платы по договору.

6.1 Цена Договора устанавливается в размере планово-договорной стоимости работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, определяемой в порядке, указанном в п. 6.2. настоящего Договора, стоимости предоставленных коммунальных услуг, определяемой в порядке, указанном в п. 6.3. настоящего Договора (далее – Плата за услуги).

6.2 Стоимость работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества определена Сторонами согласно расчета размера платы за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме (Приложение № 2) и устанавливается на каждый год действия Договора, исходя из перечня работ и услуг, оказываемых управляющей организацией, их объема и периодичности, норматива трудозатрат и тарифов исполнителей.

Не менее чем за 1 месяц до окончания срока действия Договора, Управляющая организация готовит экономически обоснованное предложение собственникам по изменению стоимости работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества и предоставляет собственникам помещений данное предложение посредством размещения на досках объявлений не позднее чем за 30 дней до дня проведения общего собрания собственников. Экономически обоснованное предложение направляется также для ознакомления членам совета дома.

Управляющая организация и собственники помещений обязаны ежегодно пересматривать стоимость работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в порядке, установленном настоящим пунктом Договора.

6.3 Стоимость коммунальных услуг определяется ежемесячно исходя из объема фактически предоставленных в расчетном месяце коммунальных услуг.

Тарифы на коммунальные услуги ежегодно утверждаются приказом Департамента по тарифам Новосибирской области.

6.4 Плата за содержание и ремонт жилого помещения для каждого Собственника помещения определяется ежемесячно исходя из размера платы из расчета на 1 кв.м. и доли каждого Собственника в праве общей собственности на общее имущество, которая пропорциональна размеру общей площади принадлежащего Собственнику помещения.

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

6.6 Плата за работы (услуги) по настоящему Договору вносится собственником на основании платежного документа, предоставленного Управляющей организацией.

6.7 Форма и содержание предоставляемого к оплате собственнику платежного документа устанавливается в соответствии с рекомендациями, установленными в Приказе Минстроя России от 26.01.2018 № 43/пр.

6.8 Плата за Услуги вносится собственником ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за истекшим (расчетным) месяцем. Если Собственник за соответствующий месяц произвел оплату в большем объеме, чем установлено в платежном документе, то образовавшаяся разница засчитывается в счет платежа за последующий период и учитывается при составлении платежного документа на оплату за следующий месяц.

6.9 Стороны договорились о том, что если собственник за соответствующий месяц произвел оплату в адрес Управляющей организации в меньшем объеме, чем установлено в платежном документе на оплату, то полученная оплата распределяется и засчитывается Управляющей организацией пропорционально стоимости работ и услуг по содержанию и ремонту и стоимостью коммунальных услуг указанных в платежном документе, а Собственник считается нарушившим условия оплаты.

6.10 В случае наличия задолженности у собственника, при поступлении платы за работы (услуги) по настоящему Договору, данная плата засчитывается в счет погашения задолженности, возникшей у собственника перед Управляющей организацией в наиболее ранние неоплаченные периоды, предшествующие дате внесения денежных средств на расчетный счет (в кассу) Управляющей организации вне зависимости от периода погашения задолженности, указанной собственником в платежных документах.

6.11 Оплата банковских услуг и услуг иных агентов по приему и/или перечислению денежных средств возлагается на Собственников.

6.12 В случае если в соответствии с отчетом о выполнении договора управления фактические расходы управляющей организации оказались меньше тех, которые учитывались при установлении размера платы за содержание жилого помещения, указанная разница остается в распоряжении управляющей организации, при условии, что полученная управляющей организацией экономия не привела к ненадлежащего качеству оказанных услуг и (или) выполненных работ, подтвержденному в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

6.13 Включаемые в цену договора средства, предназначенные для текущего ремонта и резерва на непредвиденные работы, являются целевыми и используются по решению собственников многоквартирного дома. Незрасходованные по итогам года средства для текущего ремонта, резерва отражаются обособленно в предоставляемом ежегодном отчете Управляющей организации и переходят на остатки средств дома, предназначенные для финансирования текущих ремонтов и резерва на непредвиденные работы.

6.14. Средства, полученные Управляющей организацией, в счет оплаты за использование общего имущества собственников по заключенным договорам, подлежат перечислению на счет текущего ремонта многоквартирного дома. Управляющая организация за заключение и сопровождение договоров об использовании объектов общего имущества удерживает с поступивших средств плату в размере 10% от суммы договора.

6.15. Незрасходованные средства финансирования текущих ремонтов и резерва на непредвиденные расходы подлежат передаче новой управляющей организации, выбранной собственниками помещений, в случае прекращения действия настоящего Договора по любым основаниям.

7. Порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией обязательств по договору. Порядок приемки работ (услуг) по Договору

7.1. Контроль за деятельностью Управляющей организации в части исполнения Договора осуществляется собственниками помещений и уполномоченными лицами путем:

- взаимодействия Управляющей организации с советом МКД, его председателем;
- получения от Управляющей организации информации о состоянии и содержании переданного в управление общего имущества в МКД; перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ по Договору; о состоянии расчетов за работы и услуги по Договору;
- участия в осмотрах общего имущества в МКД, проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту;
- предъявления к УО требований об устранении выявленных дефектов выполненных ею работ и проверки полноты и своевременности их устранения;
- обращения в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов РФ, осуществляющие государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, с целью проверки соответствия содержания общего имущества МКД установленным действующим законодательством требованиям;
- личного присутствия уполномоченного лица и/или собственников помещений в МКД во время выполнения работ/оказания услуг управляющей организацией;
- ознакомления с актами технического состояния МКД и, при необходимости, подписания таких актов; ознакомления с содержанием технической документации на многоквартирный дом, необходимой для осуществления контроля.

7.2 Не позднее 20 рабочих дней по окончании отчетного периода Управляющая организация обязана предоставить представителю собственников помещений в Многоквартирном доме акт по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома. Данные акты оставляются по форме, утвержденной приказом Минстроя РФ от 26.10.2015 № 761/пр «Об утверждении формы акта приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме» (далее – акт).

7.3 Отчетным периодом в настоящем Договоре признается:

- по работам (услугам), связанным с содержанием общего имущества Многоквартирного дома – календарный месяц;
- по работам (услугам), связанным с текущим ремонтом общего имущества Многоквартирного дома – окончание выполнения работ (этапа работ) по текущему ремонту.

7.4 Предоставление акта представителю собственников помещений Многоквартирного дома в сроки, указанные в п.7.2 настоящего Договора осуществляется:

- путем передачи лично Представителю собственников помещений Многоквартирного дома.

При передаче Управляющей организацией представителю собственников акта, на экземпляре акта, остающегося на хранении в Управляющей организации, Представителем собственников собственноручно делается запись «Получено», указывается дата передачи ему экземпляра акта, а также ставится подпись Представителя собственников с расшифровкой.

- путем направления Управляющей организацией акта Представителю собственников ценным письмом с описью вложения по адресу нахождения имущества Представителя собственников в данном Многоквартирном доме. Дата предоставления акта при направлении его экземпляра ценным письмом считается датой отправки заказного письма.

7.5 Представитель собственников помещений в Многоквартирном доме в течение 20 (двадцати) дней с момента предоставления акта, должен подписать предоставленный ему акт или предоставить обоснованные возражения по качеству (объемам, срокам и периодичности)

работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома в письменном виде. Предоставление Представителем собственников возражений производится путем их передачи в офис Управляющей организации.

7.6 В случае, если в срок, указанный в п.7.5 настоящего договора Представителем собственников не предоставлен подписанный акт или не предоставлены обоснованные возражения к акту, экземпляр акта, остающийся в распоряжении Управляющей организации, считается подписанным в одностороннем порядке в соответствии со ст. 753 Гражданского кодекса РФ.

7.7 В случае если в Многоквартирном доме не выбран Представитель собственников помещений в МКД либо окончен срок полномочий Представителя собственников помещений в МКД, составленный по установленной законодательством форме акт приемки выполненных работ (оказанных услуг) подписывается любым Собственником. Требования п.7.5. и п.7.6. настоящего Договора в указанном случае не применяются.

8. Предоставление доступа в Помещение

8.1 Собственник обязан:

- не реже одного раза в год обеспечить доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее собственнику помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций и установленного в помещении оборудования;

- обеспечить доступ представителей Управляющей организации (подрядной организации) для выполнения в помещении необходимых ремонтных работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества, находящегося в помещении собственника;

- не реже 1 раза в 6 (Шесть) месяцев в согласованное с Управляющей организацией время обеспечить доступ представителей Управляющей организации для проверки показаний приборов учёта коммунальных услуг;

- незамедлительно обеспечить доступ представителей Управляющей организации (работников аварийных служб) в целях устранения аварийной ситуации на общем имуществе, расположенном внутри помещения, принадлежащего собственнику.

8.2 Доступ в помещение предоставляется в сроки, указанные в направленном Управляющей организацией уведомлении собственнику помещения.

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

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

8.5 В случае отсутствия доступа в помещение собственника у сотрудников Управляющей организации, в указанные в уведомлении сроки, составляется акт недопуска в помещение, который подписывается сотрудниками Управляющей организации и двумя собственниками других помещений или двумя незаинтересованными лицами.

8.6 С момента составления акта недопуска в помещение собственник несет ответственность за ущерб имуществу других собственников (третьих лиц), нанесенный вследствие аварийных ситуаций, возникших на инженерных сетях, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома, расположенных внутри помещения, принадлежащего собственнику.

9. Ответственность сторон Договора

9.1 За неисполнение или ненадлежащее исполнение Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством и условиями настоящего Договора.

9.2 Собственник несет ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за:

9.2.1 Все последствия возникших по вине собственника аварийных и иных ситуаций в помещении собственника.

9.2.2 Загрязнение общего имущества Многоквартирного дома, включая территорию земельного участка, неаккуратное помещение мусора в контейнеры, размещение мусора в неположенных местах, повреждение газонов, порчу деревьев, кустарников, клумб, иных элементов благоустройства, парковку автотранспорта на газонах;

9.2.3 Производство несанкционированных перепланировок, самовольную установку кондиционеров и прочего оборудования, требующего получения соответствующих разрешений и согласований, в размере стоимости по приведению помещения в прежнее состояние, если такие работы выполнялись Управляющей организацией.

9.2.4 Ответственность за действия пользователей помещением, нанятых им ремонтных рабочих, а также рабочих, осуществляющих поставку строительных материалов и оборудования, мебели и т.п. для собственника возлагается в полном объеме на собственника.

9.3 В случае оказания коммунальных и иных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими продолжительность, установленную нормами действующего законодательства и настоящим Договором, собственник вправе потребовать от Управляющей организации выплаты неустойки (штрафов, пеней) в соответствии с действующим законодательством и Договором.

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

9.5 Управляющая организация не несет ответственности перед собственником за перебои (временное прекращение) и/или изменение параметров коммунальных услуг, если это связано с ликвидацией аварии, ремонтом или техническим обслуживанием инженерного оборудования Управляющей организацией или аварийными службами, а также за ущерб любого рода, явившийся прямым либо косвенным результатом таких перебоев в работе какого-либо инженерного оборудования ресурсоснабжающей организации или какого-либо оборудования в помещении собственника.

9.6 С момента возникновения Срока просрочки оплаты, собственнику начисляются пени на сумму задолженности в порядке и размере, установленном действующим законодательством. Размер начисленных Управляющей организацией пени указывается в платежном документе, выставленном Собственнику.

9.7 В случае неполной оплаты коммунальных услуг Собственником, Управляющая организация вправе приостановить или ограничить предоставление Собственнику одной или нескольких коммунальных услуг в порядке, установленном настоящим Договором.

9.8 В случае выявления Управляющей организацией несанкционированного подключения собственника к общему имуществу Многоквартирного дома, её устройствам и сооружениям, предназначенным для предоставления коммунальных услуг, за надлежащее техническое состояние и безопасность которых отвечает Управляющая организация, Управляющая

организация вправе произвести перерасчет размера платы за потребленные собственником без надлежащего учета коммунальные услуги за период с даты несанкционированного подключения. При этом собственник обязан также возместить Управляющей организации стоимость произведенных работ.

9.9 В случае невыполнения собственником требований, установленных подпунктом «д» пункта 5.1.2 настоящего Договора, Управляющая организация вправе произвести перерасчет размера платы за потребленные собственником коммунальные услуги за период, начиная с даты проведения Управляющей организацией предыдущей проверки, но не более чем за 6 месяцев, предшествующих месяцу, в котором выявлен факт демонтажа индивидуального прибора учета. Доначисление размера платы в этом случае должно быть произведено исходя из объемов коммунального ресурса, установленного нормативами с учетом повышающего коэффициента, величина которого устанавливается Правительством РФ.

10. Порядок уведомления Управляющей организацией Собственников (Потребителей)

10.1 Если иное прямо не предусмотрено настоящим Договором и/или законодательством, все уведомления в соответствии с Договором могут быть совершены Управляющей организацией одним или несколькими нижеуказанными способами:

- а) путем направления собственнику(ам) помещений (потребителям) заказного (ценного) письма с уведомлением (описью вложения) по адресу нахождения их помещений в данном Многоквартирном доме;
- б) путем направления собственнику(ам) помещений (потребителям) сообщения в системе ГИС ЖКХ;
- в) посредством направления телеграммы собственнику(ам) помещений (потребителям) по адресу нахождения их помещения в данном Многоквартирном доме;
- г) путем вручения уведомления потребителю под расписку;
- д) путем размещения сообщения на досках объявлений в подъездах многоквартирных домов;
- е) путем размещения объявлений в газетах;
- ж) путем размещения сообщений на сайте управляющей компании.

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

11. Порядок изменения и расторжения Договора

11.1 Изменение условий настоящего Договора, а также его расторжение осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

11.2 Все споры, возникшие из настоящего Договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров.

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

11.4 Согласно п. 8.2. ст. 162 Жилищного кодекса РФ, собственники помещений в Многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления Многоквартирным домом, если Управляющая организация не выполняет условий такого договора, и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом.

11.5 Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон, составленному в письменной форме и подписанному Сторонами. В соглашении о расторжении Договора указывается дата прекращения обязательств по Договору.

11.7 В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в соответствии с законодательством Российской Федерации в суде по месту нахождения Многоквартирного дома.

12. Обстоятельства непреодолимой силы

12.1 Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие действия непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон договора, военные действия, террористические акты, принятие нормативно-правовых актов государственными органами и иные, не зависящие от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у Стороны договора необходимых денежных средств, банкротство Стороны договора.

12.2 Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться выполнения обязательств по настоящему Договору, при этом ни одна из Сторон не вправе требовать от другой Стороны возмещения возможных убытков.

12.3 Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по настоящему Договору, обязана незамедлительно письменно известить другую Сторону о наступлении обстоятельств, препятствующих выполнению её обязательств по договору.

13. Порядок подписания и хранения Договора, приложения к Договору

13.1 Подписание и хранение Договора осуществляется в следующем порядке:

Акцептом оферты Управляющей организации о заключении настоящего договора и подписанием договора признаются следующие действия собственников:

- голосование Собственником «за» по вопросу повестки дня об утверждении проекта настоящего договора на общем собрании Собственников (при наличии кворума). В этом случае Собственники признаются подписавшими настоящий договор в день оформления протокола общего собрания;

- совершение Собственником, начиная со дня вступления договора в силу, действий, свидетельствующих о его намерении потреблять коммунальные услуги или о фактическом потреблении таких услуг, в том числе действий по оплате выставленных Управляющей организацией платежных документов;

13.2 Условия настоящего договора распространяются также на собственников, приобретающих на правах собственности помещения в данном многоквартирном доме после вступления в силу настоящего договора, с даты возникновения соответствующего права, а также прекращают своё действие в отношении собственников, утративших право собственности на помещения при условии проведения с ним окончательных взаиморасчетов.

13.3 Настоящий договор составлен в 2 (двух) экземплярах. Один экземпляр хранится в Управляющей организации, а второй экземпляр подлежит передаче Председателю Совета Многоквартирного дома.

13.4 По просьбе любого из собственников помещений Управляющая организация выдает ему копию экземпляра Договора, включающую в себя только текст самого Договора и Приложений к нему, за исключением Приложения № 6.

13.5 Все Приложения к Договору, а также дополнительные соглашения являются неотъемлемой частью Договора.

13.6. К договору прилагаются следующие приложения:

Приложение № 1 Информация об Управляющей организации и контролирующих органах.

Приложение № 2 Расчет размера платы за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

Приложение № 3 Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества.

Приложение № 4 Характеристика многоквартирного дома и границы эксплуатационной ответственности.

Приложение № 5 Состав общего имущества многоквартирного дома.

Приложение № 6 Реестр собственников помещений.

Приложение № 7 Порядок обработки персональных данных граждан для целей исполнения Договора.

14. Подписи сторон

14.1 Управляющая организация

Общество с ограниченной ответственностью УК «Коммунальщик»

Юридический адрес: 630501, Новосибирская область, Новосибирский р-н, р.п. Краснообск, мкр.2 дом 225, кв.18

Фактический адрес: 630501, Новосибирская область, Новосибирский район, р.п. Краснообск, зд. 25, каб. 33

Почтовый адрес: 630501, Новосибирская область, рп Краснообск, а/я 1

Тел. 8 913 912 30 22, 214 30 22

ОГРН 1185476054587

ИНН/КПП 5433967260/543301001

р/сч. 40702810744050039894

Сибирский банк ПАО Сбербанк г.Новосибирск

к/сч. 30101810500000000641

БИК 045004641

Директор  С.В. Бобровский



14.2 Собственники помещений

(проставляют свои подписи в реестре собственников, Приложение № 6)