

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

город Вологда

« _____ » _____ 20__ г.

ООО «УК «ЖилКомСтрой», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Куницына Олега Евгеньевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и Собственники помещений многоквартирного дома в лице **уполномоченного представителя Александрова Валерия Анатольевича**, действующего на основании Протокола от «08» мая 2018 г. №1 внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Вологда, ул. Горького, д.145, проведенного в форме очно-заочного голосования, именуемого в дальнейшем «Собственники», вместе именуемые – «Стороны», заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее – Договор) о нижеследующем.

1. Общие положения

1.1. Условия настоящего Договора утверждены общим собранием Собственников помещений многоквартирного дома (протокол №1 от 28 мая 2018 г., находится на хранении в Управляющей организации).

1.2. Целью настоящего Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме (далее – МКД), в том числе соблюдение пожарной безопасности в соответствии с законодательством Российской Федерации о пожарной безопасности, а также предоставление коммунальных услуг собственникам помещений в МКД.

1.3. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в МКД.

1.4. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, иными обязательными к исполнению нормативными актами Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления, имеющих отношение к исполнению настоящего Договора.

1.5. Понятия, используемые в настоящем договоре:

1.5.1. Собственник – лицо, владеющее на праве собственности помещением, расположенным в МКД.

1.5.2. Общее собрание Собственников помещений в МКД является органом управления МКД. Компетенция общего собрания установлена Жилищным Кодексом Российской Федерации.

1.5.3. Управляющая организация – организация, уполномоченная Общим собранием Собственников МКД на выполнение функций по управлению таким домом, осуществлению деятельности по оказанию услуг и организации проведения работ по надлежащему содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в МКД, осуществлять иную направленную на достижение целей управления МКД деятельность.

2. Предмет Договора

2.1. Управляющая организация по заданию и за счет средств Собственников обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в МКД, предоставлять коммунальные услуги Собственникам и иным лицам, пользующимся помещениями в этом доме, осуществлять иную, направленную на достижение целей управления МКД, деятельность.

2.2. Состав общего имущества в МКД, в отношении которого осуществляется управление, определяется в соответствии с Правилами содержания общего имущества с учетом данных технического паспорта на жилой дом и указан в Приложении 1 к настоящему Договору.

Границы общего имущества собственников помещений в МКД и имущества каждого Собственника в отдельности устанавливаются в соответствии с Правилами содержания общего имущества. Ответственность за надлежащее техническое и санитарное состояние своего имущества несет каждый Собственник помещения.

2.3. Предоставление обязательных услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД осуществляется в пределах собираемых собственниками и пользователями помещений денежных средств, в порядке и объемах согласно Приложению 2, с соблюдением требований настоящего Договора и действующего законодательства. Управляющая организация предоставляет Собственникам помещений МКД коммунальные услуги, соответствующие требованиям Правил предоставления коммунальных услуг гражданам, а также других нормативных правовых актов.

2.4. Решения о проведении дополнительного текущего ремонта общего имущества дома, не предусмотренного приложением 2, капитального ремонта общего имущества дома и об оплате расходов на них (сроки проведения работ, объемы работ, порядок финансирования, сроки возмещения расходов) принимаются общим собранием Собственников с учетом предложений Управляющей организации.

3.. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. В течение срока действия настоящего Договора предоставлять услуги и выполнять работы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества Собственников помещений в МКД.

Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в МКД с указанием периодичности выполнения работ и оказания услуг содержится в Приложении 2 к настоящему Договору.

Изменения в данный перечень вносятся путем заключения Сторонами дополнительного соглашения к настоящему Договору на основании решения общего собрания собственников помещений в МКД либо в результате действия обстоятельств непреодолимой силы. Если в результате действия обстоятельств непреодолимой силы исполнение Управляющей организацией указанных в Приложении 2 работ и услуг становится невозможным либо нецелесообразным, Управляющая организация обязана выполнять те работы и услуги, осуществление которых возможно в сложившихся условиях.

В случае возникновения необходимости проведения не установленных настоящим Договором работ и услуг собственники на общем собрании принимают решение об оплате дополнительных работ с учетом предложений Управляющей организации о сроке начала проведения дополнительных работ (услуг), необходимом объеме и стоимости работ (услуг), порядке их оплаты.

3.1.2. В течение срока действия настоящего Договора предоставлять Собственникам и иным лицам, пользующимся помещениями в МКД, коммунальные услуги в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг. Для этого от своего имени, но в интересах и за счет собственников заключать договоры на передачу и учет коммунальных ресурсов с ресурсоснабжающими организациями.

Перечень коммунальных услуг, предоставляемых в соответствии с настоящим Договором, приведен в Приложении 3 к настоящему Договору. Изменения в данный перечень услуг вносятся путем заключения Сторонами дополнительного соглашения.

3.1.3. Выполнять предусмотренные настоящим Договором работы и оказывать услуги лично либо привлекать по своему усмотрению к выполнению работ и оказанию услуг третьих лиц, имеющих соответствующие разрешения (лицензии, допуски), если такие разрешения требуются в соответствии с действующими нормативными актами.

3.1.4. Обеспечить доставку Собственникам (пользователям) помещений платежных документов не позднее десятого числа месяца, следующего за истекшим.

3.1.5. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание МКД, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, пользующихся помещениями в МКД, в сроки, установленные законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

3.1.6. Осуществлять два раза в год осмотры общего имущества. Результаты осмотра общего имущества оформляются актом, который является основанием для принятия собственниками помещений или ответственными лицами решения о соответствии или несоответствии общего имущества (элементов общего имущества) требованиям законодательства Российской Федерации, требованиям обеспечения безопасности граждан, а также о мерах (мероприятиях), необходимых для устранения выявленных дефектов (неисправностей, повреждений).

После ливней, ураганных ветров, обильных снегопадов, наводнений и других явлений стихийного характера, вызывающих повреждения отдельных элементов зданий, а также в случае аварий на внешних коммуникациях или при выявлении деформации конструкций и неисправности инженерного оборудования, нарушающих условия нормальной эксплуатации, должны проводиться внеочередные (внеплановые) осмотры.

3.1.7. Вести и хранить техническую документацию и иные документы, связанные с управлением МКД, вносить в них необходимые изменения. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.

3.1.8. Рассматривать жалобы (заявления, требования, претензии) Собственника и иных лиц, пользующихся помещениями в МКД, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков.

3.1.9. Информировать Собственников и иных лиц, пользующихся помещениями в МКД, о причинах и предполагаемой продолжительности приостановки или ограничения предоставления коммунальных услуг, а также о причинах нарушения качества предоставления коммунальных услуг в течение суток со дня обнаружения неполадок в работе внутридомовых инженерных систем и (или) инженерных коммуникаций и оборудования, расположенных вне МКД, путем размещения соответствующей информации в местах, удобных для ознакомления – на досках объявлений, размещенных во всех подъездах МКД, а в случае личного обращения – немедленно.

3.1.10. Информировать Собственников и иных лиц, пользующихся помещениями в МКД, о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг не позднее, чем за 10 рабочих дней до начала перерыва.

3.1.11. Обеспечить проведение перерасчета платы за коммунальные услуги в соответствии действующему законодательству в случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

3.1.12. Обеспечить информирование в письменной форме в платежных документах Собственника и иных лиц, пользующихся помещениями в МКД, об изменении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги не позднее чем за 30 рабочих дней до даты представления платежных

документов, на основании которых будет вноситься плата за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги в ином размере.

3.1.13. Предоставлять Собственникам и иным лицам, пользующимся помещениями в МКД, следующую информацию:

- наименование, место нахождения Управляющей организации (адрес ее постоянно действующего исполнительного органа), сведения о государственной регистрации, режим работы, фамилия, имя и отчество руководителя;
- адреса и номера телефонов диспетчерской, аварийной или аварийно-диспетчерской служб;
- о размере платы за содержание и ремонт жилого помещения, о размере тарифов на коммунальные услуги, надбавок к тарифам и реквизитах нормативных правовых актов, на основании которых применяются тарифы;
- о порядке внесения и форме платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги;
- об объемах, параметрах качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, установленной продолжительности перерывов в оказании услуг и выполнении работ, а также информацию о Правилах содержания общего имущества и Правилах изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения;
- о параметрах качества предоставления коммунальных услуг, предельных сроках устранения аварий и иных нарушений порядка предоставления коммунальных услуг, установленных законодательством Российской Федерации, а также информацию о Правилах предоставления коммунальных услуг;
- сведения о максимально допустимой мощности приборов, оборудования и бытовых машин, которые может использовать потребитель для удовлетворения бытовых нужд;
- наименования, адреса и телефоны федеральных органов исполнительной власти (их территориальных органов и подразделений), органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации, уполномоченных осуществлять контроль за соблюдением Правил предоставления коммунальных услуг, Правил содержания общего имущества и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения;
- иную информацию, предоставление которой предусмотрено действующими нормативными актами.

Указанная информация размещается на сайте управляющей компании, а также досках объявлений, расположенных в подъездах МКД или в пределах земельного участка, на котором расположен МКД, и вблизи жилых домов или на доске объявлений в помещении Управляющей организации в месте, доступном для всех потребителей.

3.1.14. На основании заявок Собственников и иных лиц, пользующихся помещениями в МКД, направлять своего работника для составления акта о причине и размере нанесенного ущерба общему имуществу собственников помещений в МКД или помещению(ям) Собственников.

3.1.15. Предоставлять Собственникам ежегодный отчет о выполнении условий настоящего Договора в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, путем размещения на доске объявлений, расположенной в МКД.

3.1.16. За 30 дней до прекращения настоящего Договора передать техническую документацию на МКД и иные связанные с управлением им документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищно-строительному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо при выборе Собственниками непосредственного управления МКД одному из Собственников, указанному в решении общего собрания о выборе способа управления МКД, или, если такой Собственник не указан, любому Собственнику помещения в доме, а также произвести выверку расчетов по платежам, внесенным Собственниками помещений в МКД в счет обязательств по настоящему Договору.

3.1.17. По рабочим дням (кроме пятницы) с 9 часов 00 минут по 17 часов 00 минут, с перерывом на обед с 12 часов 00 минут по 13 часов 00 минут, обеспечить по требованию Собственников и иных лиц, действующих по распоряжению Собственников или несущих с Собственниками солидарную ответственность за помещение, выдачу в день обращения справки установленного образца, и иные предусмотренные действующим законодательством документы, при условии, что у Собственников помещений отсутствует задолженность по оплате работ и услуг, предусмотренных настоящим договором.

3.1.18. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.

3.1.19. Согласовывать с Собственниками и иными лицами, пользующимися помещениями в МКД, время доступа в помещение не менее чем за 3 дня до начала проведения работ.

3.1.20. По требованию Собственников и иных лиц, пользующихся помещениями в МКД, производить сверку платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги и не позднее 5 рабочих дней выдавать документы, подтверждающие правильность начисления платежей с учетом соответствия качества выполняемых работ и предоставляемых услуг требованиям законодательства Российской Федерации, а также правильность начисления установленных неустоек (штрафов, пеней).

3.1.21. Не допускать проникновения посторонних лиц в чердачные и подвальные помещения, включая технические этажи.

3.1.22. Регулярно (не реже чем один раз в год) разрабатывать и доводить до сведения собственников помещений в МКД предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, которые возможно проводить в МКД, с указанием расходов на их проведение, объема

ожидаемого снижения используемых энергетических ресурсов и сроков окупаемости предлагаемых мероприятий.

3.1.23. Осуществлять подготовку экономических расчетов по планируемым работам и услугам, касающимся содержания, текущего и капитального ремонта общего имущества МКД, в том числе при включении МКД в «Региональную (муниципальную) адресную программу по проведению капитального ремонта многоквартирных домов».

3.1.24. Не распространять конфиденциальную информацию в отношении собственников и иных лиц, пользующихся помещениями в МКД, без его письменного на то разрешения либо в отсутствие иных законных для этого оснований.

3.1.25. Принимать меры по взысканию задолженности за предоставленные услуги, как самостоятельно, так и с привлечением третьих лиц.

3.1.26. Нести иные обязанности в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

3.2. Управляющая организация имеет право:

3.2.1. Оказывать за дополнительную плату услуги и выполнять работы (не связанные с содержанием и ремонтом общего имущества) по договорам, заключаемым с Собственниками и иными лицами, пользующимися помещениями в МКД.

3.2.2. В установленном законодательством Российской Федерации порядке взыскивать с Собственников и иных лиц, пользующихся помещениями в МКД, задолженность по оплате за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги, как самостоятельно, так и с привлечением третьих лиц.

3.2.3. В установленном нормативными правовыми актами порядке ограничить и приостановить предоставление коммунальных услуг тем Собственникам и иным лицам, пользующимся помещениями в МКД, которыми допущена просрочка внесения платы за коммунальные услуги.

3.2.4. Самостоятельно определять подрядчика для выполнения части услуг по управлению (по начислению и сбору платы за жилищно-коммунальные услуги), работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества жилого дома, контролировать правильность определения стоимости работ (при необходимости – с привлечением государственной экспертизы) и их качество.

3.2.6. Производить осмотры состояния общего имущества, расположенного в помещении Собственника, снимать показания приборов учета воды, тепловой энергии и других, контролировать выполнение Собственником обязательств по настоящему Договору, требовать устранения выявленных недостатков, не чаще двух раз в год.

3.2.7. Принимать участие в общих собраниях собственников, вносить предложения для рассмотрения на общем собрании вопросов, касающихся исполнения обязательств по настоящему Договору.

3.2.8. В установленном законодательством порядке требовать возмещения убытков, понесенных в результате нарушения Собственником обязательств по настоящему Договору.

3.2.9. Осуществлять целевые денежные сборы по решению общего собрания Собственников помещений МКД на текущий и капитальный ремонт общего имущества дома.

3.2.10. Инвестировать средства в общее имущество на его текущий и капитальный ремонты с их последующим возмещением Собственниками:

- для выполнения предписаний государственных органов надзора и контроля;
- для выполнения решений общего собрания Собственников и обеспечения выполнения условий настоящего Договора.

3.2.11. Требовать от Собственника либо нанимателя помещения обеспечить доступ в указанное помещение, если это необходимо для устранения аварийных ситуаций, а также полноценного осуществления Управляющей компанией своих обязанностей, предусмотренных пунктами 3.1.1., 3.1.2. настоящего Договора.

3.2.12. Пользоваться другими правами, предусмотренными действующими нормативными актами Российской Федерации.

3.3. Собственники обязаны:

3.3.1. Поддерживать принадлежащие им помещения в надлежащем техническом и санитарном состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ними, производить за свой счет ремонт помещений, соблюдать права и законные интересы других Собственников и иных лиц, пользующихся помещениями в МКД, технические, противопожарные и санитарные правила, а также Правила содержания общего имущества.

3.3.2. Возмещать вред, причиненный имуществу других Собственников и иных лиц, пользующихся помещениями в МКД, либо общему имуществу собственников помещений в МКД.

3.3.3. Своевременно вносить плату за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги.

3.3.4. Предоставлять Управляющей организации следующую информацию:

- об изменении количества проживающих в помещении граждан в течение 2 дней, в том числе о лицах, вселившихся в качестве временно проживающих граждан на срок более 5 календарных дней;
- о лицах (номера контактных телефонов, адреса), имеющих доступ в помещения в случае временного отсутствия Собственников и иных лиц, пользующихся помещениями в МКД, на случай проведения аварийных работ;
- о предстоящем переустройстве и (или) перепланировке жилых помещений;
- о любых действиях Собственника либо нанимателя, направленных на качественное либо количественное изменение состава общего имущества МКД.

3.3.5. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ, для проверки показаний индивидуальных приборов учета в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб – в любое время.

3.3.6. Соблюдать следующие требования:

- не использовать приборы, оборудование и иные бытовые машины с паспортной мощностью, превышающей максимально допустимые нагрузки, определяемые в технических характеристиках внутридомовых инженерных систем, указанных в техническом паспорте жилого помещения. Согласно СП 31-11-2003 максимально допустимая мощность в домах, оборудованных газовыми плитами, не более 4,5 кВт на квартиру; в домах, оборудованных электроплитами - не более 10 кВт на квартиру;
- не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);
- не присоединяться самовольно к внутридомовым инженерным системам или присоединяться к ним в обход коллективных (общедомовых), общих (квартирных) или индивидуальных приборов учета, не вносить изменения во внутридомовые инженерные системы без внесения в установленном порядке изменений в техническую документацию на МКД либо в технический паспорт помещения;
- не увеличивать самовольно поверхности нагрева приборов отопления, установленных в помещении, свыше параметров, указанных в техническом паспорте помещения;
- не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;
- не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества в МКД;
- не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;
- не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы;
- обеспечить для производства работ свободный доступ к общедомовым инженерным сетям (стояки, отключающие устройства и т.д.), расположенным в квартире. В случае отсутствия возможности беспрепятственного доступа к коммуникациям, управляющая компания имеет право демонтировать заграждения без последующего возмещения затрат на восстановительный ремонт;
- производить опломбировку индивидуальных приборов учета в присутствии представителя управляющей организации.

3.3.7. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества собственников помещений в МКД.

3.3.8. Ежегодно, к началу отопительного сезона, за свой счет производить утепление оконных и балконных заполнений, замену разбитых стекол своего помещения. В случае невыполнения Собственником условий, оговоренных в данном пункте, Управляющая организация не несет ответственности за обеспечение температурного режима в помещении Собственника.

3.3.9. При размещении сетей или оборудования кабельного телевидения, индивидуальных (спутниковых) телевизионных антенн, прочих инженерных сетей и оборудования, не предусмотренных проектом здания, на конструктивных элементах здания, оформлять необходимые согласования с Управляющей организацией и получить разрешение в установленном законодательством порядке.

3.4. Собственники имеют право:

3.4.1. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в том числе участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в МКД, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору, не вмешиваясь в ее деятельность.

3.4.2. Требовать изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в соответствии действующему законодательству.

3.4.3. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в соответствии действующему законодательству.

3.4.4. Требовать от Управляющей организации предоставления ежегодного отчета о выполнении настоящего Договора в соответствии его условиям.

3.4.5. Получать в установленном законодательством порядке от Управляющей организации сведения:

- об объемах фактически выполненных работ и оказанных услуг;
- о сумме собранных с Собственников и иных лиц, пользующихся помещениями в МКД, денежных средств;
- о сроках выполнения отдельных видов работ и услуг, предусмотренных Договором управления МКД;
- о наличии договоров с обслуживающими и ресурсоснабжающими организациями и порядке оплаты оказываемых услуг и выполняемых работ;

- о телефонах аварийно-диспетчерских служб, о работе бухгалтерии Управляющей организации, часах приема руководителями и специалистами Управляющей организации;
- основные показатели финансово-хозяйственной деятельности управляющей организации (в части исполнения такой управляющей организацией договоров управления);
- о выполняемых работах (оказываемых услугах) по содержанию и ремонту общего имущества в МКД;
- о порядке и условиях оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в МКД;
- о стоимости работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в МКД;
- о ценах (тарифах) на коммунальные ресурсы.

3.4.6. Пользоваться другими правами, предусмотренными действующим законодательством Российской Федерации.

4. Расчеты по договору

4.1. Порядок определения цены договора:

Цена Договора определяется как сумма платы за коммунальные услуги, содержание и текущий ремонт общего имущества, а также прочие услуги, если такие оказываются Собственникам.

Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается одинаковым для собственников жилых и нежилых помещений в МКД.

На момент утверждения условий настоящего договора размер платы за содержание и ремонт общего имущества равен 17,00 руб. за м².

Размер платы за коммунальные ресурсы, а также нормативы их потребления устанавливаются уполномоченными органами государственной власти и (или) органами местного самоуправления.

Ежегодно, в срок не позднее 31 декабря текущего года, собственники обязаны провести общее собрание и утвердить размер платы за содержание и ремонт жилого помещения на следующий календарный год. Размер платы принимается с учетом предложений управляющей организации: на основании перечня работ и услуг, необходимых для содержания МКД в надлежащем состоянии.

Если Собственниками помещений в МКД не принято такого решения, то размер платы за содержание и ремонт жилого помещения подлежит обязательной индексации: в размере официального уровня инфляции в Российской Федерации, установленного государственными органами за истекший год – на «Индекс потребительских цен на товары и платные услуги населению по Российской Федерации».

4.2. Порядок определения платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги:

4.2.1. Плата за содержание и ремонт жилого помещения для Собственников и иных лиц, пользующихся помещениями в МКД, включает:

- плату за содержание и текущий ремонт общего имущества в МКД, (перечень работ и услуг указан в Приложении 2 к настоящему Договору);

- плату за услуги и работы по управлению МКД.

4.2.2. Плата за коммунальные услуги для Собственников и иных лиц, пользующихся помещениями в МКД, включает в себя плату за коммунальные услуги, указанные в Приложении 3 к настоящему Договору. Данная плата не является доходом Управляющей организации, она перечисляется в ресурсоснабжающие организации.

4.2.3. Сбор средств в резервный фонд капитального ремонта МКД производится в размере и на условиях, указанных в решении общего собрания собственников МКД.

4.2.4. Плата за содержание и ремонт жилого помещения.

Собственники несут бремя расходов по содержанию и ремонту общего имущества в МКД в соответствии с долей в праве общей долевой собственности на это имущество.

Изменение размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД ненадлежащего качества производится в порядке, установленном Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения.

4.2.5. Плата за коммунальные услуги.

Размер платы за коммунальные услуги при отсутствии общедомовых и индивидуальных (поквартирных) приборов учета определяется исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых в установленном порядке.

Перерасчет и (или) корректировка платы за предоставленные коммунальные услуги производится в порядке и на основании действующих нормативных актов Российской Федерации.

Изменение размера платы за коммунальные услуги в случае оказания их ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, производится в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг.

4.3. Порядок внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги:

4.3.1. Уклонение от подписания настоящего Договора не освобождает Собственников от обязанности по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

4.3.2. Обязанность по внесению платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги, а также в случаях, предусмотренных настоящим договором сбор денежных средств на капитальный ремонт МКД, возникает у нанимателей или иных лиц, пользующихся помещениями в МКД, в соответствии с договорами, на основании которых возникает право пользования помещениями.

Плата за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги, а также в случаях, предусмотренных настоящим договором сбор денежных средств на капитальный ремонт МКД, вносится на основании платежных документов, которые доставляются Собственникам и пользователям помещений не позднее 07 (седьмого) числа месяца, следующего за истекшим (расчетным) месяцем.

Управляющая компания вправе как самостоятельно, так и посредством привлечения третьих лиц производить начисление платы, а также изготовление и доставку платежных документов (счетов-извещений).

Лица, привлекаемые Управляющей компанией в качестве представителей для осуществления указанных выше расчетов, вправе:

- взаимодействовать с органами социальной защиты граждан по вопросам предоставления мер социальной поддержки;
- заключать от своего имени договоры на прием платежей от физических лиц;
- осуществлять платежи за поставляемые коммунальные ресурсы;
- осуществлять комплекс мероприятий по взысканию задолженности за жилое помещение и коммунальные услуги, в порядке, установленном действующим законодательством.

Плата за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги вносится Собственником либо нанимателем помещения ежемесячно до 20 (двадцатого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.3.3. Неиспользование помещений Собственниками и (или) иными лицами, пользующимися помещениями в МКД, не является основанием для невнесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги.

При временном отсутствии Собственника и (или) иного лица, пользующегося помещениями в МКД, внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг.

4.3.4. Собственники и (или) иные лица, пользующиеся помещениями в МКД, имеющие в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации право на меры социальной поддержки, вносят плату за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги в соответствии с действующим законодательством.

4.3.5. Внесение платы за выполненные Управляющей организацией работы и оказанные услуги (не связанные с содержанием и ремонтом общего имущества) отдельными Собственниками и (или) иным лицам, пользующимся помещениями в МКД, осуществляется в порядке и размере, установленном соглашением между Собственниками и (или) иными лицами, пользующимися помещениями в МКД, заказавшими выполнение соответствующих работ или услуг, и Управляющей организацией.

4.3.6. Лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги, обязаны уплатить кредитору пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы, за каждый день просрочки, начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение девяноста календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения девяноста календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девяностодневный срок оплата не произведена. Начиная с девяноста первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере одной сто тридцатой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки. Увеличение размеров пеней не допускается (в ред. Федерального закона от 03.11.2015 г. №307-ФЗ, (ч.14 ст. 154 Жилищного Кодекса Российской Федерации).

4.4. В соответствии с жилищным законодательством Российской Федерации неиспользование Собственниками или иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества МКД и платы за коммунальные услуги.

4.5. Объем коммунальной услуги в размере превышения объема коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, определенного исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета, над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, распределяется между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения (в ред. Постановления Правительства Российской Федерации от 16.04.2013 г. №344).

5. Ответственность Сторон

5.1. Управляющая организация несет ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. Факт оказания услуг и выполнения работ, а также предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, устанавливается в порядке, предусмотренном Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и Правилами предоставления коммунальных услуг.

5.2. Собственники, а также иные лица, пользующиеся помещениями в МКД, отвечают за ненадлежащее исполнение своих обязательств перед Управляющей организацией в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

5.3. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых на себя обязательств в случае, если это вызвано виновными действиями (бездействиями) другой стороны Договора, а также обстоятельствами непреодолимой силы, под которыми понимаются внешние и чрезвычайные события, наступившие помимо воли и желания Сторон, действия, которых не могли предотвратить меры и средствами, которые оправданно и целесообразно ожидать от добросовестно действующей Стороны.

5.4. Собственники, а также иные лица, пользующиеся помещениями в МКД, несут ответственность за своевременность и полноту платежей по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством.

5.5. Собственники несут ответственность за достоверность предоставленных Управляющей организации данных, влияющих на начисление платежей. В случае выявления нарушения, Управляющая организация вправе взыскать с Собственников плату, неполученную по настоящему Договору.

5.6. Если Собственники не обеспечивают допуск представителей Управляющей организации для контрольных проверок показаний приборов учета, а также не предоставляет сведения об их показаниях, начисления производятся по утвержденным нормативам потребления.

5.7. Собственники помещений МКД несут самостоятельную ответственность за риски, возникающие при отказе от участия в общих собраниях собственников МКД, либо при принятии на таких собраниях решений, противоречащих рекомендациям Управляющей компании.

6. Порядок и формы осуществления контроля за выполнением обязательств Управляющей организацией

6.1. Управляющая организация обязана предоставлять по запросам Собственников в течение 10 рабочих дней документы, связанные с выполнением обязательств по настоящему Договору. К числу таких документов относятся:

- справки об объемах фактически выполненных работ и оказанных услуг;
- справки о сумме собранных с собственников помещений денежных средств в счет оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту жилого помещения;
- справки о наличии и размере задолженности Управляющей организации перед ресурсоснабжающими организациями по данному дому;
- справки о сроках выполнения отдельных видов работ и услуг, предусмотренных настоящим Договором;
- сведения о номерах рабочих телефонов и адресах аварийной службы, в том числе диспетчеров лифтового хозяйства, сведения о времени работы бухгалтерии Управляющей организации, часах приема собственников и иных лиц, пользующихся помещениями в МКД, руководителями и специалистами Управляющей организации.

Собственники не вправе требовать от Управляющей организации предоставления сведений, составляющих коммерческую тайну, бухгалтерскую и налоговую отчетность Управляющей организации.

6.2. Письменные претензии Собственников о неисполнении или ненадлежащем исполнении Управляющей организацией обязательств по настоящему Договору рассматриваются Управляющей организацией в течение 10 рабочих дней. Собственники вправе направлять копии претензий для осуществления контроля за их исполнением в органы государственного надзора и контроля.

7. Порядок изменения и расторжения Договора

7.1. Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

7.2. Если в период действия настоящего Договора будет принят закон или подзаконный акт, устанавливающие обязательные для сторон правила иные, чем те, которые содержатся в настоящем Договоре, стороны обязуются руководствоваться ими с момента вступления закона либо подзаконного акта в силу. При этом условия настоящего Договора сохраняют силу в части, не противоречащей данному закону либо подзаконному акту.

7.3. Настоящий договор прекращает свое действие:

7.3.1. По инициативе Собственников в случае:

- отчуждения ранее находящегося в его собственности помещения, вследствие заключения какого-либо договора (купли-продажи, мены, аренды и т.д.), путем уведомления Управляющей организации о произведенных действиях с помещением и приложением соответствующих документов;

- принятия общим собранием Собственников помещений в МКД решения о выборе иного способа управления, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за 2 (два) месяца до прекращения настоящего договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

7.3.2. По инициативе Управляющей организации в случае: если МКД окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает.

7.3.3. По соглашению сторон – с даты, указанной в данном соглашении.

7.3.4. В соответствии с решением суда.

7.3.5. В случае ликвидации Управляющей организации.

7.3.6. В связи с окончанием срока действия договора и уведомления одной из сторон о нежелании его продлевать.

7.4. В случае расторжения настоящего Договора Собственники обязаны компенсировать убытки Управляющей организации по фактическим затратам.

8. Срок действия Договора

8.1. Договор вступает в силу с момента подписания его сторонами. Действие договора распространяется на отношения, возникшие с 01 июня 2018 года.

8.2. Договор заключен сроком на три года. Права и обязанности у Собственников и Управляющей организации возникают с указанной в п. 8.1 Договора даты.

8.3. Договор может быть расторгнут в порядке, установленном в 7 разделе.

8.4. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора управления МКД по окончании срока его действия настоящий Договор считается продленным на тот же срок на тех же условиях, какие были предусмотрены настоящим договором.

9. Особые условия

9.1. 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 заявлению одной из Сторон.

9.2. Собственники помещений обязаны предъявить Управляющей организации:

- паспорт;
- документ, подтверждающий право собственности на данное помещение;
- документы, подтверждающие право на льготы по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги.

10. Перечень приложений к Договору

Неотъемлемой частью настоящего договора являются:

- Состав общего имущества в МКД (Приложение № 1);
- Перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД (Приложение № 2);
- Перечень коммунальных услуг, предоставляемых управляющей организацией собственникам помещений в МКД (Приложение № 3);
- Контактная информация (Приложение № 4)

11. Юридические адреса и реквизиты Сторон

ООО «УК «ЖилКомСтрой»

Адрес: 160000, г. Вологда, ул. М.Ульяновой, д.47, оф. 1

Телефон/факс: (8172)75-00-00

ИНН/КПП: 3525376785/352501001

Расчетный счет: 40702810212000007215

Банк: Вологодское отделение №8638

ПАО Сбербанк г. Вологда

Корреспондентский счет: 30101810900000000644

БИК: 04190964

Александров Валерий Анатольевич

г. Вологда, ул. Горького, д.145, кв. 17

Выписка из ЕГРН 35:24:0303008:371-35/001/2017-1

Выданного 08.06.2017 г. Департамент

градостроительства и инфраструктуры

Администрации города Вологды

«__» _____ 20__ г.

ДИРЕКТОР _____ О.Е. Куницын

«__» _____ 20__ г.

_____/В.А. Александров/

Общее имущество в МКД, расположенном по адресу: г. Вологда, ул. Горького, д.145,
в отношении которого осуществляется обслуживание

В соответствии с ч.1 ст.36 Жилищного Кодекса Российской Федерации в состав общего имущества МКД, в отношении которого осуществляется обслуживание, включаются:

- помещения в МКД, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом МКД (далее – помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств Собственников встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические этажи) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в МКД оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);
- крыши;
- ограждающие несущие конструкции МКД (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);
- ограждающие ненесущие конструкции МКД, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);
- механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в МКД за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);
- земельный участок, на котором расположен МКД, и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;
- иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства МКД, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного МКД, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен МКД.

Состав общего имущества в МКД определяется на основании технического паспорта на жилой дом и может быть изменен решением общего собрания Собственников.