

ДОГОВОР

управления многоквартирным домом

14.04.2020 г.

г. Ижевск

Общество с ограниченной ответственностью «Жилищно-коммунальное управление №813», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Кузнецова Олега Владимировича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и собственники жилых и нежилых помещений многоквартирного дома № 116 по улице Воткинское шоссе г. Ижевска, именуемые в дальнейшем «Собственники», в лице председателя совета МКД Волкова Алексея Борисовича (кв. 47), действующего на основании Протокола Общего собрания собственников жилых и нежилых помещений многоквартирного дома №1-116/20 от 11 апреля 2020 года, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Управляющая организация - организация, уполномоченная Общим собранием Собственников многоквартирного дома на выполнение функций по управлению таким и предоставлению коммунальных услуг.

Собственник – лицо, владеющее на праве собственности помещением находящимся в многоквартирном доме.

Исполнители – организации различных форм собственности, на которые Управляющей организацией на договорной основе возложены обязательства по предоставлению Собственнику работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставлению коммунальных услуг (тепло-, водоснабжению, водоотведению, электроснабжению, газоснабжению), содержанию и ремонту лифтового хозяйства.

Высший орган управления многоквартирным домом – Общее собрание Собственников помещений. В перерывах между Общими собраниями органом Управления многоквартирным домом является Управляющая организация.

Общее имущество в многоквартирном доме – имущество принадлежащее Собственникам помещений на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1 Условия настоящего договора, в соответствии с п.1 ст.162 Жилищного кодекса РФ, являются одинаковыми для всех собственников и определены решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома (протокол №1-116/20 от 11 апреля 2020 года).

1.2 При условии выполнения договора, стороны руководствуются Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 года № 491 «Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность»,; минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества МКД (Постановлением Правительства от 03.04.2013г. №290), ГОСТ Р 56192-2014 услуги содержания общего имущества МКД; Приказом Госстроя от 22.08.2000г. с учетом изменений; правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда (Постановление Госстроя РФ от 27.09.2013г. №170; и иными нормативно-правовыми актами РФ, УР, органов местного самоуправления.

1.3. Настоящий договор является новой редакцией договора управления, подготовленной в соответствии с изменениями в действующем жилищном законодательстве.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1 Предметом настоящего Договора является соглашение сторон, согласно которому Управляющая организация от своего имени, по поручению и за счет Собственников, за плату организывает оказание услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту

общего имущества многоквартирного дома, предоставление коммунальных услуг собственникам помещений и пользующимся помещениями в этом доме лицам, а также обеспечивает организацию иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г.Ижевск, улица Воткинское шоссе дом №116, в объеме и на условиях, определенных настоящим Договором.

2.2. Настоящий договор заключен на управление многоквартирным домом, надлежащего содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, находящимся по адресу: г. Ижевск ул. Воткинское Шоссе, дом 116.

2.3. Состав имущества многоквартирного дома по настоящему договору определяется статьей 36 главы 6 Жилищного кодекса РФ, техническим паспортом на многоквартирный дом и актом технического состояния в пределах границ эксплуатационной ответственности **(приложение №1 к договору)**

2.4 Граница эксплуатационной ответственности между общедомовым и квартирным оборудованием определяется в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме (утв. постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006г. №491).

2.5. Объем (количество) коммунальных ресурсов для содержания общего имущества определяется на основании Постановления Правительства РФ от 06.05.2011 №354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».

2.6. Условия настоящего договора применяются к нежилым помещениям с учетом особенностей их правового режима, установленного действующим законодательством. Особые условия договора для конкретного Собственника могут устанавливаться дополнительным соглашением к настоящему договору, на основании решения Общего собрания собственников помещений;

2.7. Заключение настоящего Договора не влечет перехода права собственности на помещения в мкд и объекты общего имущества в нем, а также права на распоряжение общим имуществом Собственников помещений.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1 Управляющая организация обязана:

3.1.1. осуществлять управление общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующими законодательством с наибольшей выгодой в интересах Собственника, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, и иных правовых актов;

3.1.2. организовать выполнение работ и оказание услуг по содержанию, локальным мероприятиям, текущему и капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставление коммунальных услуг, за счет средств Собственника;

В случае оказания данных услуг и выполнения указанных работ с ненадлежащим качеством Управляющая компания обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет;

3.1.3 принимать выполненные работы и оказанные услуги по заключенным договорам;

3.1.4. контролировать и требовать надлежащего исполнения договорных обязательств обслуживающими, ресурсоснабжающими и прочими организациями, в том числе по объему, качеству и сроком предоставления Собственнику жилищно-коммунальных и прочих услуг;

3.1.5. организовать начисление, сбор, перерасчет и перечисление платежей Собственника (или иного лица пользующегося помещениями многоквартирного дома) за содержание, текущий и капитальный ремонт, коммунальные и прочие услуги, с правом передачи права на осуществление таких действий по договору третьим лицам; организовать подготовку платежных документов по оплате жилищно-коммунальных и прочих услуг;

3.1.6. фиксировать факты неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств обслуживающими, ресурсоснабжающими и иными организациями, участвовать в составлении соответствующих актов;

3.1.7. фиксировать факты причинения вреда имуществу собственника (помещению в многоквартирном доме, а также имуществу, находящемуся в таком помещении);

3.1.8. производить проверку технического состояния Общего имущества;

3.1.9 вести учет доходов и расходов на содержание, локальные мероприятия, текущий и капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома и на оказание коммунальных и дополнительных услуг;

3.1.10. ежегодно, в течение первого квартала следующего за отчетным года, предоставлять достоверный и полный отчет о выполнении договора управления многоквартирным домом в соответствии Жилищным кодексом РФ. По запросу председателя МКД предоставлять отчет по доходам в целом за год, а также квартальные отчеты с расшифровкой по видам доходов. Отчет по расходам предоставлять с полной расшифровкой фактических затрат по видам оказанных услуг и работ, учтенные в размере платы за содержание жилого помещения, локальных мероприятий, текущий и капитальный ремонт жилого помещения, по видам коммунальных услуг и по прочим услугам МКД, согласно бухгалтерского учета, а также размещать на своем сайте, либо на информационных стендах (досках), расположенных в подъездах многоквартирного дома ; **(приложение №2, №3)**

3.1.11. организовать ведение бухгалтерского, статистического и иного учета, оформление и хранение соответствующей документации;

3.1.12. принять и обеспечить хранение проектной, технической, а также исполнительной и иной документации на многоквартирный дом, вносить изменения и дополнения в указанную документацию в порядке, установленном законодательством РФ;

3.1.13. организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, принимать от собственника (ов) и пользующихся его помещением (ями) в многоквартирном доме лиц заявки по телефонам _____, а также выполнять заявки Собственника (ов) в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором. Разместить на информационных стендах телефоны аварийных и диспетчерских служб, принимающих заявки на устранение аварий круглосуточно. ;

- обеспечить выполнение работ по устранению аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни и здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких, как залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению в максимально короткие сроки;

3.1.14. вести прием и рассмотрение обращений, жалоб Собственника на действия (бездействие) обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций; не позднее 30 рабочих дней со дня получения письменного заявления, информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу. При отказе в удовлетворении требований Собственника, Управляющая компания обязана указать причины отказа и направить собственнику уведомление на фирменном бланке компании, путем обмена письменными сообщениями, подписанными полномочными лицами и передаваемыми по почте, на ручно, курьером или с помощью средств электронной связи;

3.1.15. выдавать Собственнику справки и иные документы в пределах своих полномочий, оказывать иные платные услуги не противоречащие законодательству РФ;

3.1.16. вести регистрацию и учет граждан, собственников жилого помещения, по месту проживания в соответствии с «Правилами регистрации и снятия граждан Российской Федерации с регистрационного учета по месту пребывания и по месту жительства в пределах Российской Федерации» (Постановление Правительства РФ от 17.07.1995г. № 713);

3.1.17. организовать и выполнять мероприятия по ГО и ЧС, мобилизации населения (обеспечение оповещения, средств защиты, содержание укрытий и т.п.), предусмотренные законодательством РФ;

3.1.18. вести учет выполненных работ по заявкам населения;

3.1.19. информировать потребителя в течении суток со дня обнаружения неполадок в работе внутридомовых инженерных систем и (или) инженерных коммуникаций и оборудования, расположенных вне многоквартирного дома или жилого дома (в случае его личного обращения- немедленно), о причинах и предполагаемой продолжительности приостановки или ограничения предоставления коммунальных услуг, а также о причинах нарушения качества предоставления коммунальных услуг;

3.1.20. информировать собственника (или иное лицо, использующее помещение) о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг не позднее, чем за сутки до начала перерыва, путем вывешивания объявлений на информационных стендах;

3.1.21. производить в установленном порядке уменьшение размера платы за коммунальные услуги в случае нарушения установленного режима и качества предоставления коммунальных услуг;

3.1.22. организовать производство работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома по согласованию с уполномоченным представителем собственников (кроме аварийных и иных необходимых для поддержания надлежащего состояния общего имущества многоквартирного дома работ, которые производятся без такого согласования);

3.1.23. принимать участие в приемке на коммерческий учет индивидуальных приборов учета коммунальных услуг, с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов учета. Осуществлять услуги по опломбировке индивидуальных приборов учета, установленных на гвс, хвс, водоотведение бесплатно, за исключением случаев повторного ввода в эксплуатацию прибора учета, при повреждении пломбы абонентом или третьими лицами, согласно ФЗ РФ №416 от 07.12.2011г. часть 5 статьи 20; Постановление Правительства № 354 от 06.05.2011 г.;

3.1.24. вести необходимую документацию в установленном порядке на все действия, связанные с исполнением обязательств по настоящему договору, в том числе, на все действия по передаче, ремонту, восстановлению имущества или производства работ и их приема, а также вести и хранить техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекту придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением договора. В случае отсутствия перечисленной и иной необходимой документации либо ее части, данная документация подлежит восстановлению (изготовлению) за счет средств содержания общего имущества, если иное не установлено решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома;

3.1.25 выдавать собственнику, нанимателю по договору с собственником, платежные документы, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение и коммунальные услуги, в срок до 10 числа месяца, следующего за оплачиваемым месяцем. В случае изменения размера платы тарифов на коммунальные услуги информировать в письменном виде на обратной стороне платежного документа не позднее, чем за 30 рабочих дней по указанной выше срока представления платежных документов;

3.1.26 предоставлять Председателю (или членам) совета многоквартирного дома в течении 7 рабочих дней со дня получения заявления, письменную информацию за запрашиваемые расчетные периоды о месячных объемах (количестве) потребленных коммунальных ресурсов по показаниям коллективных (общедомовых) приборов учета, о суммарном объеме (количестве) соответствующих коммунальных ресурсов, потребленных в жилых и нежилых помещениях в многоквартирном доме, об объемах (количестве) коммунальных ресурсов, рассчитанных с применением нормативов потребления коммунальных услуг, об объемах (количестве) коммунальных ресурсов, предоставленных на общедомовые нужды;

3.1.27. предоставлять на подпись акты приемки выполненных работ, оказанных услуг. Акты подписываются от имени собственников мкд Председателем (членами) совета дома или в случае их отсутствия уполномоченным представителем таких собственников, который обязан в течение 5 (пяти) дней с момента получения акта приемки-сдачи выполненных работ, оказанных услуг рассмотреть его, подписать и вернуть в Управляющую компанию. При неисполнении уполномоченным представителем собственников данной обязанности, акт сдачи-приемки выполненных работ, оказанных услуг считается подписанным, а работы или услуги- принятыми Собственником.

3.1.28. осуществлять обработку персональных данных собственников в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006г. № 152-ФЗ «О персональных данных».

3.1.29. обеспечить выполнение требований законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности;

3.2. Управляющая организация в праве:

3.2.1. выбирать организации, оказывающие услуги и выполняющие работы по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, ресурсоснабжающие и прочие организации, а также заключать с данными организациями договора от своего имени, за счет Собственника;

3.2.2. представлять интересы Собственника в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, в судах общей юрисдикции, арбитражных судах, перед ресурсоснабжающими, обслуживающими и прочими организациями по вопросам, связанным с исполнением настоящего Договора;

3.2.3. формировать предложения Собственникам по проведению дополнительных работ по содержанию и текущему ремонту с экономическим расчетом расходов на их проведение, а также формировать предложения Собственникам относительно необходимости проведения капитального ремонта, перечня и сроков проведения работ по капитальному ремонту, с экономическим расчетом расходов на их проведение и размера платы за капитальный ремонт для каждого Собственника;

3.2.4. реализовать мероприятия по ресурсоснабжению;

3.2.5. выполнять дополнительные поручения по управлению домом при условии решения общего собрания собственников за дополнительную плату, заключать договора от имени собственников МКД об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе договора на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, телекоммуникационного оборудования, расположенных на общем имуществе на условиях, согласованных с Советом дома, Председателем совета многоквартирного дома и осуществлять контроль по исполнению условий договора;

- в том числе заключать и сопровождать договора от имени собственников МКД, на право пользования общим имуществом многоквартирного дома с провайдерами, рекламодателями, с оплатой услуг Управляющей компании в размере 5% от суммы договора включая НДС, а основная сумма арендной платы без НДС, т.к. физ.лица не являются плательщиками НДС;

3.2.6. ограничивать или приостанавливать подачу Собственнику коммунальных ресурсов по своему выбору в случае неполной оплаты Собственником одной или нескольких коммунальных ресурсов в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам;

3.2.7. принимать участие в общих собраниях Собственников помещений;

3.2.8. информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества, а также об использовании их не по назначению;

3.2.9. совершать юридически значимые и иные действия, в целях исполнения настоящего Договора;

3.2.10. принимать меры по взысканию задолженности Собственника по оплате за содержание и ремонт помещения, за текущий и капитальный ремонт, коммунальные и прочие услуги;

3.2.11. представлять интересы Собственника по защите их прав, связанных с обеспечением их жилищными, коммунальными и прочими услугами;

3.2.12. расходовать средства, являющиеся разницей между начисленной гражданам платой за жилищно-коммунальные услуги и расходами по предоставлению жилищных, коммунальных и прочих услуг, на возмещение убытков, связанных с предоставлением жилищных, коммунальных и прочих услуг, на оплату дополнительных работ и услуг по содержанию и текущему ремонту, а также на благоустройство прилегающей территории дома;

3.2.13. изменять перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, в связи с установлением Администрацией г.Ижевска, либо собранием собственников помещений многоквартирного дома, размеров платы за содержание и ремонт жилого помещения ниже экономически обоснованных расходов на содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома;

3.2.14. организовать выполнение работ и оказание услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома только в пределах порученных работ и начисленных средств;

3.2.15. представлять интересы Собственников в судах Российской Федерации по вопросам истребования из незаконного владения помещений, являющихся общедомовым имуществом; об обязанности собственников рекламных конструкций, коммуникационного и иного оборудования демонтировать незаконно установленное оборудование, на общем имуществе собственников; взыскание неосновательного обогащения, полученного при использовании общедомового имущества собственников помещений многоквартирного дома, возмещение ущерба причиненного общему имуществу собственников многоквартирного дома;

3.2.16. осуществлять контроль за целевым использованием помещений и принимать в соответствии с законодательством меры в случае использования помещений не по назначению;

3.2.17. хранить копии правоустанавливающих документов на помещения в многоквартирном доме, а также документов, являющихся основанием для проживания граждан в данных помещениях;

3.2.18. не реже 2х раз в год проводить проверки достоверности предоставленных потребителями сведений о показаниях квартирных приборов учета, путем сверки их с показаниями соответствующего прибора учета на момент проверки;

3.2.19. в случае принятия соответствующего решения общим собранием собственников помещений многоквартирного дома, инвестировать собственные средства Управляющей компании на нужды многоквартирного дома, на условиях возвратности, срочности, платности на осуществление мероприятий, направленных на энергосбережение и повышение энергетической эффективности использования собственниками энергетических ресурсов, в порядке и на условиях, установленных Управляющей организацией по согласованию с собственниками. Возмещение затрат Управляющей организации на данные мероприятия осуществляется за счет образовавшейся экономии в результате проведенных мероприятий направленных на энергосбережение. По итогам истекшего года средства, полученные в результате энергосберегающих мероприятий (проведенных ремонтных работ общедомового имущества) направить на погашение задолженности собственников перед Управляющей организацией, а остаток средств направить на ремонтные работы общедомового имущества. Конкретные условия инвестирования устанавливаются дополнительным соглашением к настоящему договору управления, подписываемому на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, уполномоченным представителем таких собственников многоквартирного дома и Управляющей компанией;

3.2.20. выполнять работы, оказывать услуги, связанные с управлением многоквартирного дома, своими силами, за счет собственников помещений многоквартирного дома;

3.3. Собственник обязан

3.3.1. соблюдать правила содержания общего имущества собственников в многоквартирном доме, в том числе объектов благоустройства;

3.3.2. соблюдать жилищное и гражданское законодательство;

3.3.3. выполнять решения общего собрания Собственников мкд;

3.3.4. принять все необходимые меры для обеспечения доступа технического персонала специализированной организации в квартиру для проведения планового технического обслуживания ВДГО;

3.3.5. не производить самовольную газификацию и переустройство внутридомового газового оборудования;

3.3.6. немедленно сообщать в газовую службу об авариях, пожарах, взрывах при эксплуатации ВДГО, об изменениях в составе ВДГО;

3.3.7. своевременно исполнять предписания специализированной организации и Управляющей организации по устранению замечаний, выявленных при проведении технического обслуживания ВДГО;

3.3.8. поддерживать принадлежащее помещение в надлежащем техническом и санитарном состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, поддерживать в исправном состоянии санитарно-технические и иное оборудование, находящееся в нем, обеспечить их сохранность. Производить за свой счет содержание и ремонт внутри

помещения принадлежащего Собственнику, соблюдать права и законные интересы других собственников многоквартирного дома, технические, противопожарные и санитарные правила и нормы содержания многоквартирного дома. Соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования, выносить мусор и пищевые отходы в специально отведенные для этого места, не допускать сбрасывания в санитарный узел мусор и отходов, засоряющих канализацию, не сливать жидкие пищевые отходы в мусоропровод. Бережно относиться к Общему имуществу, объектам благоустройства придомовой территории, зеленым насаждениям;

3.3.9 соблюдать следующие требования:

- а) не производить без согласования с Управляющей организацией никаких работ на инженерных сетях, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома;
- б) не нарушать имеющиеся схемы учета предоставления коммунальных услуг;
- в) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений и общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме;
- г) не ухудшать доступ к общему имуществу, в том числе работами по ремонту помещений собственника, не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, входящих в перечень общего имущества, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами проходов, лестничных клеток, места общего пользования и эвакуационные пути;
- в) в случае приобретения электробытовых приборов с мощностью свыше 2 кВт, не устанавливать, не подключать и не использовать без согласования с Управляющей организацией возможность их установки в помещении;

3.3.10. в целях учета потребления коммунальных услуг использовать коллективные (общедомовые), индивидуальные приборы учета, соответствующие требованиям законодательства и прошедшие проверку;

3.3.11. предоставить Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса) имеющих доступ в помещение в случае временного отсутствия Собственника на случай проведения аварийных работ;

3.3.12. допускать в помещение должностных лиц предприятий и организаций, имеющих право проведения работ с установками электро-, газо-, тепло-, водоснабжения, канализации для проведения профилактических работ, текущего и капитального ремонта, устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля;

3.3.13. своевременно предоставлять Управляющей компании сведения:

- о количестве граждан, проживающих в помещении (ях) совместно с Собственником (в том числе, проживающих временно). В случае не предоставления таких сведений, начисление коммунальных услуг Управляющей компанией может производиться по числу фактически проживающих в помещении граждан. Это число устанавливается путем составления акта, с участием не менее 2-х жильцов мкд, члена Совета мкд, и представителя Управляющей компании. В акте указывается фактическое количество проживающих в помещении граждан, по указанию иных собственников помещений многоквартирного дома (соседей и иных лиц);

- своевременно (не позднее 10 дней с момента вселения) сообщать об изменении количества лиц, имеющих право пользования помещением для оформления перерасчета жилищно-коммунальных услуг, своевременно регистрировать их по месту жительства и по месту временного пребывания;

- о переходе права собственности на помещение или долю в нем другому лицу или лицам;

- о показаниях индивидуальных приборов учета (ежемесячно с 18 по 23 число текущего месяца);

- о проведении работ по переустройству и перепланировке помещения с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие проводимых работ требованиям законодательства;

3.3.14. сообщать Управляющей организации о переводе жилого помещения в нежилое, и нежилого помещения в жилое в течении 3(трех) рабочих дней с момента принятия уполномоченным органом такого решения;

3.3.15. в течении 3 (трех) календарных дней с момента государственной регистрации права собственности на помещение предоставить в Управляющую организацию копию свидетельства о регистрации такого права и оригинал для сверки;

3.3.16. при сдаче помещения по договору коммерческого найма (аренды) предоставить информацию о фактически проживающих в помещении гражданах, заполнив соответствующее заявление в Управляющей организации;

3.3.17. подписывать акты приемки выполненных работ, оказанных услуг. Акты подписываются от имени собственников помещений многоквартирного дома уполномоченным представителем (председателем Совета или членами Совета дома) таких собственников, который обязан в течении 5 (пяти) дней с момента получения акта приемки-сдачи выполненных работ, оказанных услуг рассмотреть его, подписать и вернуть в Управляющую организацию. При неисполнении уполномоченным представителем собственников данной обязанности, акт сдачи-приемки выполненных работ, оказанных услуг считается подписанным, а работы и услуги принятыми Собственником. В случае отсутствия уполномоченного представителя собственников, обязанность по рассмотрению и подписанию актов приемки-сдачи работ возлагается на любых двух собственников помещений многоквартирного дома, по выбору Управляющей организации;

3.3.18. своевременно до 20 числа месяца следующего за расчетным месяцем, в полном объеме вносить плату за: услуги по содержанию и ремонту общего имущества дома; коммунальные и прочие услуги, в соответствии с количеством фактически проживаемых граждан в принадлежащем им жилом помещении, но не менее числа прописанных в нем граждан; дополнительные платежи. В случае возникновения задолженности по оплате за период более, чем 1 месяц, сумма произведенного платежа, недостаточная для исполнения денежного обязательства полностью, погашается прежде всего пени, рассчитанные в порядке предусмотренном жилищным законодательством, а в оставшейся части - общую сумму долга за весь период задолженности

3.3.19. в случае перехода права собственности на помещение другому лицу, предыдущий Собственник обязан сообщить Управляющей компании фамилию, имя, отчество нового собственника, и дату вступления последнего в свои права, предоставить Управляющей компании договор купли-продажи жилого помещения, аренды, найма и другие документы, подтверждающие смену собственника или владельца, поставить в известность нового собственника о заключении договора управления и на оказание коммунальных услуг;

3.4. Собственник в праве:

3.4.1. получать в необходимых объемах коммунальные услуги надлежащего качества, безопасные для его жизни, здоровья и не причиняющие вреда его имуществу;

3.4.2. получать от исполнителя сведения о состоянии расчетов по оплате коммунальных услуг (лично или через своего представителя);

3.4.3. получать информацию об объемах и качестве коммунальных услуг, условиях их предоставления, изменения размера платы за коммунальные услуги и порядке их оплаты;

3.4.4. получать от исполнителя акт о не предоставлении или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и об устранении выявленных недостатков в установленные сроки;

3.4.5. осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору через представителя, выбранного общим собранием собственников помещений;

3.4.6. вносить предложения по организации внеочередного собрания собственников;

3.4.7. вносить предложения по рассмотрению вопросов изменений настоящего договора или его расторжения на общем собрании собственников;

3.4.8. требовать от Управляющей компании проверок качества предоставляемых коммунальных услуг, оформления и предоставления акта проверки, акта об устранении выявленных недостатков;

3.4.9. осуществлять иные права, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации и принятыми в соответствии с ним другими федеральными законами, иными нормативно-правовыми актами Российской Федерации и договором, в том числе Правилами предоставления коммунальных услуг;

3.5. Собственник не вправе:

3.5.1. проводить переоборудование инженерных систем и оборудования, относящегося к общему имуществу, а также иного общего имущества;

3.5.2. устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру;

3.5.3 использовать теплоноситель в инженерных системах отопления не по прямому назначению (проведение слива воды из инженерных систем и приборов отопления);

3.5.4. самовольно нарушать пломбы на приборах учета и в местах их подключения (крепления), демонтировать приборы учета и осуществлять несанкционированное вмешательство в работу указанных приборов учета;

3.5.5. несанкционированно подключать оборудование потребителя к внутридомовым инженерным системам или централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы;

4. РАЗМЕР И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ ПО НАСТОЯЩЕМУ ДОГОВОРУ.

4.1. Цена Договора определяется:

4.1.1. структура платы за жилое помещение и коммунальные услуги для собственников помещений в многоквартирном доме включает в себя:

а) плату за содержание и ремонт помещения, включающую в себя плату за содержание и выполнение мероприятий на обеспечение и восстановление работоспособности отдельных частей и оборудования общего имущества в многоквартирном доме. Также в структуру платы за содержание, включены работы по уборке снега с придомовой территории дворником вручную (или механическая уборка, по усмотрению Управляющей компании), а именно, сдвигание снега к местам складирования;

б) вознаграждение Управляющей компании за услуги и работы по управлению многоквартирным домом и заключение договоров (в том числе ведение претензионной и исковой работы, в отношении лиц не исполнивших обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги, в соответствии с Постановлением Правительства РФ № 416 от 15.05.2013г.);

в) плату за текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме;

г) плату за коммунальные услуги, включающую в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, теплоснабжение;

д) плату за фактические услуги по приему платежей от граждан в размере, установленном в договоре с кредитной организацией, или иной организацией, оказывающей услуги по приему платежей;

е) плату за иные услуги и работы, утвержденные решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.

4.1.2. начисление за капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме производится отдельной квитанцией, с открытием отдельного расчетного счета .

Плата за услуги Управляющей компании по ведению расчетного счета (спецсчета) и плата за услуги кредитной организации составляет 0,70 руб. за 1м² жилого и нежилого помещения МКД. Копия договора с кредитным учреждением, является неотъемлемой частью настоящего Договора. **(Приложение №4 к настоящему Договору)**

4.1.3. размер платы за содержание и текущий ремонт помещения, а также за капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, определяется с учетом тарифов на жилищно-коммунальные услуги, согласно Постановления Администрации г.Ижевска, но с учетом принятых решений об установлении иного размера платы на общем собрании Собственников помещений, являющейся неотъемлемой частью настоящего Договора **(Приложение №5 к настоящему Договору, с ежегодным предоставлением сметы с учетом изменений)** ;

4.1.4. размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, установленных органами местного самоуправления, в соответствии с действующим законодательством. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления в порядке установленном федеральным законодательством. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги, Управляющая

организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного акта;

4.1.5. размер платы за иные услуги устанавливается решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;

4.1.6. управляющая организация организует подомовой учет собранных денежных средств на:

- а) содержание общего имущества многоквартирного дома;
- б) по мероприятиям по ремонту, направленному на обеспечение или восстановление работоспособности отдельных частей и оборудования МКД;
- в) текущий и капитальный ремонт общего имущества;
- г) коммунальные услуги, по видам оказанных услуг;
- д) возмездное пользование общим имуществом в многоквартирном доме;
- е) иные цели, определенные общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме;

4.1.7. в платежном документе выставляемом Управляющей организацией собственникам помещений, отдельно указывается общий объем каждого вида коммунальных услуг на общедомовые нужды, предоставленный в многоквартирном доме за расчетный период, показания коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего вида коммунального ресурса, суммарный объем каждого вида коммунальных услуг, предоставленных во всех жилых и нежилых помещениях в многоквартирном доме, объем каждого вида коммунального ресурса, использованного исполнителем за расчетный период (гвс, хвс, отопление, электроснабжение);

4.1.8. порядок расходования средств, собираемых в рамках мероприятий по восстановлению работоспособности отдельных частей и элементов оборудования, текущего и капитального ремонта:

а) управляющая организация имеет право без решения общего собрания Собственников помещений расходовать денежные средства на мероприятия по ремонту, направленному на обеспечение или восстановление работоспособности отдельных частей, элементов оборудования МКД, подтвержденных актами выполненных работ. **Остаток средств полностью переходит на очередной календарный год.;**

б) при проведении плановых ремонтных работ по текущему ремонту, виды выполнения работ принимается на Совете дома. Смета на текущий ремонт, согласовывается и утверждается Советом дома или председателем Совета дома.

Неизрасходованные средства по текущему ремонту полностью переходят на очередной календарный год ;

в) при проведении плановых ремонтных работ по капитальному ремонту, смета на капитальный ремонт, предварительно согласовывается с Советом дома, а затем выносится на общее собрание Собственников помещений; Средства накапливаются на лицевом счете дома в Управляющей организации и расходуются по решению общего собрания собственников помещений многоквартирного дома;

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. стороны несут материальную ответственность за невыполнение взятых на себя обязательств по настоящему договору в соответствии с его условиями и действующим законодательством Российской Федерации;

5.2. в случае обнаружения Собственником расходования Управляющей организацией средств, противоречащего условиям данного Договора, Управляющая организация в течении 30 дней с момента получения соответствующего уведомления обязана их восполнить за счет собственных средств;

5.3. в случае несвоевременного или неполного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги, собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленными часть 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации;

5.4. виновная сторона обязана уплатить Управляющей организации штраф в размере 10% (процентов) от размера платы за соответствующую коммунальную услугу, определенную исходя из нормативов потребления коммунальных услуг и тарифа, на день выявления нарушения в случаях:

- а) потребления коммунальных услуг с нарушением установленного договором порядка учета коммунальных ресурсов, выразившемся во вмешательстве в работу соответствующего общедомового или индивидуального прибора учета, а также распределителей;
- б) невнесения платы за коммунальные услуги за лиц, фактически проживающих в жилом помещении, но временно незарегистрированных в данном помещении;
- в) несанкционированного подключения, пользующихся помещением (ями) в многоквартирном доме, к внутридомовой инженерной системе;
- г) при иных действиях лиц, пользующихся помещением (ями) в многоквартирном доме, в результате которых искажаются показания приборов учета и распределителей;

5.5. управляющая организация несет ответственность за качество работ по ремонту (части) общего имущества;

5.6. собственник, наниматель по договору с собственником несет ответственность за причинение материального и морального вреда третьим лицам в случае, если в период его длительного отсутствия (более 2-х дней) не было доступа в квартиру для устранения аварийной ситуации;

5.7. управляющая организация отвечает за ущерб, причиненный собственнику своими виновными действиями;

5.8. стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если:

- в период действия настоящего договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающем невозможным их выполнение;
- невыполнение явилось следствием непреодолимой силы, возникшим после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера. Обстоятельства непреодолимой силы должны быть подтверждены справкой торгово-промышленной палаты соответствующей местности;

5.9. сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему договору, обязана немедленно известить другую сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обязательств;

5.10. управляющая компания не отвечает за ущерб, который возникает для Собственника из-за недостатка средств в фонде содержания или в фонде ремонта, в случае непринятия решения общим собранием о сборе дополнительных средств;

5.11. управляющая компания не отвечает за ущерб, причиненный собственникам в результате невыполнения работ, которые не были поручены управляющей организации, в следствие непринятия решения о их проведении на общем собрании собственников;

5.12. управляющая компания не отвечает по обязательствам Собственников, Собственники не отвечают по обязательствам Управляющей организации;

5.13. при наличии задолженности Собственника, в результате несвоевременной оплаты услуг по данному договору, управляющая компания может обратиться в суд для взыскания данной задолженности в судебном порядке. В соответствии с п14 ст.155 Жилищного кодекса РФ Собственник обязан уплатить пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической оплаты включительно.

6. ПОРЯДОК РАСХОДОВАНИЯ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ

6.1. платежи поступившие в Управляющую организацию от Собственников помещений дома, расходуются в следующем порядке:

- а) платежи за коммунальные услуги являются транзитными платежами и перенаправляются Управляющей компанией в ресурсоснабжающие организации, оказывающие данные услуги, на основании заключенных договоров в соответствии с выставленными счетами;
- б) платежи за содержание и мероприятий по ремонту общего имущества, кроме платежей за управление, расходуются Управляющей организацией на обеспечение своевременного выполнения работ по содержанию имущества и ремонт общего имущества.
- в) платежи за текущий и капитальный ремонт общего имущества МКД, расходуются на основании решения Совета дома и общего собрания собственников помещений;

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ И РАСТОРЖЕНИЕ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

7.1. Настоящий Договор заключен с момента подписания и действует по 30 апреля 2021 года.

7.2. Настоящий Договор может быть изменен или расторгнут по соглашению Сторон или по основаниям, предусмотренным законодательством РФ.

7.3. В случае досрочного расторжения настоящего Договора Собственники обязаны компенсировать убытки Управляющей организации по фактическим затратам, в том числе средства, направленные Управляющей организацией на инвестирование в Общее имущество, при наличии решения собственников многоквартирного дома об инвестировании денежных средств в общее имущество дома. Размер указанных убытков определяется как разница между средствами, фактически уплаченными жителями многоквартирного дома, и средствами, затраченными на содержание и ремонт дома Управляющей организацией. Передача технической документации вновь избранной управляющей организации, ТСЖ, ЖСК, или иной организации или лицу, осуществляющему управление многоквартирным домом, производится только после завершения всех финансовых расчетов и полного погашения Собственниками задолженности перед Управляющей организацией.

7.4. Стороны обязаны завершить финансовые расчеты в течение одного месяца с момента расторжения договора.

7.5. настоящий договор считается продленным (пролонгированным) на тех же условиях и на тот же срок, если ни одна из сторон за 3 (три) месяца до окончания срока его действия не заявит о его расторжении.

7.6. Настоящий Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке по инициативе Собственника в случае:

- принятия общим собранием Собственников помещений решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Управляющая компания должна быть предупреждена не позже чем за три месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;
- систематического нарушения Управляющей компанией условий настоящего Договора, неказания услуг или невыполнения работ, установленных настоящим Договором.

8. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

8.1. Споры возникающие при исполнении обязательств по настоящему Договору, решаются Сторонами путем переговоров.

8.2. В случае не достижения согласия спор передается на рассмотрение суда в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

9. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. В соответствии с Жилищным кодексом РФ, условия настоящего договора утверждены решением общего собрания собственников многоквартирного дома, и являются обязательными для всех собственников помещения многоквартирного дома, независимо от фактического подписания собственником документа, содержащего условия договора. Текст настоящего договора доводится до всех собственников помещений многоквартирного дома, путем раскладывания по почтовым ящикам и до подписания Собственником является офертой. В соответствии с Гражданским кодексом РФ (п.3 ст.438 ГК РФ), фактическое исполнение собственником условий настоящего договора считается согласием с его условиями, и договор считается заключенным в надлежащей форме.

9.2. Управляющая компания обязана выдать заверенную копию договора обратившемуся собственнику, при наличии подписанного текста договора.

9.3. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон.

9.4. Неотъемлемыми приложениями к настоящему договору являются:

- Приложение № 1- Акт технического состояния многоквартирного дома в пределах границ эксплуатационной ответственности.
- Приложение № 2-. Форма отчета перед Собственниками помещений
- Приложение № 3- Форма отчета перед собственниками помещений
- Приложение № 4- Копия договора с кредитным учреждением по сбору платежей за капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

- Приложение № 5-Технический регламент содержания общего имущества многоквартирного дома.
- Приложение № 6 – Состав общего имущества многоквартирного дома.
- Приложение № 7- Перечень коммунальных услуг, предоставляемых собственникам помещений многоквартирного дома.
- Приложение № 8- Постановление Администрации г.Ижевска и смета расходов на содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, с учетом принятых решений на общем собрании собственников помещений об установлении иного размера платы

9.5. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим договором, регулируются действующим законодательством РФ.

9. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

ООО «ЖКУ № 813»
 Юр.адрес: 426008, г. Ижевск,
 ул. Пушкинская, 148;
 Факт. адрес: 426063, г.Ижевск,
 ул.Красноармейская д.168
 Тел:
 Факт.адрес:426039 г.Ижевск
 Ул. Е.М.Кунгурцева, д.14
 ИНН: 1841059290;
 КПП: 183101001; ОКПО: 24526505;
 ОГРН: 1151832027115;
 р/с 4070281026000006315 в Удмуртском
 отделении №8618ПАО Сбербанк;
 БИК: 049401601
 к/ с: 30101810400000000601.

Директор ООО «ЖКУ №813»
 О.В. Кузнецов



От имени собственников помещений:
 Председатель МКД - Волков Алексей
 Борисович,
 Адрес регистрации: г. Ижевск, ул.
 Воткинское шоссе, дом 116, кв. 47.
 Контактный телефон:
 Паспорт серия 9400 номер 16 0317
 Выдан Ижевским РСР №
г. Ижевск 16.04.2007

Председатель МКД № 116 по Воткинскому
 шоссе г. Ижевска
 А.Б. Волков

