

ДОГОВОР

управления многоквартирным домом

г. Сосногорск

« 02 » 11 2020 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Сервисная компания «Ваш дом» (далее - управляющая организация), в лице директора Котляровой Ольги Ивановны, лицензия № 47 от 27 апреля 2015г., действующей на основании Устава, с одной стороны, и председатель Совета дома Трошев Андрей Владимирович, действующий на основании решения общего собрания собственников МКД по адресу: г. Сосногорск, ул. Ленина, д. 44 (Протокол № 1 от 30 октября 2020г.), паспорт 8705 № 043841, выдан ОВД г. Сосногорска Республики Коми 01.17.2005г., являющаяся собственником жилого помещения, расположенного по адресу: г. Сосногорск, ул. Ленина, дом № 44, квартира № 9 на основании Свидетельства на право собственности № 11:19:0801020:1420-11/058/2019-2 от 06.11.2019 с другой стороны (далее - Стороны), руководствуясь Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, другими нормативными документами заключили настоящий Договор о нижеследующем:

I. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме (протокол № 1 от "30" октября 2020г.), хранящегося по адресу: Республика Коми, г. Сосногорск, ул. Оплеснина, дом № 18 (указать место хранения протокола в соответствии с решением общего собрания Собственников, в котором с ним можно ознакомиться)

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в многоквартирном доме и определены в соответствии с п. 1.1 настоящего Договора.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, и другими нормативно-правовыми актами, действующими в сфере ЖКХ. Стороны договорились о том, что в случае внесения изменений в вышеперечисленные нормативно-правовые акты или принятия законов или правовых актов, устанавливающих иные правила обязательные для Сторон, то установленные такими документами новые нормы подлежат применению по настоящему договору с момента их вступления в силу, если законом или правовым актом не установлено иное.

II. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Цель настоящего Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания Собственника, надлежащее содержание общего имущества в Многоквартирном доме, предоставление иных услуг Собственнику, а также членам семьи Собственника.

2.2. Управляющая организация по заданию Собственника в течение согласованного настоящим Договором срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по управлению, надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме и иные услуги Собственнику в соответствии с п. 3.1. настоящего Договора.

2.3. Характеристика и состав общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, и его состояние указаны в приложении N 1 к настоящему Договору.

2.4. Коммунальные услуги собственникам помещений в МКД предоставляются на основании прямых договоров с ресурсоснабжающими организациями на основании решения общего собрания собственников в соответствии с действующими нормами жилищного законодательства. При этом за собственниками помещений сохраняется обязанность по передаче показаний индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов (холодного и горячего водоснабжения, электроснабжения) в адрес управляющей организации в соответствии с п. 31 е) Правил предоставления коммунальных услуг № 354.

2.5. Перечень работ и услуг по содержанию (включая управление) и текущему ремонту общего имущества МКД указан в Приложении № 2 к договору управления. Перечень работ и услуг по содержанию (включая управление) и текущему ремонту общего имущества МКД утверждается общим собранием собственников МКД в соответствии с п. 17. Правил содержания общего имущества МКД, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 и Постановлением Правительства от 03.04.2013г. № 290.

2.6. На момент заключения настоящего договора управляющая организация не является поставщиком коммунальных услуг. Ответственность за качество коммунальных услуг Собственникам и пользователям жилых помещений МКД определяется в соответствии с разделом VIII Правил предоставления коммунальных услуг № 354.

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

III. 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 действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах Собственника в соответствии с целями, указанными в п. 2.1 настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту, включая управление, общего имущества, в Многоквартирном доме в соответствии с приложением N 2 к настоящему Договору.

3.1.3. Обеспечивать контроль предоставления коммунальных услуг собственнику, качество которых должно соответствовать требованию законодательства РФ. Управляющая организация несет ответственность за качество коммунальных услуг в соответствии с актами разграничения эксплуатационной ответственности.

3.1.4. Осуществлять контроль за расходом коммунальных ресурсов, потребляемых при содержании общего имущества МКД.

3.1.5. Обеспечивать проведение мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности Многоквартирного дома.

3.1.6. Принимать от Собственника плату за содержание и ремонт общего имущества согласно платежному документу.

По распоряжению Собственника, отраженному в соответствующем документе, Управляющая организация обязана принимать плату за вышеуказанные услуги от всех нанимателей и арендаторов (п. 2.2) помещений Собственника.

3.1.7. Требовать внесения платы от Собственника в случае не поступления платы от нанимателя и/или арендатора (п. 3.1.4) настоящего Договора в установленные законодательством и настоящим Договором сроки с учетом применения п.п. 4.4, 4.5 настоящего Договора.

3.1.8. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома и уведомить Собственника о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.1.9. Хранить и актуализировать документацию (базы данных), полученную от управлявшей ранее организации в соответствии с перечнем, содержащимся в приложении N 2 к настоящему Договору, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.

3.1.10. Организовать и вести прием Собственников по вопросам, касающимся данного Договора, в следующем порядке:

- в случае поступления от собственника запроса о предоставлении информации по исполнению Управляющей компанией условий договора управления, Управляющая организация рассматривает запрос согласно Постановления Правительства Российской Федерации от 15.05.2015 № 416;

- в случае поступления жалоб и претензий, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением условий настоящего Договора, иных обращений, в том числе заявления о перерасчете размера платы за содержание и ремонт жилья, Управляющая организация обязана зарегистрировать данное обращение в журнале жалоб и обращений граждан, уведомить Собственника о дате получения, регистрационном номере и в течение 30 (тридцати) дней рассмотреть обращение и дать ответ об устранении нарушений, либо об отказе в удовлетворении требований с указанием причин отказа.

3.1.11. Размещать в квитанциях на оплату услуг, на информационном стенде в офисе и на собственном сайте в сети Интернет Управляющей организации информацию о месте и графике приема граждан по указанным вопросам, а также доводить эту информацию до Собственника иными способами.

3.1.12. Представлять выбранному из числа собственников Совету дома, и (или) общему собранию собственников предложения о необходимости проведения капитального ремонта Многоквартирного дома, либо отдельных его инженерных сетей и конструктивных элементов, необходимом объеме работ, порядке финансирования ремонта и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта Многоквартирного дома.

3.1.13. Обеспечить конфиденциальность персональных данных Собственника помещения и безопасности этих данных при их обработке. В случае поручения обработки персональных данных по договору другому лицу Управляющая организация обязана включить в такой договор в качестве существенного условия обязанность обеспечения указанным лицом конфиденциальности персональных данных и безопасности персональных данных при их обработке.

3.1.14. Информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, в течение одних суток, путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома.

3.1.15. В случае невыполнения работ или не предоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственника о причинах нарушения. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания).

3.1.16. В случае некачественного выполнения отдельных работ по текущему ремонту общего имущества за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные в процессе эксплуатации Собственником.

3.1.17. Обеспечить выдачу Собственнику платежных документов не позднее 30 числа оплачиваемого месяца.

3.1.18. По требованию Собственника и иных лиц, действующих по распоряжению Собственника или несущих с Собственником солидарную ответственность за помещение, выдавать или организовать выдачу справок установленного образца, копии из финансового лицевого счета и иные предусмотренные действующим законодательством документы в течение пяти дней со дня обращения.

3.1.19. Не менее, чем за 3 (три) дня до начала проведения плановых работ внутри помещения Собственника согласовать с ним время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

3.1.20. По требованию Собственника произвести либо организовать проведение сверки платы за жилое помещение и выдачу документов, подтверждающих правильность начисления платы с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим Договором, а также с учетом правильности начисления установленных федеральным законом или Договором неустоек (штрафов, пеней).

3.1.21. Размещать на официальном сайте в сети Интернет и на информационных досках (стендах) домов отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом. Отчет предоставляется в форме, утвержденной Приказом Минстроя России от 26.10.2015 № 761/пр.

3.1.22. На основании заявки Собственника направлять своего сотрудника для составления акта о нарушении условий Договора либо нанесении ущерба общему имуществу в Многоквартирном доме или помещению (ям) Собственника, в том числе третьими лицами.

3.1.23. Представлять интересы Собственника в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору, связанных с управлением многоквартирным домом, в государственных, контролирующих органах и других организациях.

3.1.24. Не допускать использования (сдачи в аренду) общего имущества Собственников помещений в Многоквартирном доме без соответствующих решений общего собрания Собственников.

В случае решения общего собрания Собственников о передаче в пользование общего имущества либо его части иным лицам, а также определении Управляющей организации уполномоченным по указанным вопросам лицом - заключать соответствующие договоры.

Содействовать, при необходимости, в установлении сервитута в отношении объектов общего имущества в Многоквартирном доме и обеспечивать соблюдение режимов и пределов использования данных объектов при его установлении.

Средства, поступившие в результате передачи в пользование общего имущества Собственников, либо его части, на счет Управляющей организации, после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и суммы (процента), причитающейся Управляющей организации, направляются на работы по ремонту общего имущества, выполняемых по настоящему Договору, либо на иные цели, определенные решением общего собрания.

3.1.25. Заключить договор страхования объектов общего имущества (за исключением лифтов) в данном доме за отдельную от настоящего Договора плату Собственника со страховой организацией в случае принятия такого решения общим собранием собственников помещений.

3.1.26. При наступлении страхового случая участвовать в составлении актов для производства работ по восстановлению имущества, поврежденного в результате наступления страхового случая (пп. 3.1.23 настоящего договора). За счет средств страхового возмещения обеспечивать производство ремонтных работ по восстановлению внешнего вида, работоспособности и технических свойств частей застрахованного общего имущества.

3.1.27. Передать техническую документацию (базы данных) и иные, связанные с управлением домом документы по окончании срока действия договора управления или его расторжения, вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо в случае непосредственного управления Многоквартирным домом собственниками помещений в доме одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления Многоквартирным домом, или, если такой собственник не указан, нотариусу на ответственное хранение.

3.1.28. Оказывать содействие в порядке, установленном законодательством, уполномоченным организациям в установке и эксплуатации технических средств городских систем безопасности, диспетчерского контроля и учета, функционирование которых не связано с жилищными отношениями (ст. 4 Жилищного кодекса Российской Федерации).

3.1.29. Ежегодно разрабатывать и доводить до сведения Собственников предложения о необходимости проведения текущего ремонта инженерных сетей и конструктивных элементов здания, необходимом объеме работ и порядке их финансирования.

3.1.30. Принимать участие в приемке в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний общедомовых приборов учета коммунальных ресурсов. о мероприятиях по текущему ремонту, которые необходимо проводить в Многоквартирном доме, а так же о необходимости проведения работ по капитальному ремонту.

3.1.31. Обеспечить выполнение требований законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

3.1.32. Обеспечить возможность контроля со стороны собственников за исполнением обязательств по настоящему Договору (раздел 6 Договора).

3.2. Управляющая организация вправе:

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

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

3.2.3. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с виновных сумму неплательщиков, пени (согласно ч.14 ст. 155 ЖК РФ) и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой.

3.2.4. Готовить в соответствии с условиями п. п. 4.1 - 4.2 настоящего Договора предложения общему собранию собственников помещений по установлению на предстоящий год:

- размера платы за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме;
- изменения перечня услуг (приложение №2) по содержанию и ремонту общего имущества (при необходимости);
- перечня необходимых работ по текущему ремонту;
- предложений по проведению работ по капитальному ремонту.

3.2.5. В случае заключения со сторонней организацией договора на организацию начисления и сбора платежей Собственников, уведомлять о реквизитах данной организации Собственника.

3.2.6. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом в Многоквартирном доме, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях Собственника (в соответствии со Схемой разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника, приложение N 3), согласовав с последним дату и время таких осмотров.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Исполнять обязательства, предусмотренные законодательством РФ, решениями общего собрания собственников и настоящим Договором.

3.3.2. Своевременно и полностью вносить плату за содержание и текущий ремонт, включая плату за управление, общего имущества, плату за коммунальные услуги с учетом всех пользователей услуг, а также иные платежи, установленные по решениям общего собрания собственников помещений, принятым в соответствии с законодательством и условиями договора управления, в срок до 10 числа месяца, следующего за расчетным.

3.3.3. Использовать принадлежащее ему помещение по его назначению и поддерживать его в надлежащем состоянии.

3.3.4. Бережно относиться к общему имуществу МКД и объектам благоустройства придомовой территории.

3.3.5. Соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, правила содержания общего имущества МКД, 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 мусора и отходов, засоряющих канализацию.

3.3.6. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, электромеханическими, газовыми и иными приборами.

3.3.7. Производить реконструкцию, переустройство или перепланировку помещения в порядке, предусмотренном законодательством РФ.

3.3.8. Не допускать установки самодельных предохранительных устройств в электроцитах, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток.

3.3.9. При неиспользовании помещения(й) в Многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса для связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии в городе более 24 часов.

3.3.10. Соблюдать следующие требования:

- а) не производить перенос инженерных сетей;

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

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

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

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

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

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

- и) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования согласно Закону от 27.10.2016г. № 107-РЗ с 22.00 до 7.00 в будние дни, с 22.00 до 9.00 в выходные и с 13.00 до 15.00 ежедневно.

3.3.11. Предоставлять Управляющей организации в течение 10 рабочих дней сведения:

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

- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность внесения платы Управляющей организации за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;

- об изменениях в праве общей долевой собственности на квартиру или изменения количества проживающих.

3.3.12. 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 в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время.

3.3.13. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в Многоквартирном доме.

3.3.14. Избрать совет многоквартирного дома из числа собственников помещений в данном многоквартирном доме (ст. 161.1 ЖК РФ).

3.3.15. Выполнять иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством РФ.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Требовать от управляющей организации исполнения своих обязательств по настоящему договору.

3.4.2. Требовать от управляющей организации в установленном законом порядке перерасчета платы за содержание жилого помещения в связи предоставлением некачественной услуги или нарушением сроков предоставления услуг.

3.4.3. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, методом присутствия и наблюдения при измерениях, испытаниях, проверках общего имущества в Многоквартирном доме, не препятствуя выполнению работ и оказания услуг, связанных с выполнением ею (Управляющей организацией) обязанностей по настоящему Договору.

3.4.2. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемая для контроля организация,

специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение Собственника, оформленное в письменном виде, а также документы, подтверждающие их компетентность. Контроль качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору осуществляется в присутствии представителя Управляющей организации.

3.4.3. Требовать изменения размера платы за содержание и текущий ремонт, включая плату за управление, общего имущества в случае невыполнения полностью или частично услуг и/или работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме либо выполнения с ненадлежащим качеством в соответствии с пунктом 4.10 настоящего Договора.

3.4.4. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора в соответствии с п. 3.1.19 настоящего договора, а также предложений по п. 3.1.10. и п. 3.1.27 настоящего договора, а так же раскрытия информации о деятельности по управлению многоквартирными домами в порядке, определенном законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов государственной власти.

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

IV. ЦЕНА ДОГОВОРА, РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, ПОРЯДОК ЕЕ ВНЕСЕНИЯ

4.1. Размер платы Собственника за содержание и текущий ремонт общего имущества, включая расходы на управление в Многоквартирном доме устанавливается в соответствии с долей в праве общей собственности на общее имущество в Многоквартирном доме, пропорциональной размеру общей площади помещения, принадлежащего Собственнику помещению согласно ст. ст. 249, 289 Гражданского кодекса Российской Федерации и ст. ст. 37, 39 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Размер платы за жилое/(нежилое) помещение для собственника в многоквартирном доме регулируется статьей 156 Жилищного кодекса РФ.

Для расчета размера платы за содержание и текущий ремонт общего имущества, включая расходы на управление, МКД применяется нормативная база Ваш дом (ЖКХ), ФСНБ-2001 посредством программы ПК "WinРИК".

4.2. Цена Договора на момент его подписания указана в Приложении № 2 договора управления и определяется как сумма оплаты за:

- работы (услуги) по содержанию общего имущества МКД, включая расходы на управление;
- работы по текущему ремонту общего имущества;
- потребленные коммунальные ресурсы электроснабжения, горячего и холодного водоснабжения, водоотведения при содержании общего имущества МКД, объем и стоимость которых определяется в соответствии с действующим законодательством.

4.3. Порядок определения размера платы за содержание общего имущества, включая работы и услуги по управлению, содержанию, обслуживанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме утверждается общим собранием собственников помещений МКД одновременно с утверждением условий договора управления с учетом предложений Управляющей организации и заключается в следующем:

- плата за содержание (с учетом управления) общим имуществом МКД.
- плата за текущий ремонт общего имущества МКД (расходы на текущий ремонт на очередной год).

В последующие периоды размер платы за содержание общего имущества утверждается годовым общим собранием собственников жилых помещений с учетом предложений Управляющей организации и планом текущего ремонта, утвержденным Советом дома на условиях договора управления. В случае принятия собственниками МКД решения о наделении совета многоквартирного дома полномочиями на принятие решений о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме (согласно п.п.4.2 п.2. ст.44 ЖК РФ), стоимость, порядок проведения и оплаты данных работ утверждается Советом дома на основании предложений УК.

- плата за коммунальные услуги, используемые при содержании ОИ, изменяется при изменении тарифов на соответствующий коммунальный ресурс.

В случае, если собственники не утвердили расходы на содержание и текущий ремонт на очередной год или общее собрание не состоялось, Управляющая организация имеет право произвести индексацию платы за содержание (включая управление) и текущий ремонт общего имущества МКД на величину планируемого уровня инфляции на основании информации, размещаемой Министерством экономического развития на соответствующий год.

Плата за непредвиденные работы (не предусмотренные утвержденным перечнем работ и услуг в Приложении № 2 к договору) устанавливается в размере не более 30% от стоимости работ по содержанию жилья, действующей на момент проведения непредвиденных работ, предъявляется к

оплате только в случае необходимости проведения данных работ. Стоимость, порядок проведения и оплаты данных работ утверждается Советом дома на основании предложений УК. Работы производятся и оплачиваются после подписания соответствующего соглашения между УК и Советом дома.

4.4. Ежемесячная плата Собственника за содержание жилого помещения определяется как произведение общей площади его помещений на размер платы за 1 кв. метр такой площади в месяц.

4.5. Плата за содержание жилого помещения в Многоквартирном доме вносится ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за расчетным.

4.6. В случае внесения в Жилищный Кодекс РФ иного порядка определения размера платы за содержание жилого помещения, применяется порядок определения размера платы за жилое помещение, определенный нормами жилищного законодательства.

4.7. Плата за содержание жилого помещения в Многоквартирном доме вносится в установленные настоящим Договором сроки (п. 4.4) на основании платежных документов. В случае предоставления платежных документов позднее 30-го числа месяца, следующего за расчетным, плата за содержание и ремонт общего имущества может быть внесена с отсрочкой на срок задержки получения платежного документа.

4.8. В выставленном платежном документе указываются: расчетный (лицевой) счет, на который вносится плата, площадь помещения, количество зарегистрированных граждан, размер платы за содержание жилого помещения (общего имущества в Многоквартирном доме), задолженности Собственника по оплате за предыдущие периоды.

4.9. Сумма начисленных пеней может включаться в общую сумму платы за содержание и ремонт общего имущества и указывается в одном платежном документе. В случае выставления платежного документа позднее даты, указанной в Договоре, дата, с которой начисляются пени, сдвигается на срок задержки выставления платежного документа.

4.10. Неиспользование помещений Собственником не является основанием невнесения платы за оказание услуг по содержанию жилого помещения.

4.11. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества, включая плату за управление, в Многоквартирном доме, указанных в приложениях N 2 к настоящему Договору, ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, т.е. невыполнения полностью или частично услуг и/или работ в многоквартирном доме, стоимость уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы по содержанию жилого помещения в Многоквартирном доме в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации.

4.12. Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы, а так же в случае ненадлежащего исполнения собственником своих обязательств по Договору управления, указанных в п.п. 3.3.1 – 3.3.7 настоящего договора.

4.13. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по отдельно заключенным договорам или решению общего собрания собственников (группы собственников).

4.14. В перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, указанных в Приложении № 2 к Договору управления, и порядке их оказания и выполнения могут быть включены дополнительные работы, с внесением их стоимости в объем платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома на основании решения общего собрания Собственников помещений.

V. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

В целях разграничения границ ответственности по содержанию и ремонту имущества в Многоквартирном доме Сторонами подписывается Схема разграничения ответственности Управляющей компании и Собственника (приложение N 3).

5.2. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу в Многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством.

5.3. Управляющая организация не несет ответственности за убытки, причиненные Собственнику, если эти убытки вызваны действиями (бездействием) Управляющей организации, совершенными во исполнение решений общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме, и если данные решения приняты без учета предложений Управляющей организации, а также в случае, если необходимые решения о ремонте общего имущества в Многоквартирном доме не были приняты общим собранием собственников помещений (собрание не проводилось или не состоялось), несмотря на представление Управляющей организацией собственникам помещений в Многоквартирном доме информации в соответствии с пунктом 3.1.27.

VI. КОНТРОЛЬ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИЕЙ ЕЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ И ПОРЯДОК РЕГИСТРАЦИИ ФАКТА НАРУШЕНИЯ УСЛОВИЙ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

6.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником и уполномоченными им лицами (Совет и председатель Совета дома) в соответствии с их полномочиями, определенными общим собранием собственников помещений в МКД.

6.2. В случае избрания собственниками помещений в МКД Совета дома и председателя Совета дома в соответствии со ст. 161.1 Жилищного Кодекса РФ и наделения их полномочиями по осуществлению контроля за выполнением обязательств по заключенным договорам оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (в соответствии с частью 4 п.8 ст. 161.1 ЖК РФ), сдача- приемка работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД осуществляется в следующем порядке:

- управляющая организация ежеквартально, в течение 15(пятнадцати) дней, следующих за отчетным периодом, приглашает председателя Совета дома для подписания акта приёмки оказанных услуг и (или) отчета о выполненных работах по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме;

- председатель Совета дома подписывает акт (отчет), либо указывает управляющей компании свои возражения и замечания;

- в случае предоставления Советом дома возражений и замечаний по акту (отчету), Стороны в течение пяти дней, путем переговоров, совместной проверки объемов выполненных работ вносят изменения и уточнения в акт (отчет);

- в случае неявки уполномоченного лица для приемки работ, услуг, или не подписания акта без обоснованных причин в течение 5 рабочих дней со дня его представления уполномоченному лицу, акт выполненных работ, оказанных услуг подписывается Управляющей организацией в одностороннем порядке. Работы, услуги, удостоверенные односторонним актом в указанных случаях, считаются принятыми собственниками.

6.3. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником путем:

- получения от Управляющей организации не позднее 10 рабочих дней с даты обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ в случае отсутствия данной информации на официальном сайте Организации в сети Интернет;

- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);

- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;

- составления актов о нарушении условий договора в соответствии с положениями п.п. 6.2 - 6.4 настоящего Договора;

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

- проведения комиссионного обследования выполнения Управляющей организацией работ и услуг по Договору. Решения общего собрания собственников помещений о проведении такого обследования являются для Управляющей организации обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий Акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициаторам проведения общего собрания собственников.

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

- выполнения услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а

также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу в Многоквартирном доме;
- неправомерных действий Собственника.

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

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

Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины, последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника) с возможностью фотографирования или видеосъемки повреждений имущества; данные о лице, виновном в нарушении Договора; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении Акта; подписи членов комиссии и Собственника.

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

6.5. Управляющая организация в течение 3 (трех) месяцев, следующих за отчетным периодом размещает годовой отчет по исполнению условий договора управления в ГИС ЖКХ (ч. 11 ст. 162 ЖК РФ), а так же предоставляет его членам Совета дома. Члены Совета дома обязаны ознакомиться с отчетом о доходах и расходах, утвердить его, либо сообщить Управляющей организации о своих возражениях по отчету в течение 5(пяти) дней. При отсутствии возражений со стороны Совета дома в указанный срок отчет Управляющей организации считается принятым.

6.6. В случае отсутствия в многоквартирном доме официально избранных представителей собственников (Совет дома), Управляющая организация, в указанные в п.6.5. Договора сроки, размещает годовой отчет на информационную доску (стендах) дома и на официальном сайте Управляющей организации в сети Интернет.

VII. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке:

а) по инициативе Управляющей организации, о чем Собственник должен быть предупрежден не позже чем за два месяца до прекращения действия настоящего Договора в случае, если:

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

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

б) по инициативе Собственника в случаях, предусмотренных ч.8.2 ст. 162 Жилищного Кодекса РФ.

В этом случае Управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за два месяца до прекращения действия настоящего Договора путем предоставления оригиналов протокола общего собрания со всеми приложениями, предусмотренными действующим законодательством, и иных документов, касающиеся общего собрания собственников (реестр уведомлений собственников о проведении собрания, бюллетени (решения) собственников о принятии решения).

7.2. Расторжение Договора по соглашению Сторон:

7.2.1. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомлением одной из Сторон другой Стороны о нежелании его продлевать за два месяца до окончания действия договора.

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

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

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

7.5. В случае переплаты Собственником средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Собственника о сумме переплаты, получить от него распоряжение о выдаче либо о перечислении на указанный ими счет излишне полученных ею средств.

7.6. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством. В случае внесения изменений в нормативные и законодательные акты РФ, в соответствии с нормами которых заключен договор управления, данные изменения подлежат применению к действующей редакции договора управления с момента вступления в силу таких изменений.

7.7. После расторжения Договора учетная, расчетная, техническая документация, материальные ценности передаются Управляющей организацией по акту приема-передачи, подписанному сторонами, лицу, назначенному Общим собранием Собственников, а в отсутствии такового - любому Собственнику или нотариусу на хранение.

7.8. В установленных законодательством случаях Договор расторгается в судебном порядке.

VIII. ОРГАНИЗАЦИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ

8.1. Решение об организации годового Общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома принимается Советом дома.

8.2. Для проведения очередного годового собрания Собственников помещений многоквартирного дома Управляющая организация готовит предложения по содержанию и текущему ремонту на очередной год, при необходимости изменения в перечень работ и услуг по содержанию общего имущества МКД и направляет соответствующие документы Совету дома.

8.3. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме может быть созвано по инициативе управляющей организации, осуществляющей управление данным многоквартирным домом по договору управления в соответствии с п.7 ст. 45 Жилищного Кодекса РФ.

8.4. Внеочередное Общее собрание может проводиться по инициативе Собственника помещения. Расходы на организацию внеочередного Общего собрания несет инициатор его созыва.

8.5. Собственники помещений многоквартирного дома уведомляются о проведении Общего собрания в соответствии со ст. 45 Жилищного Кодекса РФ путем размещения уведомлений о проведении общего собрания на информационных стендах в подъездах дома, листы голосования собственников, при проведении общего собрания собственников в форме заочного или очно-заочного голосования, предоставляются собственникам путем размещения их в почтовых ящиках МКД.

8.6. Протокол результатов проведенного собрания предоставляется Управляющей организации не позднее десяти дней после проведения собрания (п.1. ст. 46 ЖК РФ).

IX. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

9.1. Досудебный (претензионный) порядок урегулирования спора предусмотрен для собственников помещений в многоквартирном доме в отношении споров о:

- причинении управляющей организацией вреда собственнику (его имуществу) в результате залива квартиры, падения снега и сосулек с крыши дома и т.п.;
- проведении текущего ремонта в доме.

9.2. Претензия должна содержать следующие условия:

- 1) требования собственника на выбор: -произвести ремонт; -возместить уже сделанный ремонт собственником;
- 2). документы, обосновывающие требования собственника (акт о заливе, причинении вреда; фото- и видеоматериалы и иные документы, необходимые для всестороннего рассмотрения претензии);
- 3). расчёт суммы претензии с приложением документов, свидетельствующих о несении расходов или причинении имущественного вреда.

9.3. Собственник предъявляет претензию в течение 10 дней с момента составления акта, предусмотренного п. 6.4. договора управления. Собственник доставляет в адрес управляющей организации претензию одним из следующих способов: - направления по почте письма с уведомлением и описью вложения; - вручения под расписку в офисе управляющей организации.

9.4. Претензия подлежит рассмотрению управляющей организацией в течение 20 дней.

9.5. В рамках рассмотрения претензии управляющая организация для всестороннего рассмотрения имеет право затребовать у собственника дополнительные документы по своему усмотрению. В таком случае срок рассмотрения претензии приостанавливается до предоставления или до получения отказа от предоставления документов.

9.6. Досудебный (претензионный) порядок не распространяется на споры при взыскании задолженности по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги.

9.7. При не разрешении споров и разногласий, возникших при исполнении настоящего договора и при соблюдении претензионного порядка урегулирования, собственник имеет право обратиться в суд, согласно установленной договорной подсудности, а именно: по месту исполнения договора управления.

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

При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Управляющая организация осуществляет указанные в договоре управления многоквартирным домом работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет Собственникам счета по оплате выполненных работ и оказанных услуг.

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

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

Х. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

10.1. Договор заключен на 5 (пять) лет и вступает в действие с "01 01 2021 г. (с момента внесения дома № 44 по ул. Ленина г. Сосногорска в реестр лицензий Управляющей компании).

10.2. При отсутствии решения общего собрания Собственников либо уведомления Управляющей организацией о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

XI. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

11.1. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон на 10 (десяти) страницах и содержит три приложения, которые являются его неотъемлемой частью.

Приложение № 1- Характеристика и состав общего имущества в Многоквартирном доме по адресу: на 2 л.

Приложение № 2- Перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту, включая управление, общего имущества, в Многоквартирном доме на 3 л.

Приложение № 3- Схема разграничения ответственности Управляющей компании и Собственника на 1 л.

XII. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Управляющая компания

Общество с ограниченной ответственностью
«Сервисная компания «Ваш дом»»

Юридический адрес: г. Сосногорск, ул. Оплеснина, д. 18

Почтовый адрес: г. Сосногорск, ул. Оплеснина, д. 18

ИНН/КПП 1108019351/110801001

р/с 40702810316350000958

в ФАКБ «Северный Народный Банк» (ОАО) в г. Ухта

БИК 048717785

к/с 30101810000000000785

ОГРН 1091108000807

Директор О.И. Котлярова

«02» ноября 2020 г.

М.П.

Собственник

Собственник: Трошев Андрей

Владимирович

Паспорт 8205 № 045841 выдан 000

г. Сосногорск, Республика Коми

г. Сосногорск, ул. Ленина

дом № 44 кв. 9

Трошев А.В.

подпись _____ Ф.И.О. _____

«02» ноября 2020 г.