

**ДОГОВОР № ОШ89/2021
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ**

г. Кондопога

«01» января 2021г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Кондопожстрой» (ООО УК «Кондопожстрой»), именуемое в дальнейшем **«Управляющая организация»**, в лице генерального директора Крупинского Александра Викторовича, действующего на основании Устава, с одной стороны и **собственники помещений в многоквартирном доме № 89 по ш. Октябрьскому г. Кондопоги (далее по тексту договора – МКД)** в лице **Председателя совета МКД Тараканова Романа Владимировича**, уполномоченного решением общего собрания собственников помещений в МКД, оформленного протоколом № 1 от 23.12.2020г., на подписание настоящего договора без доверенности (в соответствии с п. 3 ч. 8 ст. 161.1 Жилищного кодекса Российской Федерации) заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1 Условия Договора управления МКД устанавливаются равными для всех собственников помещений в МКД.

1.2. Управляющая организация осуществляет свою деятельность на основании лицензии № 8 от 03.04.2015г. на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами, выданной Государственным комитетом Республики Карелия по строительному, жилищному и дорожному надзору.

1.3. При исполнении настоящего Договора стороны руководствуются положениями настоящего Договора и положениями:

- Жилищного кодекса;
- Гражданского кодекса;
- Закона от 23.11.2009 № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;
- постановления Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» (далее – Правила предоставления коммунальных услуг);
- постановления Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность» (далее – Правила содержания общего имущества);
- постановления Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения»;
- постановления Правительства РФ от 15.05.2013 № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами»;
- постановления Правительства РФ от 06.05.2011г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»;
- иных нормативно-правовых документов, а также решениями общих собрания собственников помещений в МКД, решениями совета МКД.

В случае изменения действующего законодательства в части, затрагивающей условия настоящего Договора, положения настоящего Договора действуют постольку, поскольку не противоречат действующему законодательству.

1.4. Управление многоквартирным домом, исходя из его технического состояния и благоустройства, задания собственников помещений в МКД, Совета МКД, Председателя Совета МКД осуществляется в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, решения вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных ресурсов, предоставленных в целях содержания общего имущества в МКД. Исполнителем коммунальных услуг (холодная и горячая вода, водоотведение, отопление, электроснабжение) для Собственников/нанимателей помещений в МКД является ресурсоснабжающая организация.

1.5. Настоящий Договор размещается Управляющей организацией в ГИС ЖКХ (www.dom.gosuslugi.ru) в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

2. Предмет договора

2.1. Управляющая организация по заданию собственников помещений в многоквартирном доме в течение срока действия Договора за плату обязуется осуществлять деятельность по управлению многоквартирным домом, а именно:

- оказывать услуги и выполнять работы по управлению многоквартирным домом, надлежащему содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

– обеспечивать предоставление коммунальных ресурсов при использовании и содержании общего имущества в МКД.

– осуществлять иную направленную на достижение целей управления МКД деятельность.

2.2. Состав и состояние общего имущества МКД определены в **Приложении № 1** к настоящему Договору.

2.3. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД перечислены в **Приложении № 2**. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в МКД утверждается общим собранием собственников помещений в МКД. Перечень работ и услуг по содержанию не может быть в объеме, менее минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного постановлением Правительства от 03.04.2013 № 290.

Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД может быть изменен (в том числе дополнен) решением общего собрания собственников помещений в МКД за исключением случаев, когда такие изменения (дополнения) вносятся на основании вступившего в законную силу нормативно-правового акта и/или такие услуги и работы содержатся в минимальном перечне работ и услуг, утвержденном Постановлением Правительства Российской Федерации № 290 от 03.04.2013г.

2.4. Качество предоставляемых коммунальных услуг соответствует требованиям, приведенным в приложении № 1 к Правилам предоставления коммунальных услуг, утвержденным постановлением Правительства от 06.05.2011 № 354.

2.5. Границы эксплуатационной ответственности внутридомовых инженерно-технических сетей определяются:

– **по внутридомовым сетям холодного и горячего водоснабжения:** от внешней границы сетей горячего водоснабжения (стена дома) до первого отключающего устройства на отводах внутриквартирной разводки от стояков;

– **по внутридомовым сетям канализации:** от внешней границы сетей водоотведения (стена дома) до первой плоскости раструба стыкового соединения (тройник стояка канализации) внутриквартирной разводки от стояков;

– **по внутридомовым сетям отопления:** от внешней границы сетей отопления (стена дома) до первой запорно-регулирующей арматуры, расположенной на ответвлениях от стояков внутридомовой системы отопления; при отсутствии запорно-регулирующей арматуры по первому сварному соединению на стояке отопления;

– **по внутридомовым сетям электроснабжения:** от внешней границы сетей электроснабжения, проходящей в ВРУ-0,4 кВ МКД до контактов присоединений магистрального шинпровода к индивидуальному прибору учета электроэнергии в этажном распределительном щитке (для жилого помещения) и в нежилом помещении (для нежилого помещения).

2.6. Управляющая организация обязана приступить к управлению многоквартирным домом с даты, указанной в решении общего собрания собственников помещений в МКД, оформленного протоколом такого собрания.

3. Обязанности сторон

3.1. В рамках выполнения работ и оказания услуг по настоящему Договору **Управляющая организация обязана:**

3.1.1. Обеспечивать собственными силами и/или с привлечением подрядных организаций оказание услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию общего имущества в МКД, в объеме, предусмотренном Перечнем услуг и работ по содержанию общего имущества в МКД (Приложение № 2 к Договору); Обеспечивать собственными силами и/или с привлечением подрядных организаций выполнение работ по текущему ремонту в соответствии с решениями Совета МКД (при наделении Совета МКД соответствующими полномочиями), Председателя Совета МКД (при наделении Председателя Совета МКД соответствующими полномочиями), решениями общего собрания собственников помещений в МКД в случае если Совет МКД не наделен полномочиями на принятие решений о текущем ремонте.

Выполнение работ и оказание услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников помещений в МКД обеспечивается, в том числе путем:

а) определения способа оказания услуг и выполнения работ;

б) подготовки заданий для исполнителей услуг и работ;

в) выбора, в том числе на конкурсной основе, исполнителей услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений в МКД;

г) заключения соответствующих договоров с организациями, осуществляющими поставки коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в МКД;

д) осуществления контроля за оказанием услуг и выполнением работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД исполнителями этих услуг и работ, в том числе документальное оформление приемки таких услуг и работ, а также фактов выполнения услуг и работ ненадлежащего качества.

3.1.2. Надлежащим образом и своевременно оказывать услуги/выполнять работы по управлению МКД.

3.1.3. Предоставлять коммунальные ресурсы, потребляемые при потреблении и содержании общего имущества в МКД собственникам помещений в МКД и пользующимся помещениями в этом доме лицам в соответствии со степенью благоустройства МКД.

3.1.4. Заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры о приобретении коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в МКД.

3.1.5. Проводить плановые и внеплановые общие, частичные осмотры общего имущества МКД. Результаты осмотров оформлять письменно путем составления актов осмотра в порядке, установленном Правилами содержания общего имущества.

3.1.6. Проводить и/или обеспечивать проведение мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности Объекта управления, определенных энергосервисными договорами и/или решениями общих собраний собственников помещений в МКД, а также установленных нормативно-правовыми актами.

3.1.7. Осуществлять расчеты за предоставленные жилищные услуги, в том числе:

а) начислять платежи за жилищные услуги (жилое помещение), установленные решением общего собрания собственников помещений в МКД, а также проценты за несвоевременное внесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги. Проценты начисляются в соответствии с ч. 14 ст. 155 Жилищного кодекса РФ;

б) формировать и представлять собственникам помещений платежный документ не позднее 5-го (пятого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем;

в) размещать информацию о размере платы за жилое помещение, в ГИС ЖКХ, на сайте Управляющей организации в сети интернет и/или в иных информационных системах, позволяющих внести плату за жилое помещение, а также в почтовых ящиках, принадлежащих собственникам/пользователям жилых помещений в МКД.

Информацией о размере платы за жилое помещение (жилищные услуги) и задолженности по внесению платы за жилое помещение и коммунальных услуг являются:

- размещенные в ГИС ЖКХ сведения о начислениях, сведения, содержащиеся в представленном платежном документе по адресу электронной почты потребителя услуг или в полученном посредством информационных терминалов платежном документе;

- платежные документы, размещенные в почтовых ящиках, принадлежащих собственникам/пользователям жилых помещений в МКД.

г) принимать от собственников помещений плату за содержание и ремонт общего имущества в МКД, коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в МКД (плата за жилое помещение), и другие услуги согласно настоящему Договору, решениям собственников помещений в МКД, решениям Совета МКД и платежному документу, а в случае утверждения цен (тарифов) уполномоченным органом, в соответствии с решением уполномоченного органа;

д) осуществлять перерасчет размера платы за жилое помещение на основании обращения собственников помещений, в случаях, предусмотренных законодательством. При этом по желанию собственника (оформленному в письменном виде) излишне уплаченные собственником суммы подлежат зачету при оплате будущих расчетных периодов.

3.1.8. При наличии задолженности за жилое помещение, и при поступлении оплаты, в первую очередь погашать суммы судебных расходов, связанных с взысканием заложенности, затем процентов за несвоевременную плату; после погашения указанных в настоящем пункте сумм, погашается задолженность, далее текущие платежи.

3.1.10. Принимать, хранить и передавать техническую документацию на МКД и иные связанные с управлением МКД документы в порядке, предусмотренном постановлениями Правительства от 13.08.2006 № 491, от 15.05.2013 № 416, а также осуществлять их актуализацию и восстановление (при необходимости).

Управляющая организация в течение 3 (трех) рабочих дней с даты принятия решения общего собрания собственников помещений в МКД об изменении способа управления (выбора другой управляющей организации) обязана передать техническую документацию на МКД и иные связанные с управлением таким домом документы, ключи от помещений, входящих в состав общего имущества собственников помещений, электронные коды доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, и иные технические средства и оборудование, необходимые для эксплуатации многоквартирного дома и управления им, лицу, принявшему на себя обязательства по управлению многоквартирным домом, вновь выбранной управляющей организации, ТСЖ, ЖК, ЖСК либо – в случае непосредственного управления МКД – одному из собственников помещений в МКД, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления МКД, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в МКД; актуализировать реестр собственников помещений в МКД.

3.1.11. Организовать аварийно-диспетчерскую службу для обслуживания МКД, в том числе путем заключения договора на оказание услуг с организацией, осуществляющей деятельность по аварийно-диспетчерскому обслуживанию. Аварийно-диспетчерская служба осуществляет прием и исполнение поступивших заявок от собственников и пользователей помещений в соответствии с положениями раздела 4 Правил

осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных постановлением Правительства от 15.05.2013 № 416.

Информация о телефонах АДС размещается в местах, доступных всем собственникам помещений в МКД; в помещениях общего пользования МКД, а также на официальном сайте Управляющей организации в сети Интернет, в ГИС ЖКХ.

3.1.12. Обеспечить сбор, обновление и хранение информации о собственниках и нанимателях помещений в МКД, а также о лицах, использующих общее имущество в МКД на основании договоров (по решению общего собрания собственников помещений в МКД), включая ведение актуальных списков в электронном виде и/или на бумажных носителях с учетом требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных.

3.1.13. Организовать подготовку предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в МКД для их рассмотрения общим собранием собственников помещений в МКД, в том числе:

а) разработку перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в МКД с учетом минимального перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, а также по результатам осмотра общего имущества собственников помещений в МКД;

б) расчет и обоснование финансовых потребностей, необходимых для оказания услуг и выполнения работ, входящих в перечень услуг и работ, с указанием источников покрытия таких потребностей (в том числе с учетом рассмотрения ценовых предложений на рынке услуг и работ, смет на выполнение отдельных видов работ);

в) подготовку предложений по вопросам, направленным на снижение объема используемых в многоквартирном доме энергетических ресурсов, повышения его энергоэффективности;

г) подготовку предложений о передаче объектов общего имущества собственников помещений в МКД в пользование иным лицам на возмездной основе на условиях, указанных в решении общего собрания собственников помещений в МКД.

3.1.14. Вести претензионную и исковую работу в отношении собственников, нанимателей, арендаторов, иных лиц, занимающих на законном основании помещения в МКД по взысканию задолженности за жилищные услуги.

3.1.15. Ежегодно в течение I квартала текущего года представлять собственникам помещений в МКД отчет о выполнении настоящего Договора за предыдущий год путем его размещения на официальном сайте Управляющей организации в сети Интернет и в ГИС ЖКХ, в местах общего пользования в МКД. При отсутствии письменных мотивированных возражений собственников, Совета МКД, Председателя Совета МКД, направленных в адрес Управляющей организации в течение 30 (тридцать) календарных дней с момента представления отчета, отчет считается утвержденным без претензий и возражений. Датой размещения отчета считается дата размещения в ГИС ЖКХ.

В отчете указывается соответствие фактических перечня, количества и качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД перечню и размеру платы, указанным в настоящем Договоре, количество предложений, заявлений и жалоб собственников (нанимателей, арендаторов) и принятые меры по устранению указанных в них недостатков в установленные сроки.

Форма отчета Управляющей организации утверждена Приложением № 3 к настоящему Договору и может быть изменена, дополнена в связи и в соответствии с требованиями нормативно-правовых актов.

3.1.16. Организовать прием и рассмотрение обращений, заявок и предложений собственников и пользователей помещений в МКД.

По письменным и электронным запросам, направляемым на юридический адрес или официальную электронную почту Управляющей организации, представлять собственникам и пользователям помещений информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказываемых услуг и (или) выполняемых работ, размере платы, а также иную обязательную к раскрытию информацию в течение сроков, установленных нормативно-правовыми актами Российской Федерации.

Если запрашиваемая информация относится к обязательной для раскрытия на досках объявлений, расположенных во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на вывесках и информационных стендах (стойках) в Управляющей организации и/или в ГИС ЖКХ, на официальном сайте Управляющей организации, то собственнику или пользователю помещения в письменном ответе указывается место размещения запрашиваемой информации в предусмотренные законодательством сроки.

По своему усмотрению ответы на наиболее часто задаваемые вопросы Управляющая организация размещает на своем официальном сайте в сети Интернет.

3.1.17. Вести учет жалоб (заявлений, обращений, требований и претензий) собственников помещений в МКД на качество предоставления жилищных услуг, учет сроков и результатов их рассмотрения и исполнения, а также в течение сроков, установленных нормативно-правовыми актами Российской Федерации, направлять собственнику ответ о ее удовлетворении либо об отказе в удовлетворении с указанием причин отказа.

3.1.18. Организовать и вести личный прием собственников помещений в МКД и других законных пользователей помещений в МКД представителями Управляющей организации по вопросам выполнения

настоящего Договора не реже одного раза в месяц. Прием осуществляется по месту нахождения офиса Управляющей организации, указанного в настоящем Договоре, в установленные часы приема.

График приема граждан и юридических лиц руководителем и иными представителями Управляющей организации размещается в местах, доступных всем собственникам помещений в МКД; в помещениях общего пользования, а также на официальном сайте Управляющей организации в сети Интернет.

Запись на прием осуществляется по телефону или электронной почте управляющей организации, а также через ГИС ЖКХ. Прием без предварительной записи ведется после приема собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме, записанных на прием.

3.1.19. Не допускать использования общего имущества собственников помещений в МКД без соответствующих решений общего собрания собственников помещений в МКД, а также без согласия Совета МКД. При выявлении случаев использования общего имущества собственников помещений в МКД без соответствующего решения общего собрания собственников помещений в МКД, Управляющая организация при необходимости направляет уведомления о выявленном факте в государственную жилищную инспекцию и Совет МКД. В случае принятия решения об определении Управляющей организации лицом, которое от имени собственников помещений в МКД уполномочено на заключение договоров об использовании общего имущества собственников помещений в МКД (в том числе договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций), Управляющая организация заключает соответствующий договор на условиях, определенных решением общего собрания собственников помещений в МКД, в том числе в части оплаты.

Денежные средства, поступающие по указанному договору, расходуются в соответствии с решением общего собрания собственников помещений в МКД и законодательством РФ.

Управляющая организация, будучи уполномоченной решением собрания собственников помещений в МКД на заключение договоров об использовании общего имущества, обеспечивает также охрану и защиту интересов собственников помещений от незаконного использования общего имущества, включая представление интересов собственников помещений в судах при предъявлении негаторного, виндикационного и иного вещно-правового исков, взыскании неосновательного обогащения, компенсации причиненного общему имуществу ущерба.

3.1.20. Обеспечить участие совета МКД в осуществлении контроля за качеством оказываемых Управляющей организацией услуг и выполняемых работ, в том числе при их приемке, путем уведомления Совета МКД, в лице Председателя Совета МКД и/или одного из членов Совета МКД.

3.1.21. Отказ Председателя Совета МКД и/или члена Совета МКД от участия в приемке работ, а также неявка в назначенное время не являются основанием для отмены выполнения ранее назначенных работ.

3.1.22. В случае выполнения аварийных, безотлагательных работ, а также работ, выполняемых по предписанию контрольно-надзорных органов, Управляющая организация вправе привлечь для приемки выполненных работ любого члена Совета МКД, а в отсутствие такового любого собственника помещения МКД.

3.1.23. Выдавать копии из финансового лицевого счета, различные справки установленного образца и иные предусмотренные действующим законодательством документы на основании соответствующего обращения Собственника/нанимателя.

3.1.24. Представлять собственникам предложения о необходимости проведения капитального ремонта МКД для рассмотрения данного вопроса общим собранием собственников помещений в МКД, в случае если формирование фонда капитального ремонта в МКД осуществляется на специальном счете МКД.

3.1.25. Производить сверки расчетов по платежам, внесенным собственником по настоящему Договору, на основании соответствующего обращения собственника, задолженности или переплаты потребителя за предоставленные жилищные услуги, правильности начисления потребителю пеней (в случае начисления) и по результатам проверки выдавать собственнику документы, содержащие правильно начисленные платежи. Выдаваемые собственнику документы по его просьбе должны быть заверены подписью руководителя и печатью Управляющей организации.

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

3.1.27. Принимать в порядке и сроки, которые установлены Правилами предоставления коммунальных услуг, утв. Постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011г. сообщения о факте предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, организовать и проводить совместно с ресурсоснабжающей организацией и/или региональным оператором по обращению с ТКО проверку такого факта с составлением соответствующего акта проверки, а при наличии вреда, причиненного нарушением качества коммунальных услуг, - также акта, фиксирующего вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу потребителя; осуществлять контроль качества коммунальных ресурсов и непрерывности их подачи до границ раздела внутридомовых инженерных систем и централизованных сетей инженерно-технического обеспечения, определяемых в договоре ресурсоснабжения.

3.1.28. При наличии общедомового прибора учета ежемесячно снимать показания такого прибора учета в период с 23-го по 25-е число текущего месяца и не позднее 26-го числа текущего месяца направлять

полученные показания ресурсоснабжающей организации; в отношении коллективных (общедомовых) приборов учета, подключенных к интеллектуальной системе учета электрической энергии (мощности), обязанность по снятию показаний с приборов учета электрической энергии возлагается на владельца соответствующей интеллектуальной системы учета электрической энергии (мощности), а предоставление показаний таких приборов учета электрической энергии осуществляется в порядке, предусмотренном Правилами предоставления доступа к минимальному набору функций интеллектуальных систем учета электрической энергии (мощности)

3.1.29. Согласовать с собственником устно время доступа в занимаемое им жилое помещение либо направить письменное уведомление путем направления в почтовый ящик о проведении плановых работ внутри помещения не позднее, чем за 3 (три) рабочих дня до начала проведения таких работ, в котором указать:

- дату и время проведения работ, вид работ и продолжительность их проведения;
- номер телефона, по которому собственник вправе согласовать иную дату и время проведения работ, но не позднее 5 (пяти) рабочих дней со дня получения уведомления;
- должность, фамилию, имя и отчество лица, ответственного за проведение работ.

3.1.30. При направлении своих представителей обязать их предъявлять документы, подтверждающие полномочия на доступ в жилое помещение собственника для проведения осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения ремонтных работ, ликвидации аварии и для совершения иных действий, предусмотренных настоящим Договором.

Наличие полномочий у представителя Управляющей организации подтверждается удостоверением.

3.1.31. Предоставлять собственнику в течение 3 (трех) рабочих дней со дня получения от него заявления письменную информацию о месячных объемах (количестве) потребленных коммунальных ресурсов по показаниям общедомовых приборов учета (при их наличии), об объемах (количестве) коммунальных ресурсов, предоставленных в целях содержания общего имущества в МКД за расчетный период, запрашиваемый собственником.

3.1.32. Осуществлять взаимодействие с представителями Совета МКД в порядке, установленном законодательством и условиями настоящего Договора, в том числе по следующим направлениям:

а) совместное обсуждение предложений о порядке пользования общим имуществом в МКД (в том числе земельным участком, на котором расположен МКД), о порядке планирования и организации работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, обсуждение проектов договоров, заключаемых в отношении общего имущества в МКД;

б) осуществление контроля за оказанием услуг и/или выполнением работ по управлению МКД, содержанию и ремонту общего имущества в МКД и за качеством предоставляемых услуг.

3.1.33. Представлять интересы собственника во взаимодействии с третьими лицами по вопросам управления МКД в целях исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.1.34. Самостоятельно или с привлечением других лиц осуществлять техническое обслуживание внутридомовых инженерных систем, с использованием которых предоставляются коммунальные услуги потребителю.

3.1.35. Предоставлять ресурсоснабжающей организации ежемесячно, не позднее 26-го числа текущего месяца, показания индивидуальных приборов учета, в случае если предоставление таких показаний собственниками и пользователями помещений в МКД предоставляются Управляющей организации. В отношении индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета электрической энергии, подключенных к интеллектуальной системе учета электрической энергии (мощности), обязанность по снятию показаний с приборов учета возлагается на владельца соответствующей интеллектуальной системы учета электрической энергии (мощности), а предоставление показаний таких приборов учета осуществляется в порядке, предусмотренном Правилами предоставления доступа к минимальному набору функций интеллектуальных систем учета электрической энергии (мощности).

3.1.36. Обеспечить установку и ввод в эксплуатацию коллективного (общедомового) прибора учета (ОПДУ), соответствующего требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений, в том числе по показателям точности измерений, не позднее 3 месяцев со дня принятия собственниками помещений в многоквартирном доме решения о включении расходов на приобретение и установку коллективного (общедомового) прибора учета в плату за содержание жилого помещения, если иной срок не установлен таким решением и/или не принято решение об установке и вводе в эксплуатацию ОПДУ за счет средств текущего или капитального ремонта, за исключением случаев установки и ввода в эксплуатацию приборов учета электрической энергии, в отношении которых выполнение указанных мероприятий возложено на гарантирующего поставщика.

3.1.37. Самостоятельно или с привлечением других лиц осуществлять техническое обслуживание внутридомовых инженерных систем, с использованием которых предоставляются коммунальные услуги потребителю.

3.1.38. Обеспечивать ресурсоснабжающим организациям доступ к общему имуществу в МКД для осуществления приостановления или ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в МКД либо по соглашению с ресурсоснабжающими организациями осуществлять приостановление или ограничение предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме.

3.1.39. Производить работы по текущему ремонту в соответствии с решениями Совета МКД в сроки, установленные решениями Совета МКД. В случае отсутствия решения Совета МКД о проведении работ по текущему ремонту, работы по проведению текущего ремонта выполняются Управляющей организацией (или с привлечением других лиц) в случае аварийности общего имущества, по предписаниям контрольно-надзорных органов, по заявкам собственников/нанимателей помещений в МКД, в рамках средств, собираемых на текущий ремонт общего имущества в МКД. При недостаточности средств, собираемых на текущий ремонт, производятся работы только аварийного характера. Если средств, собираемых на текущий ремонт в текущем периоде (году) недостаточно для погашения стоимости работ по текущему ремонту, то остаток денежных средств, затраченных на выполнение работ по текущему ремонту, переносится к погашению на следующий период (год).

3.1.40. Нести обязанности Исполнителя коммунальных услуг, указанные в Правилах предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в МКД и жилых домах в случае передачи таких полномочий Управляющей организации по соглашению в ресурсоснабжающей организацией.

3.2. В рамках выполнения работ и оказания услуг по настоящему Договору **Управляющая организация вправе:**

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ и оказания услуг в рамках настоящего Договора (собственными силами и/или с помощью привлеченных организаций).

3.2.2. Осуществлять обработку персональных данных граждан – собственников помещений и иных лиц, приобретающих помещения и (или) пользующихся помещениями в многоквартирном доме. Объем указанной обработки, условия передачи персональных данных гражданам иным лицам определяются исключительно целями исполнения настоящего Договора, нормами действующего законодательства.

3.2.3. Направлять Председателю Совета МКД предложения об изменении перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в МКД для рассмотрения таких предложений на общем собрании собственников помещений в МКД.

3.2.4. Вносить предложения по изменению условий настоящего Договора, определению порядка внесения таких предложений. Предложения по изменению условий настоящего Договора направляются Председателю Совета МКД в письменной форме в срок до 30 ноября текущего года с учетом положений п. 4.4. настоящего договора.

3.2.5. Готовить предложения общему собранию собственников помещений в МКД по установлению на предстоящий год:

– размера платы за содержание и ремонт общего имущества в МКД;

– перечня работ и услуг по содержанию, ремонту общего имущества в МКД.

3.2.6. Требовать допуска представителей Управляющей организации в помещение, занимаемое собственником, в соответствии с положениями действующего законодательства Российской Федерации.

3.2.7. Требовать своевременного внесения платы за предоставленные жилищно-коммунальные услуги ежемесячно до 10-го (десятого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

3.2.8. В случае образования задолженности за предоставленные жилищные услуги требовать ее погашения в порядке, предусмотренном законодательством РФ, в том числе в судебном порядке; начислять пени собственникам/пользователям помещений за несвоевременное внесение платы за жилищные услуги.

3.2.9. Требовать от собственника предоставления информации, необходимой для выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.

3.2.10. Устанавливать количество граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом собственником жилом помещении, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальными или общими (квартирными) приборами учета холодной воды, горячей воды, электрической энергии, и составлять акт об установлении количества таких граждан.

3.2.11. Устанавливать правила проживания в МКД, не противоречащие гражданскому и жилищному законодательству РФ.

3.2.12. Заключать договоры о передаче общего имущества в МКД в пользование третьим лицам, использовании такого имущества в случае, если имеется соответствующее решение общего собрания собственников помещений в МКД, принятое в порядке, установленном в части 1 статьи 46 ЖК.

3.2.13. Ограничить или прекратить предоставление услуги по содержанию общего имущества - общедомовых электрических сетей на участке от вводных клемм ИПУ до общего провода электропроводки (далее в этом пункте – услуга), путем ограничения или прекращения доступа к общедомовым электрическим сетям Собственнику/нанимателю, при наличии задолженности оплаты за жилищные услуги, превышающей сумму 3-х месячных размеров платы, при условии отсутствия заключенного соглашения о погашении задолженности и (или) при невыполнении Собственником/нанимателем условий такого соглашения. Ограничение или прекращение

предоставления услуги осуществляется Управляющей организацией не ранее дня направления Собственнику уведомления, указанного в платежном документе или ином уведомлении со дня оставления его в почтовом ящике Собственника о введении ограничения или прекращения предоставления услуги. Затраты управляющей организации, связанные с ограничением, прекращением, возобновлением предоставления услуги возмещаются ей в полном объеме. Возобновление услуги по содержанию общедомовых электрических сетей осуществляется Управляющей организацией в течение 2-х рабочих дней с даты полного возмещения Собственником/нанимателем затрат Управляющей организации, связанных с ограничением, прекращением, возобновлением предоставления услуги. Данные расходы указываются в едином платежном документе и могут быть возмещены/оплачены Собственником/нанимателем на расчетный счет Управляющей организации в безналичном порядке, в том числе с помощью сервиса Сбербанк онлайн. Перерасчет стоимости услуг по содержанию общедомовых электрических сетей Собственнику за период ограничения или прекращения предоставления услуги не производится.

3.2.14. Оказывать собственнику иные услуги, выполнять по поручению собственника дополнительные работы на основании отдельных договоров.

3.2.15. Осуществлять иную направленную на достижение целей управления МКД деятельность в соответствии с решениями общего собрания собственников помещений в МКД.

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

3.2.17. Производить обходы жилых помещений в МКД с составлением актов о фактически проживающих гражданах; предоставлять указанные акты ресурсоснабжающей организации, региональному оператору по обращению с ТКО.

3.2.18. Осуществлять полномочия Исполнителя коммунальных услуг, указанные в Правилах предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в МКД и жилых домах в случае передачи таких полномочий по соглашению в ресурсоснабжающей организацией.

3.3. В рамках настоящего Договора **Собственник обязан:**

3.3.1. Поддерживать принадлежащее ему помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также Правила содержания общего имущества.

3.3.2. Своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение (жилищные услуги), а также иные платежи, установленные соответствующими решениями общего собрания собственников помещений в МКД, на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией, а также уплачивать пени за несвоевременное и/или не в полном объеме внесение оплаты за жилое помещение.

3.3.3. Своевременно предоставлять Управляющей организации информацию подтверждающие право собственности на жилое помещение.

3.3.4. Своевременно информировать Управляющую организацию о смене собственника жилого помещения и предоставлять в Управляющую организацию необходимые документы.

3.3.5. При обнаружении неисправностей, пожара и аварий во внутриквартирном оборудовании, внутридомовых инженерных системах, а также при обнаружении иных нарушений немедленно сообщать о них в АДС, а при возможности – принимать все меры по устранению таких неисправностей, пожара и аварий.

3.3.6. В целях учета потребленных коммунальных услуг использовать общедомовые, индивидуальные, общие (квартирные), комнатные приборы учета, распределители утвержденного типа, соответствующие требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений и прошедшие поверку.

3.3.7. За свой счет обеспечивать проведение проверок индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета в сроки, установленные технической документацией на прибор учета, предварительно проинформировав Ресурсоснабжающую организацию о планируемой дате снятия прибора учета для осуществления его поверки и дате установления прибора учета по итогам проведения его поверки, а также направлять исполнителю (ресурсоснабжающей организации) копию свидетельства о поверке или иного документа, удостоверяющего результаты поверки прибора учета, осуществленной в соответствии с положениями законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений.

3.3.8. Допускать представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора в занимаемое жилое или нежилое помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, снятие контрольных показаний индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов, в заранее согласованное с Управляющей организацией время, но не чаще одного раза в три месяца для выполнения необходимых ремонтных работ – по мере необходимости, а для ликвидации аварий – в любое время.

3.3.9. Информировать исполнителя об увеличении или уменьшении числа граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом им жилом помещении, не позднее 5 (пяти) рабочих дней со дня произошедших изменений.

3.3.10. Нести иные обязанности, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации, в том числе Правилами предоставления коммунальных услуг.

3.4. В рамках настоящего Договора **Собственник вправе:**

- 3.4.1. Получать в необходимых объемах и надлежащего качества коммунальные ресурсы в целях содержания общего имущества в МКД.
- 3.4.2. Получать от Управляющей организации сведения о правильности исчисления предъявленного к уплате размера платы за жилищные услуги, в том числе коммунальных ресурсов предоставленных в целях надлежащего содержания общего имущества в МКД, а также о наличии (об отсутствии) у собственника/нанимателя задолженности или переплаты за предоставленные услуги, наличии оснований и правильности начисления исполнителем потребителю неустоек (штрафов, пеней).
- 3.4.3. Требовать от Управляющей организации проведения проверок качества предоставляемых коммунальных ресурсов, оформления и предоставления акта проверки, акта об устранении выявленных недостатков.
- 3.4.4. Получать от Управляющей организации информацию, которую она обязана предоставить в соответствии с законодательством Российской Федерации и условиями настоящего Договора.
- 3.4.5. Требовать снижения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случаях и порядке, которые установлены Правилами содержания общего имущества.
- 3.4.6. В случаях, предусмотренных законодательством, обратиться к Управляющей организации с заявлением об изменении размера платы за работы и/или услуги, выполняемые/оказываемые по настоящему Договору. Заявление об изменении размера указанной платы может быть направлено в письменной форме в течение 6 (шести) месяцев после соответствующего нарушения и подлежит обязательной регистрации Управляющей организацией.
- 3.4.7. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков и вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу собственника вследствие предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также морального вреда в соответствии с законодательством Российской Федерации.
- 3.4.8. Требовать от представителя Управляющей организации предъявления удостоверения, подтверждающего его полномочий на доступ в жилое помещение собственника/нанимателя для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения ремонтных работ, ликвидации аварии и для совершения иных действий, предусмотренных действующим законодательством РФ и настоящим Договором.
- 3.4.9. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в МКД.
- 3.4.10. Привлекать для контроля качества выполняемых по настоящему Договору работ и оказываемых услуг сторонние организации, специалистов, экспертов. Соответствующее поручение собственника оформляется в письменном виде.
- 3.4.11. Осуществлять иные права, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации, в том числе настоящими Правилами и договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг.
- 3.5. В рамках настоящего Договора Собственник **не вправе:**
- 3.5.1. Использовать бытовые машины (приборы, оборудование), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки, рассчитанные исполнителем исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем и доведенные до сведения потребителей.
- 3.5.2. Производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения Управляющей организации.
- 3.5.3. Самовольно демонтировать или отключать обогревающие элементы, предусмотренные проектной и/или технической документацией на МКД, самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, предусмотренных проектной и/или технической документацией на МКД.
- 3.5.4. Осуществлять реконструкцию, переустройство и/или перепланировку жилого помещения без соответствующих разрешительных документов.
- 3.5.5. Самовольно нарушать пломбы на приборах учета и в местах их подключения (крепления), демонтировать приборы учета и осуществлять несанкционированное вмешательство в работу указанных приборов учета.
- 3.5.6. Осуществлять регулирование внутриквартирного оборудования, используемого для потребления коммунальной услуги отопления, и совершать иные действия, в результате которых в помещении МКД будет поддерживаться температура воздуха ниже 12 °С.
- 3.5.7. Несанкционированно подключать оборудование к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы.
- 3.5.8. Загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, загромождать и загрязнять своим имуществом, строительными материалами и/или отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования.
- 3.5.9. Создавать повышенный шум в жилых помещениях и местах общего пользования с 23:00 до 7:00 (ремонтные работы разрешается производить в период с 8:00 до 20:00).

Если указанный временной интервал не соответствует временному интервалу, установленному для подобных ситуаций субъектом Российской Федерации, в котором находится МКД, применению подлежит последний.

4. Порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги, а также порядок внесения такой платы

4.1. Плата за жилое помещение (жилищные услуги) устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства.

4.2. Расчетный период для оплаты жилищно-коммунальных услуг устанавливается равным календарному месяцу.

4.3. Размер платы за жилое помещение определяется на общем собрании собственников помещений в таком доме. Размер платы определяется с учетом предложений Управляющей организации и устанавливается при заключении настоящего договора на срок один год (на срок заключения настоящего договора). Далее при продлении действия настоящего договора размер платы устанавливается на 1 (один) год. Размер платы должен быть соразмерным утвержденному перечню, объемам и качеству услуг и работ, позволяющим осуществлять надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме.

4.4. В случае если собственники помещений в многоквартирном доме на общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за жилое помещение на следующий год, Управляющая организация осуществляет расчеты за жилое помещение (жилищные услуги) по ценам, установленным уполномоченным органом в порядке, предусмотренном частью 4 статьи 158 ЖК.

4.5. Размер платы собственника/пользователя за содержание и ремонт жилого помещения определяется как произведение общей площади его помещений на размер платы за 1 кв. м. такой площади в месяц.

4.6. Размер платы за жилое помещение может быть изменен в соответствии с Правилами содержания общего имущества, иным нормативно-правовым актом.

4.7. Размер платы за коммунальные ресурсы, предоставляемые в целях использования и содержания общего имущества в МКД, рассчитывается как произведение объема коммунального ресурса и тарифам (ценам) для потребителей, установленным для ресурсоснабжающей организацией в порядке, определенном законодательством Российской Федерации о государственном регулировании цен (тарифов).

4.8. Исполнителем коммунальных услуг (вода, водоотведение, отопление, электроснабжение) для Собственников/нанимателей помещений в МКД является ресурсоснабжающая организация.

Размер платы за коммунальные услуги производится собственниками/нанимателями помещений в МКД в адрес ресурсоснабжающей организации по платежным документам, предоставленным ресурсоснабжающей организацией.

4.9. В случае если в субъекте Российской Федерации принято решение об установлении социальной нормы потребления электрической энергии (мощности), размер платы за коммунальную услугу по электроснабжению рассчитывается по ценам (тарифам) на электрическую энергию (мощность), установленным для населения и приравненных к нему категорий потребителей в пределах и сверх такой социальной нормы.

В случае установления тарифов (цен), дифференцированных по группам потребителей, размер платы за коммунальные услуги рассчитывается с применением тарифов (цен), установленных для соответствующей группы потребителей.

В случае установления надбавок к тарифам (ценам) размер платы за коммунальные услуги рассчитывается с учетом таких надбавок.

В случае установления двухставочных тарифов (цен) для потребителей расчет размера платы за коммунальные услуги осуществляется по таким тарифам (ценам) как сумма постоянной и переменной составляющих платы, рассчитанных по каждой из двух установленных ставок (постоянной и переменной) двухставочного тарифа (цены) в отдельности.

В случае установления двухкомпонентных тарифов на горячую воду размер платы за коммунальную услугу по горячему водоснабжению рассчитывается исходя из суммы стоимости компонента на холодную воду, предназначенную для подогрева в целях предоставления коммунальной услуги по горячему водоснабжению, и стоимости компонента на тепловую энергию, используемую на подогрев холодной воды в целях предоставления коммунальной услуги по горячему водоснабжению.

В случае установления тарифов (цен) для потребителей, дифференцированных по времени суток или по иным критериям, отражающим степень использования коммунальных услуг, размер платы за коммунальные услуги определяется с применением таких тарифов (цен), если у собственника установлен индивидуальный, общий (квартирный) или комнатный прибор учета, позволяющий определить объемы потребленных коммунальных услуг дифференцированно по времени суток или по иным критериям, отражающим степень использования коммунальных услуг.

4.10. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в жилом помещении собственника, рассчитывается в соответствии с положениями раздела VI «Порядок расчета и внесения платы за коммунальные услуги» Правил предоставления коммунальных услуг.

Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в жилом помещении собственника, оснащенном индивидуальными приборами учета, рассчитывается в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг.

Фактический объем потребления коммунальных услуг определяется на основании показаний индивидуальных приборов учета, установленных в жилом помещении собственника и предоставленных им в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг.

Порядок определения размера платы установлен Правилами предоставления коммунальных услуг № 354.

4.11. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые при содержании общего имущества в МКД, определяется в соответствии с положениями раздела VI «Порядок расчета и внесения платы за коммунальные услуги» Правил предоставления коммунальных услуг № 354.

4.12. Плата за жилое помещение (жилищные услуги) услуги вносится ежемесячно до 10-го (десятого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.13. Неиспользование собственником занимаемого им жилого помещения не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

При временном отсутствии собственника внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством, в случае отсутствия технической возможности установки индивидуального(ых) прибора(ов) учета в помещении собственника/пользователя.

4.14. В случае несвоевременной и/или неполной оплаты собственником жилого помещения и коммунальных услуг собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере и порядке, которые установлены ЖК.

4.15. Сумма начисленных пеней (в случае выставления пеней) указывается в платежном документе отдельной строкой.

4.16. В случае оказания услуг и/или выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, стоимость этих работ уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы по содержанию и ремонту общего имущества в МКД в соответствии с Правилами содержания общего имущества.

При этом услуги и работы считаются оказанными или выполненными с ненадлежащим качеством в случае их несоответствия требованиям Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правил предоставления коммунальных услуг гражданам, иным требованиям законодательства Российской Федерации и условиям настоящего Договора.

4.17. Не допускается изменение размера платы вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы, а также, 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.

4.18. Факт выявления ненадлежащего качества услуг и работ, оказываемых и выполняемых по настоящему Договору, и/или превышения установленной продолжительности перерывов в оказании услуг или выполнении работ отражается в акте нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ. Указанный акт является основанием для уменьшения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения.

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

4.20. Цена Договора определяется общей стоимостью работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД в год, определенной решением общего собрания собственников помещений в МКД. Цена договора может быть увеличена вследствие выполнения работ аварийного, неотложного характера. За период: с 01.01.2021г. по 31.12.2021г. цена Договора определяется общей стоимостью работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД.

5. Порядок осуществления контроля за исполнением управляющей организацией ее обязательств

5.1. Собственники помещений в МКД осуществляют контроль за исполнением Управляющей организацией обязательств по настоящему Договору, в том числе контроль:

– за содержанием общего имущества в МКД в соответствии с Правилами содержания общего имущества, иными нормативными документами и условиями настоящего Договора, минимальным перечнем услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в МКД, иных правовых актов.

5.1.1. Периодичность предоставления акта приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по управлению, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме (далее – Акт) устанавливается - один раз в год в срок до 30 апреля года, следующего за годом в котором оказывались услуги и выполнялись работы по управлению МКД, содержанию и ремонту МКД. Акт считается надлежаще предоставленным, если он размещен на информационном стенде в подъезде МКД. В случае отсутствия в

течение 14-ти календарных дней со стороны Собственников помещений в МКД, Совета МКД, Председателя Совета МКД возражений относительно Акта, оказание услуг (выполнение работ) считается принятым без замечаний. Уполномоченным лицом на приемку работ по содержанию, управлению, текущему ремонту общего имущества в МКД и подписанию Акта является Председатель Совета МКД, а в отсутствие Председателя Совета МКД один из членов Совета МКД.

5.2. В рамках осуществления контроля за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору собственники помещений в МКД, Совет МКД вправе:

5.2.1. Получать от Управляющей организации информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и/или выполненных работ.

5.2.2. Проверять объемы, качество и периодичность оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы).

5.2.3. Требовать от Управляющей организации устранения выявленных дефектов и проверять полноту и своевременность их устранения.

5.2.4. Принимать участие в осмотрах общего имущества в МКД, проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту.

5.2.5. В случаях если это не противоречит действующим правовым актам, техническим регламентам и т. п., лично присутствовать во время выполнения работ/оказания услуг Управляющей организацией, а также использовать средства видеонаблюдения, знакомиться с актами технического состояния МКД и при необходимости – подписывать такие акты.

Информацию о присутствии председателя совета МКД или иного уполномоченного представителя собственников помещений в МКД Управляющая организация получает от совета МКД не позднее чем за 3 (три) дня до указанного события. Она должна содержать дату, время и место встречи.

5.2.6. Не позднее окончания 1-го квартала года, следующего за отчетным, Управляющая организация предоставляет собственникам/нанимателям помещений в МКД отчет о выполнении условий договора управления. Отчет предоставляется по форме, содержащейся в Приложении № 3 настоящего договора. Отчет предоставляется путем размещения на сайте ГИС ЖКХ, на сайте Управляющей организации в сети интернет: «кондопожстрой».рф», на информационных досках в местах общего пользования в МКД, на информационных досках в офисе Управляющей организации. В случае если в течение 14-ти календарных дней с даты размещения отчета со стороны Собственников помещений в МКД, Совета МКД, Председателя Совета МКД не поступят возражения относительно отчета, отчет считается принятым без замечаний.

6. Совет МКД

6.1. Обеспечивает выполнение решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

6.2. Выносит на общее собрание собственников помещений в МКД в качестве вопросов для обсуждения предложения о порядке пользования общим имуществом в МКД, в том числе земельным участком, на котором расположен МКД, о порядке планирования и организации работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, о порядке обсуждения проектов договоров, заключаемых собственниками помещений в МКД в отношении общего имущества в МКД и предоставления коммунальных услуг, а также предложения по вопросам компетенции совета МКД, другие предложения по вопросам, принятие решений по которым не противоречит Жилищному кодексу Российской Федерации;

6.3. Представляет собственникам помещений в МКД предложения по вопросам планирования управления МКД, организации такого управления, содержания и ремонта общего имущества в МКД;

6.4. Представляет собственникам помещений в МКД до рассмотрения на общем собрании собственников помещений свое заключение по условиям проектов договоров, предлагаемых для рассмотрения на этом общем собрании. В случае избрания в МКД комиссии по оценке проектов договоров указанное заключение представляется советом МКД совместно с такой комиссией;

6.5. Осуществляет контроль за оказанием услуг и (или) выполнением работ по управлению МКД, содержанию и ремонту общего имущества в МКД и за качеством предоставляемых коммунальных услуг собственникам жилых и нежилых помещений в МКД и пользователям таких помещений, в том числе помещений, входящих в состав общего имущества в данном доме;

6.6. Представляет на утверждение годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме отчет о проделанной работе;

6.7. Осуществляет принятие решений о текущем ремонте общего имущества в МКД в случае принятия соответствующего решения общим собранием собственников помещений в МКД в соответствии с пунктом 4.2 части 2 статьи 44 настоящего Кодекса (принятие решения о наделении совета МКД полномочиями на принятие решений о текущем ремонте общего имущества в МКД)

6.8. Из числа членов совета многоквартирного дома на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме избирается председатель совета многоквартирного дома.

7. Ответственность сторон

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

7.2. Управляющая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств.

7.3. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью сторон настоящего Договора, военные действия, террористические акты, издание органами власти распорядительных актов, препятствующих исполнению условий Договора, и иные не зависящие от сторон обстоятельства.

7.4. При этом к обстоятельствам непреодолимой силы не относятся нарушение обязанностей со стороны контрагентов стороны настоящего Договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у стороны Договора необходимых денежных средств, банкротство стороны Договора.

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

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

7.7. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД, Управляющая организация обязана осуществлять перерасчет размера платы за жилое помещение на основании обращения собственника в соответствии с условиями настоящего Договора.

8. Срок действия Договора. Порядок изменения и расторжения Договора

8.1. Срок действия настоящего Договора, при заключении настоящего договора, устанавливается на один год, сроком начала его действия с 01 января 2021г. по 31.12.2021г. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении настоящего Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на 1 (один) год и далее продлевается на тот же срок (один год).

8.2. Настоящий Договор может быть расторгнут:

8.2.1. По соглашению сторон в порядке, определенном и согласованном сторонами.

8.2.2. В судебном порядке.

8.2.3. В связи с окончанием срока действия Договора, если одной из сторон получено заявление от другой стороны о намерении расторгнуть настоящий Договор.

8.3. Настоящий Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке в случаях, установленных положениями Жилищного кодекса, гражданского законодательства.

8.3.1. В случае если Управляющая организация не выполняет условий настоящего Договора и при наличии соответствующего решения общего собрания собственников помещений в МКД собственники вправе расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке.

Невыполнение Управляющей организацией условий настоящего Договора подтверждается соответствующими актами.

Управляющая организация должна быть уведомлена о расторжении настоящего Договора не позднее чем за 2 (два) месяца до его прекращения путем направления ей копии протокола общего собрания собственников помещений в МКД.

8.3.2. Управляющая организация вправе досрочно расторгнуть Договор в следующих случаях существенного нарушения собственниками своих обязательств: когда неполное внесение собственниками платы по Договору приводит к невозможности для Управляющей организации исполнять условия Договора, в том числе исполнять обязанности по оплате работ, услуг, выполненных подрядными и специализированными организациями. Под таким неполным внесением собственниками платы по Договору признается случай, когда суммарный размер задолженности собственников по внесению платы по Договору за последние 6 (шесть) календарных месяцев превышает определенную в соответствии с Договором цену Договора за один месяц.

8.3.3. При принятии Управляющей организацией решения о досрочном расторжении Договора в случае, предусмотренном в пункте 8.3.2 Договора, Управляющая организация уведомляет об этом собственников помещений не менее чем за 2 (два) месяца до расторжения Договора путем направления уведомления в каждый почтовый ящик, председателю Совета МКД, размещением уведомления на информационных стендах с предложением провести общее собрание собственников помещений по вопросу избрания новой

управляющей организации или иного способа управления многоквартирным домом. Договор прекращается с соблюдением правил пункта 2 статьи 200 ЖК.

8.4. Настоящий Договор может быть расторгнут вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы в порядке, установленном гражданским законодательством и условиями настоящего Договора.

8.5. Договор считается прекращенным после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и собственниками.

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

8.7. В случае переплаты собственником по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить собственника о сумме переплаты, получить от собственника письменное распоряжение о выдаче либо о перечислении на указанный им счет излишне полученных ею средств.

8.8. Изменение условий настоящего Договора в одностороннем порядке не допускается.

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

9. Особые условия

9.1. Договор со стороны собственников помещений подписывается Председателем Совета МКД.

9.2. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, один из которых подписывается Председателем Совета МКД и уполномоченным лицом Управляющей организации (генеральным директором). Один экземпляр договора хранится в Управляющей организации, второй экземпляр у Председателя Совета МКД. Копия договора, заверенная подписью генерального директора Управляющей организации и печатью Управляющей организации, выдается любому собственнику/нанимателю помещения в МКД по запросу такого собственника/нанимателя. При подписании настоящего договора все приложения к нему, указанные в п. 9.8. настоящего договора, считаются согласованными.

9.3. Офис Управляющей организации находится по адресу: Республика Карелия, г. Кондопога, ул. Пролетарская, д. 10а.

9.4. Все споры, возникшие из настоящего Договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров. Переговоры проводятся при участии представителя Управляющей организации, уполномоченного от собственников лица (и/или председателя совета многоквартирного дома), а также лица, заявляющего разногласия, и результаты таких переговоров с указанием принятого по итогам их проведения решения должны быть письменно зафиксированы.

9.5. Все решения Собственников помещений в МКД, расположенного по адресу: г. Кондопога, ш. Октябрьское, д. 89, принятые на общих собраниях собственников помещений до заключения настоящего договора, не отмененные другими решениями общих собраний и/или судебными актами, действуют и имеют обязательную силу в рамках исполнения настоящего договора, а также при подготовке общих собраний собственников помещений в МКД не независимо от смены способа управления МКД.

9.6. В случае если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по месту нахождения Объекта управления по заявлению одной из сторон.

9.7. Уплата взносов на капитальный ремонт общего имущества в МКД осуществляется в порядке и сроки, установленные в соответствии с жилищным законодательством. Вопросы, связанные с проведением капитального ремонта, регулируются законодательством Российской Федерации и Республики Карелия о проведении капитального ремонта общего имущества в МКД, решениями собственников помещений в МКД по вопросам, связанным с проведением капитального о проведении также отдельными договорами.

9.8. Все приложения к Договору, а также дополнительные соглашения и документы, оформляемые в порядке, установленном Договором, являются неотъемлемой частью Договора.

К настоящему Договору прилагаются:

– Приложение № 1 – «Состав и состояние общего имущества МКД»

– Приложение № 2 – «Перечень услуг (работ) по управлению МКД, содержанию общего имущества МКД; стоимость (тариф) за услуги (работы) по управлению МКД, содержанию общего имущества МКД, стоимость (тариф) работ текущего ремонта общего имущества МКД (за 1 кв.м. общей площади жилого (нежилого) помещения в МКД)»

- Приложение № 3 – «Отчет о выполнении договора № ОШ89/2021 от 01.01.2021г. управления МКД (об использовании денежных средств, полученных от собственников/нанимателей по договору управления многоквартирным домом, за период: _____)»

Телефоны Управляющей организации:

- аварийно-диспетчерская служба: **8-911- 429-19-74** – круглосуточный режим работы;

- руководитель управляющей организации, бухгалтерия – **8 (81451) 2 -12-44**

- паспортный стол: **8 -953-538-11-31;**

- управление многоквартирными домами: **8-921-800-60-30**

- техническая служба: **8-921-604-12-19;**

Телефоны надзорных, контрольных органов:

- Администрация Кондопожского муниципального района :

Адрес: г. Кондопога, пл. Ленина, д. 1

Тел: **8-964-317-8345** приемная

- единая диспетчерская служба: **(81451) 7-98-75; 8-900- 457-79-04**

Государственная жилищная инспекция Республики Карелия:

Адрес: г. Петрозаводск, ул. Фридриха Энгельса; тел.: **8 (8142) 26-41-30**

Прокуратура Кондопожского района:

Адрес: г. Кондопога, ул. Комсомольская, д. 20; тел.: **8 (81451) 7-18-97**

Территориальный отдел управления федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Республике Карелия в Кондопожском, Медвежьегорском и

Пудожском районах (Роспотребнадзор):

Адрес: г. Кондопога, ул. Комсомольская, д. 6; тел.: **8 (81451) 7-71-01**

РЕКВИЗИТЫ ПОДПИСИ СТОРОН:

Управляющая организация: общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Кондопожстрой» (ООО УК «Кондопожстрой»)

Адрес места нахождения: 186222, Республика Карелия, г. Кондопога, ул. Пролетарская, д. 10а

ОГРН 1091039000315, рег. орган: МИ ФНС № 9 по Республике Карелия; ИНН 1003103172/КПП 100301001

Р/с № 40702810525070000609 в Отделении № 8628 Сбербанка России

г. Петрозаводск, К/С № 30101810600000000673 БИК 048602673

Официальный сайт в сети интернет: кондопожстрой.рф; адрес электронной почты: kondstroy-00@mail.ru

Генеральный директор



Крупинский Александр Викторович

Председатель Совета МКД

Тараканов Роман Владимирович