

ДОГОВОР № ЛТ 38-2021

управления многоквартирным домом ул. Льва Толстого 38, в г. Хабаровске

г. Хабаровск


«03» 07 2021 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания по жилищно-коммунальному хозяйству «Сервис-Центр», далее управляющая организация, исполнитель, в лице генерального директора Миненко Алексея Викторовича, действующего на основании Устава, с одной стороны и собственники помещений многоквартирного дома указанные в Приложении №1 к настоящему договору либо Председатель совета многоквартирного дома, действующий от имени собственников помещений многоквартирного дома указанных в Приложении №1, именуемые в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, в соответствии с решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома расположенного по адресу: **г.Хабаровск, Льва Толстого 38**, заключили настоящий договор о нижеследующем:

Термины и определения

- **Многоквартирный дом** – завершенное строительством здание, состоящее из квартир, комнат, помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, а также нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и не предназначенных для обслуживания более одного помещения в Многоквартирном доме.
- **Помещение** – помещение (в том числе квартира, иной объект недвижимости), входящее в состав Многоквартирного дома, принадлежащее Собственнику на праве собственности либо или принятое Собственником по передаточному акту или другому документу о приемке. В случае расхождения (противоречия) сведений о площади Помещения содержащихся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, документации государственного технического учета, бухгалтерского учета Управляющей организации или иных организаций, технической документации на Многоквартирный дом, приоритет имеют сведения, содержащиеся в Реестре.
- **Потребитель** – лицо, пользующееся на праве собственности или ином законном основании помещением в Многоквартирном доме, потребляющее коммунальные услуги.
- **Собственник** – лицо, о котором внесена запись в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним с момента внесения указанной записи или иному документу о передаче, с момента такой передачи, либо лицо, приобретшее право собственности на помещение в порядке наследования, на основании вступившего в силу судебного решения и на иных законных основаниях.
- **Общее имущество Многоквартирного дома** – помещения в Многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого или нежилого помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, чердаки, технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование, а также крыши за исключением расположенных на крышах террас, являющихся частями квартир (отдельными функциональными помещениями), ограждающие несущие и ненесущие конструкции дома, механическое, электротехническое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен Многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Многоквартирного дома. Описание Общего имущества Многоквартирного дома приводится в Приложении № 2 к Договору.
- **Доля Собственника** – доля Собственника в праве общей долевой собственности на Общее имущество Многоквартирного дома, определяющая его долю в обязательных расходах на содержание и ремонт Общего имущества Многоквартирного дома и в других общих расходах, а также количество голосов Собственника на общем собрании собственников помещений в данном доме, пропорциональна общей площади Помещения, принадлежащего Собственнику на праве собственности относительно общей площади помещений в данном доме, не относящихся к общему имуществу дома.
- **Содержание и ремонт Общего имущества Многоквартирного дома** – эксплуатация, техническое обслуживание инженерных систем и коммуникационных сетей Общего имущества Многоквартирного дома, выполнения иных работ и услуг, с целью сохранения общего имущества в состоянии, обеспечивающем надежность и безопасность Многоквартирного дома, безопасность для жизни и здоровья граждан, в соответствии с иными определенными законодательством требованиями.
- **Инженерное оборудование** – лифтовое оборудование и расположенные в границах Многоквартирного дома коммуникации и внутридомовое инженерное оборудование, предназначенные для предоставления Коммунальных услуг Собственнику, а также обеспечивающие вентиляцию, дымоудаление и противопожарную безопасность в помещениях Многоквартирного дома.

_____ "от исполнителя"

 "от Собственника"

- **Коммунальные услуги** – деятельность Управляющей организации по предоставлению Собственнику на основании заключенного с ресурсоснабжающей организацией договора коммунальных услуг, подача в помещение которых может быть осуществлена с учетом наличия в составе Общего имущества многоквартирного дома соответствующей инженерной инфраструктуры.
- **Аварийный ремонт Общего имущества Многоквартирного дома** – внеплановый ремонт, проводимый в целях устранения повреждений Общего имущества Многоквартирного дома, вызванных аварийным случаем и оформленных соответствующим актом.
- **Представитель собственников помещений в МКД** – лицо, наделенное на общем собрании собственников помещений Многоквартирного дома полномочиями по приемке выполненных работ (оказанных услуг) по настоящему Договору.

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор составлен в соответствии с требованиями действующего Гражданского кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации, Правилами и нормами технической эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Постановлениями Правительства РФ, (№ 354 от 06.05.2011г., №491 от 13.08.2006г.), Постановлениями Госкомитета РФ по строительству и ЖКК (например, № 5176 от 27.09.2003 г.), Государственными стандартами, СНиПами, иными правовыми документами, касающимися норм обслуживания, эксплуатации жилого фонда, взаимоотношений с собственниками и нанимателями жилья по предоставлению жилищно-коммунальных услуг в многоквартирных домах и управления жилищным фондом РФ, нормативными и законными правовыми актами Администраций Хабаровского края и города Хабаровска и заключен по инициативе Собственников помещений в МКД на условиях, согласованных с Исполнителем.

1.2. Собственник - лица, владеющие на праве собственности жилыми (нежилыми) помещениями, находящимися в многоквартирном доме, и оплачивающие по действующему законодательству РФ услуги Исполнителя за свой счёт. Собственник помещения несет бремя содержания данного помещения и общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме. Собственник владеет, пользуется и распоряжается общим имуществом в многоквартирном доме.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме Собственника помещения пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

Члены семьи Собственника жилого помещения имеют права и несут обязанности наравне с Собственником, если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи. Члены семьи собственника жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность.

Иное лицо, пользующееся жилым помещением Собственника на основании договора или соглашения с Собственником данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с действующим законодательством и условиями такого договора или соглашения.

Лицо, пользующееся нежилыми помещениями на основании разрешения Собственника данного помещения договора с Собственником, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с действующим законодательством и условиями разрешения Договора.

1.3. Состав общего имущества МКД и придомовой территории, в отношении которого будет осуществляться управление, указан в акте технического состояния дома (Приложение № 2).

1.4. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствие с требованиями нормативных документов, в том числе по санитарной и технологической безопасности содержания многоквартирного дома утверждается решением общего собрания на каждый последующий год не позднее 31 декабря текущего года. При неприятии указанного решения либо не предоставления его в управляющую организацию, действует перечень, утвержденный по предшествующему году.

2. Предмет договора

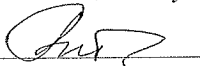
По настоящему договору, Собственник поручает, а Исполнитель принимает на себя обязательства по управлению и обслуживанию общим имуществом собственников помещений многоквартирного дома за счет средств поступающих от собственников и нанимателей жилых и нежилых помещений данного многоквартирного дома и иных источников, указанных в п. 3.1.3 настоящего договора в соответствии с действующими требованиями нормативных документов, в том числе санитарной и технологической безопасности содержания МКД:

- содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в том числе по техническому обслуживанию, планово – предупредительным и профилактическим ремонтам, предотвращению и ликвидации аварий согласно нормативных документов;

- организации бесперебойной и безопасной доставки коммунальных ресурсов холодного, горячего водоснабжения, водоотведения, электро и газоснабжение надлежащего качества гражданам, в соответствие с требованиями ЖК РФ и другими нормативными документами;

- осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом

_____ "от исполнителя"

 "от Собственника"

деятельность.

Собственники помещений обязуются оплачивать услуги Исполнителя в сроки, размере и порядке, установленном настоящим договором.

2.1. Взаимоотношения сторон

2.1. Право собственности на Помещение

2.1.1. Право собственности на Помещение возникает у Собственника с момента государственной регистрации права на основании договора, в силу закона, на основании судебного решения, вступившего в законную силу.

2.1.2. Одновременно с государственной регистрацией права собственности на Помещение у Собственника в силу закона возникает право общей долевой собственности на Общее имущество Многоквартирного дома соответственно Доле Собственника.

2.1.3. С момента передачи Помещения Собственнику по передаточному акту или иному документу о передаче (включая односторонний акт о передаче) Собственник вправе производить в Помещении ремонтные и отделочные работы, подключиться к инженерным сетям Общего имущества, пользоваться инфраструктурой Многоквартирного дома, соблюдая при этом условия настоящего Договора, правила проведения ремонтных работ, проезда и стоянки (парковки) транспорта на придомовой территории многоквартирного дома.

2.1.4. С даты, когда Помещение считается переданным Собственнику, даты государственной регистрации права на Помещение или даты заключения настоящего Договора (в дату, которая наступит ранее), у Собственника возникает обязанность соблюдения условий настоящего Договора, в том числе внесения Платы за услуги.

2.1.5. Управляющая организация обязана приступить к исполнению настоящего договора в течение 30 дней с момента внесения в реестр лицензий субъекта Российской Федерации по управлению домами данных об управлении Многоквартирным домом, если иной срок не предусмотрен решением Общего Собрания собственников.

2.1.6. Неиспользование Собственником и иными лицами Помещения либо инфраструктуры либо какой-либо части Общего имущества Многоквартирного дома, в том числе непроживание в жилом помещении Собственника, не является основанием для освобождения Собственника от оплаты Платы за Услуги по Договору, определенной в соответствии с действующим законодательством.

2.1.7. В случае отсутствия составленного Собственником помещения в соответствии с действующим законодательством акта оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, работы и услуги по настоящему Договору, считаются выполненными Управляющей организацией качественно и надлежащим образом, что подтверждает отсутствие претензий.

3. Обязанности и права сторон

3.1. Исполнитель обязуется:

3.1.1. Осуществлять управление многоквартирным домом (МКД) за счет поступающих денежных средств от собственников и нанимателей жилых и нежилых помещений и иных источников, указанных в п. 3.1.3 настоящего договора в соответствии с условиями настоящего договора и действующим законодательством РФ нормативными актами и требованиями по содержанию и эксплуатации жилищного фонда, по обеспечению благоприятных и безопасных условий проживания Собственников и членов их семей в МКД, организации содержания общего имущества дома в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, организации бесперебойной и безопасной доставки коммунальных ресурсов надлежащего качества гражданам в соответствии с требованиями ЖК РФ.

3.1.2. Обеспечить предоставление услуг согласно нормативным документам в части предоставления услуг ЖКХ, регламентируемые Постановлениями и документами Правительства РФ, соответствующими ГОСТами, СНиПами, обеспечивая при этом бесперебойную работу внутридомовых инженерных сетей и технических устройств.

3.1.3. Самостоятельно или с привлечением сторонних подрядных организаций организовать проведение согласованных с Собственником работ по ремонту общего имущества МКД в зависимости от фактического состояния общего имущества и за счёт денежных средств, поступающих в адрес Исполнителя от Собственников помещений в МКД, целевых поступлений из бюджетов всех уровней (финансирование федеральных программ по ЖКХ (ФЗ № 185 от 21.07.2007 г.), краевого и муниципального финансирования программ поддержки ЖКХ).

3.1.4. Исполнять функции по начислению, сбору и обработке платежей по договору и взысканию через суд задолженности как с Собственников МКД, так и с поставщиков услуг за их недопоставку или поставку некачественных услуг.

3.1.5. Обеспечить ведение и хранение технической документации (базы данных) на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства в отдельном несоргаемом месте, исключая порчу или хищение. В случае утери документов, производит их заказ и

_____ "от исполнителя"

_____ "от Собственника"

дублирование за счет виновной стороны.

3.1.6. Обеспечить проведение технических осмотров инженерных сетей, оборудования, помещений МКД 2 раза в год весной и осенью (после и до отопительного сезона) совместно с представителями Собственника, и по их результатам, производить корректировку базы данных, отражающих техническое состояние оборудования дома в акте технического состояния МКД. Корректировать планы ППР и технического обслуживания, ремонтов осмотренных объектов.

3.1.7. Разрабатывать (совместно с Собственником) и исполнять текущие и перспективные планы работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества МКД.

3.1.8. Обеспечить аварийно-диспетчерское обслуживание МКД с соблюдением предельных сроков устранения неисправностей оборудования, установленные Приложением № 4 к настоящему договору. Своевременно информировать собственников помещений в МКД об активных телефонах (в том числе сотовой связи) аварийно-диспетчерских служб Центрального округа, города, спасательных служб.

3.1.9. При не предоставлении жилищно-коммунальных услуг, либо предоставлении указанных услуг ненадлежащего качества (либо с перерывами, превышающими установленную продолжительность), составлять акты по соответствующей услуге в соответствии с действующим Постановлением Правительства РФ № 491 от 13.08.2006г., № 354 от 06.05.2011 г.

3.1.10. Своевременно рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет в журналах учёта заявок (жалоб, предложений), принимать меры по устранению указанных в них недостатков в установленные настоящим Договором сроки, отмечать в журнале учета заявок сроки устранения недостатков и лиц, выполнивших соответствующие работы. После получения письменного заявления (предложения, жалобы) информировать Собственника о решении, принятом по заявленному им вопросу по месту нахождения его имущества в Многоквартирном доме.

Ответ на предложения, заявления и жалобы Собственника предоставляется Управляющей организацией в течение 30 дней, за исключением письменных запросов по раскрытию информации, предусмотренных «Стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами», утвержденного Постановлением Правительства РФ № 731 от 29.03.2010г.

3.1.11. Производить начисление платежей, установленных в разделе 4 договора, обеспечивая выставление счета-квитанции (счет фактуры) в срок до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

3.1.12. Производить сбор установленных в разделе 4 настоящего договора платежей, поступивших от Собственника с последующей оплатой сторонним организациям по договорам. Остатки неиспользованных средств по текущему ремонту на конец года по состоянию на 01.01. следующего года учитывать при утверждении тарифа на обслуживание МКД на следующий год.

3.1.13. По запросам собственников жилых помещений в МКД, в соответствии с действующим законодательством РФ выдавать необходимые справки установленного образца, в пределах вопросов, оговоренных договором.

3.1.14. Обеспечивать предоставление услуги по регистрационному учету проживающих в многоквартирном доме граждан, вести базу данных лицевых счетов собственников и нанимателей, вносить изменения в лицевые счета.

3.1.15. Предоставлять Собственникам письменный отчет о выполнении настоящего Договора за истекший календарный год не позднее истечения первого квартала следующего за отчетным годом, путем размещения данных в системе ГИС ЖКХ и на сайте управляющей организации, расположенному по адресу www.uk27.ru в объеме и сроки, установленные действующим законодательством. Форма отчета о выполнении обязательств по Договору управления устанавливается уполномоченным государственным органом в виде информации, подлежащей раскрытию управляющей организацией.


3.1.16. Обеспечивать содержание в надлежащем виде придомовой территории, входящей в состав общего имущества многоквартирного дома в соответствии с действующими нормативными документами по благоустройству и содержанию придомовой территории и предусмотренным проектом состава объектов благоустройства придомовой территории.

3.2. Управляющая организация имеет право:

3.2.1. Самостоятельно определять очередность, способ и сроки выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома в зависимости от фактического состояния общего имущества МКД, объема поступивших денежных средств собственников, привлекать сторонние организации к выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

3.2.2. В случае недостаточности платежей граждан для исполнения планов текущего ремонта, возникновения непредвиденных расходов, инфляции, Исполнитель вправе произвести корректировку планов текущего ремонта, виды, сроки и объемы ремонтных работ, если отсрочка их выполнения не угрожает жизни Собственников МКД, и если невозможно было решить вопрос с Собственником по вовлечению в оборот дополнительных денежных средств.

_____ "от исполнителя"

 "от Собственника"

3.2.3. Дважды в год организовывать и проводить проверку технического состояния сетевого инженерного оборудования в помещениях собственников и нанимателей жилых и нежилых помещений в МКД с их согласия совместно с представителями домового комитета (разводки, запорная арматура и т.п.).

3.2.4. Организовывать и проводить проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб, правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям приборов учета (при их наличии).

3.2.5. Взыскивать с собственников и нанимателей помещений и членов их семей, проживающих в МКД, в установленном порядке задолженность по оплате услуг в рамках договора, согласно Жилищного кодекса РФ.

3.2.6. В судебном порядке, после соответствующей проверки и составления акта, взыскивать с собственников и нанимателей помещений в МКД понесенные убытки при нарушении собственниками и нанимателями помещений в МКД обязательств, предусмотренных п. 3.3.9.

3.2.7. Оказывать дополнительные платные услуги по ремонту помещений, ремонту и замене внутриквартирного оборудования и установочных изделий, перечень которых приведен в Приложении №5 к настоящему договору.

3.2.8. Не чаще одного раза в год изменять размер платы за услуги по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, платы за управление МКД, дополнительных платных услуг, в соответствии с действующим законодательством РФ и настоящим договором.

3.2.9. Заключать договоры об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (в том числе договоры на установку и эксплуатацию рекламных конструкций). Доход по договорам на установку и эксплуатацию рекламных конструкций в размере 80% направляется на выполнение работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома и в размере 20% на оплату услуг и работ Исполнителя по управлению многоквартирным домом, доход по иным договорам об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в размере 80% направляется на выполнение работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома и в размере 20% на оплату услуг и работ Исполнителя по управлению многоквартирным домом. Договоры заключаются при участии представителя Собственника.

3.2.10. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей организации в интересах Собственника.

3.2.11. Собственники передают Исполнителю право на обращение в судебные и иные органы с требованием о возврате в общую долевую собственность помещений, об истребовании имущества из чужого незаконного владения, признании права общей долевой собственности собственников помещений многоквартирного дома.

3.2.12. Информировать Собственников по вопросам управления, содержания и ремонта МКД путём размещения соответствующей информации на информационных стендах внутри подъездов.

3.2.13. Собственники предоставляют право управляющей организации обрабатывать персональные данные собственников и нанимателей помещений многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством РФ. Объем указанной обработки, условия передачи персональных данных граждан иным лицам определяются исключительно целями исполнения Договора управления, нормами действующего законодательства и включает в себя, в том числе следующие действия: сбор данных, хранение данных, передача данных представителю управляющей организации по расчетам с потребителями, передача данных контрольным и надзорным органам, передача данных ресурсоснабжающим организациям.

3.2.14. Требовать надлежащего исполнения Собственником его обязательств по настоящему Договору.

3.2.15. Направлять средства, полученные на конец финансового года в виде экономии между стоимостью работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома по настоящему Договору и фактическими затратами Управляющей организации на выполнение данных работ (услуг) на возмещение убытков, связанных с предоставлением услуг по настоящему Договору, в том числе оплату непредвиденных работ по ремонту, возмещение убытков вследствие причинения вреда Общему имуществу Многоквартирного дома, актов вандализма, штрафных санкций, применяемых к Управляющей организации, а также на финансирование деятельности управляющей организации.

3.2.16. Требовать в установленном действующим законодательством порядке полного возмещения убытков, понесенных Управляющей организацией по вине Собственника и/или проживающих лиц в его Помещении, а также компенсации расходов, произведенных Управляющей организацией в целях устранения ущерба, причиненного виновными действиями (бездействием) Собственника и/или проживающих лиц в его Помещении Общему имуществу Многоквартирного дома.

3.2.17. Предъявлять к Собственнику иски о погашении задолженности перед Управляющей организацией по внесению Платы за услуги по настоящему Договору и иные требования.

3.2.18. Требовать от Собственника возмещения расходов Управляющей организации по восстановлению и ремонту общего имущества Собственников помещений Многоквартирного дома, несущих конструкций Многоквартирного дома в случае причинения Собственником Помещения какого-

_____ "от исполнителя"

_____ "от Собственника"

либо ущерба Общему имуществу Многоквартирного дома. Требование Управляющей организации к Собственнику оформляется в виде предписания с перечислением в нем подлежащих восстановлению элементов Многоквартирного дома и сроками исполнения предписания. В случае невыполнения предписания в установленные сроки Управляющая организация вправе выставить Собственнику неустойку в размере 1000 рублей за каждый месяц просрочки.

3.2.19. В случае невыполнения Собственником условий пункта 3.2.18 настоящего Договора поручить выполнение работ по приведению помещений в прежнее состояние третьим лицам или выполнить работы своими силами с последующим правом требовать от Собственника возмещения всех расходов Управляющей организации в добровольном порядке, а при неисполнении Собственником требований Управляющей организации добровольно – в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством.

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

3.2.21. Осуществлять контроль за выполнением Собственником и/или проживающих с ним лиц, а также проживающих третьих лиц в его Помещении, требований действующего законодательства в части пользования (эксплуатации) жилых (нежилых) помещений, составлять акты выявленных нарушений Собственника и проживающих с ним лиц, а также проживающих третьих лиц в его Помещении, совместно с лицами, выявлявшими факт нарушения Собственника и/или проживающих с ним лиц, а также проживающих третьих лиц в его Помещении.

3.2.22. Самостоятельно перераспределять денежные средства, полученные от Собственника на финансирование выполнения работ (услуг) по настоящему Договору.

3.2.23. После письменного предупреждения (уведомления) потребителя-должника ограничить или приостановить предоставление коммунальн услуг в случае неполной оплаты¹ потребленных в Помещении коммунальных услуг. Приостановление (ограничение) предоставления коммунальных услуг производится в следующем порядке:

а) Управляющая организация направляет потребителю-должнику любым из способов, указанных в пп.«а»-«в» п.9.1. настоящего Договора предупреждение (уведомление) о том, что в случае непогашения задолженности по оплате коммунальной услуги в течение 20 дней со дня отправки ему указанного предупреждения (уведомления) предоставление ему такой коммунальной услуги может быть сначала ограничено, а затем приостановлено либо при отсутствии технической возможности введения ограничения приостановлено без предварительного введения ограничения.

б) при непогашении Потребителем-должником задолженности в течение установленного в предупреждении (уведомлении) срока Управляющая организация при наличии технической возможности вводит ограничение предоставления указанной в предупреждении (уведомлении) коммунальной услуги;

в) при непогашении образовавшейся задолженности в течение установленного в предупреждении (уведомлении) срока и при отсутствии технической возможности введения ограничения в соответствии с подпунктом «б» настоящего пункта либо при непогашении образовавшейся задолженности и по истечении 10 дней со дня введения ограничения предоставления коммунальной услуги Управляющая организация приостанавливает предоставление такой коммунальной услуги.

3.2.24. Созывать и проводить годовые и внеочередные общие собрания (по вопросам, относящимся к настоящему Договору) собственников помещений в многоквартирном доме (далее – общее собрание собственников). Управляющая организация не вправе отказать по обращению собственников в созыве внеочередного общего собрания собственников с предварительной 100% оплатой ей соответствующих расходов за счет собственников – инициаторов таких собраний.

3.2.25. Демонтировать оборудование и иное имущество, установленное Собственниками или иными лицами на общем имуществе без предварительного согласования с Управляющей организацией, а также создающее угрозу безопасности проживания, с последующим взысканием причинённых убытков за счёт виновных лиц, в том числе в судебном порядке. О необходимости демонтировать указанное имущество Управляющая организация информирует собственников путем размещения объявления в общедоступных местах (на дверях подъездов, информационных досках), не менее, чем за 30 дней до предполагаемой даты демонтажа. В случае, если Собственниками (пользователями) указанный демонтаж не будет произведен, Управляющая организация осуществляет его в одностороннем порядке. При наличии предписаний контрольно-надзорных органов Управляющая организация самостоятельно осуществляет демонтаж без предварительного информирования в сроки, указанные в предписании. Претензии от Собственников и иных

¹ Под неполной оплатой Собственником коммунальной услуги понимается наличие у Собственника задолженности по оплате коммунальной услуги в размере, превышающем сумму двух месячных размеров платы за коммунальную услугу, исчисленных исходя из норматива потребления коммунальной услуги независимо от наличия или отсутствия индивидуального или общего (квартирного) прибора учета и тарифа на соответствующий вид коммунального ресурса, действующих на день ограничения предоставления коммунальной услуги.

лиц в связи с демонтажем не принимаются. Управляющая организация не несет ответственность за сохранность такого имущества.

3.3. Собственники помещений в МКД обязуются:

3.3.1. Своевременно в установленном порядке оплачивать предоставляемые по настоящему договору услуги. Возмещать Исполнителю дополнительные согласованные расходы, связанные с исполнением настоящего Договора. Данные расходы включаются в выставляемые Исполнителем счета-квитанции на оплату услуг. При внесении соответствующих платежей руководствоваться утвержденным Исполнителем порядком и условиями Договора и нормативных актов.

3.3.2. Поддерживать многоквартирный дом в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-строительные, противопожарные и эксплуатационные требования, в том числе:

- соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках и в других местах общего пользования; выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально установленные для этого места и отходы кухонь, укуренные в пакеты;

- не допускать сбрасывания в систему канализации мусора и отходов, засоряющих канализацию.

- соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами; не допускать установки самодельных предохранительных пробок, загромождения проходов, запасных выходов, строго выполнять все без исключения требования пожарной безопасности;

- не допускать выполнения в квартире работ или совершения других действий, создающих повышенный шум или вибрацию, а также действий, нарушающих нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях;

- не допускать нахождения и хранения личного имущества в местах общего пользования;

- не курить, не распивать спиртные напитки в подъездах МКД, детской площадке, беседке для отдыха пожилых людей над овощехранилищем.

- выгул собак производить только вне дворовой территории, на поводках и намордниках во избежание физического и психического травмирования граждан, прежде всего детей.

- Движение на автомобилях производить в режиме минимальных скоростей.

- Не производить парковку внутри двора на длительное время.

- Не разжигать огней, костров, фейерверков на придворовой территории.

- производить переустройство и (или) перепланировку Помещения не иначе как после получения разрешения в установленном законом порядке

- не производить без согласования Управляющей организации перенос внутридомовых инженерных сетей и оборудования, установленного в Помещении

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

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

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

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

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

- Вести себя максимально уважительно по отношению к соседям и труду обслуживающего персонала, соблюдая чистоту и порядок в подъездах и во дворе дома, тишину в спальное время суток, нести ответственность за поведение своих детей во дворе дома.

- соблюдать иные требования законодательства, относящиеся к предмету настоящего договора.

3.3.3. Обеспечить доступ в помещения представителям Исполнителя, сторонних организаций привлеченных на договорной основе, в дневное время суток, для осмотра приборов учета и контроля, а также, в случае возникновения аварийной ситуации, для выполнения необходимого ремонта общего имущества многоквартирного дома и работ по ликвидации аварий и в ночное время суток. Представлять

_____ "от исполнителя"

_____ "от Собственника"

Исполнителю информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение Собственника в случае его временного отсутствия на случай проведения аварийных работ в виде специально заказанных и изготовленных удостоверений с печатью и подписью руководителя Исполнителя или наряда на производство работ.

3.3.4. Не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки счетчиков, изменением их местоположения в составе инженерных сетей без согласования с Управляющей организацией.

3.3.5. Во избежание возникновения непредвиденной аварийной ситуации, не осуществлять переустройства и переоборудования внутриквартирных инженерных сетей (санитарно-технических и электрических) без согласования с органом местного самоуправления в виде его решения.

3.3.6. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ при перепланировке и переустройстве помещений, принадлежащих Собственникам, руководствоваться Жилищным кодексом РФ и действующими нормативными правовыми актами.

3.3.7. Соблюдать правила пользования помещениями, содержания многоквартирного дома и придомовой территории.

3.3.8. Обеспечивать сохранность общего имущества многоквартирного дома, быть нетерпимым к лицам, систематически нарушающим данное правило.

3.3.9. Предоставлять Управляющей организации сведения о временных жильцах.

3.3.10. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативными правовыми актами, применительно к условиям настоящего договора.

3.3.11. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру без согласования с Исполнителем.

3.3.12. Своевременно сообщать Исполнителю о выявленных неисправностях, препятствующих оказанию услуг в рамках настоящего договора.

3.3.13. Не производить слив воды из системы и приборов отопления.

3.3.14. В случае возникновения необходимости проведения Управляющей организацией, не установленных настоящим договором работ и услуг, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине собственников помещений в МКД, либо в связи с нарушением Собственниками помещений в МКД обязательств по настоящему договору, указанные работы проводятся за счет средств Собственников помещений в МКД. Стоимость указанных работ Исполнитель вправе взыскать через суд с виновника аварии.

3.3.15. Члены семьи собственника и нанимателя, проживающие совместно с ним, пользуются наравне с ним всеми правами и несут все обязанности, вытекающие из настоящего договора, если иное не предусмотрено соглашением между Собственником и членами его семьи. Члены семьи собственника и нанимателя жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность.

3.3.16. Иное лицо (Пользователь) пользующееся помещением на основании соглашения с Собственником данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого соглашения и настоящего договора.

3.3.17. По требованию Исполнителя и в согласованные с Собственником сроки представить копию свидетельства регистрации права собственности на помещение и предъявить оригинал для сверки.

3.3.18. При проведении в Помещении ремонтных работ за собственный счет осуществлять вывоз строительного и крупногабаритного мусора. В случае необходимости хранения строительного мусора в местах общего пользования в рамках Дополнительных услуг Управляющая организация вывозит строительный мусор с территории Многоквартирного дома с включением стоимости вывоза и утилизации строительного мусора в стоимость таких услуг по настоящему договору.

3.3.19. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях внутридомовых инженерных систем и оборудования, несущих конструкций и иных элементов помещения Собственника, а также Общего имущества Многоквартирного дома.

3.3.20. Собственники (пользователи) нежилых помещений обязаны предоставить в Управляющую организацию информацию по составу, классу опасности (1-5) и нормам накопления отходов, образующихся от их деятельности. В случае образования отходов 1-4 класса опасности, за исключением отнесенных к 4 классу опасности твердых коммунальных (бытовых) отходов они обязаны самостоятельно и за свой счет обеспечивать их сбор, вывоз и утилизацию в соответствии с требованиями законодательства РФ, не допуская их складирования в мусоропроводах, а также на контейнерных площадках, иных местах общего пользования.

3.4. Собственники помещений в МКД вправе:

3.4.1. Требовать в установленном порядке от Исполнителя перерасчета платежей за услуги по настоящему договору, за истекший месяц, в связи с несоответствием услуг перечню, составу и качеству услуг, в случае отказа в составлении акта и перерасчёта, обратиться в суд.

_____ "от исполнителя"

_____ "от Собственника"

3.4.2. Осуществлять другие права, предусмотренные действующими нормативными правовыми актами.

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

3.4.4. В случае неотложной необходимости обращаться к Исполнителю с заявлением о временной приостановке подачи в жилое помещение воды, электроэнергии, отопления, на условиях, согласованных с Исполнителем.

3.4.5. Направлять в Управляющую организацию заявления, жалобы и обращения в случае ненадлежащего выполнения Управляющей организацией обязательств, предусмотренных настоящим Договором

3.4.6. При условии представления подтверждающих документов установленного образца, требовать в соответствии с установленным Правительством РФ порядком перерасчета размера оплаты за отдельные виды услуг, рассчитываемые исходя из нормативов потребления, в случае временного отсутствия одного, нескольких или всех Пользователей жилого помещения, принадлежащего Собственнику.

3.5. Уполномоченное лицо собственников – совет многоквартирного дома

3.5.1. Контроль над выполнением управляющей организацией ее обязательств по настоящему договору в течение финансового года осуществляет уполномоченный Собственником орган (совет многоквартирного дома), избранный собственниками помещений многоквартирного дома.

Совет многоквартирного дома имеет право в согласованный срок ознакомиться с актами выполненных работ, договорами и сметами на выполненные работы по текущему ремонту по многоквартирному дому, а также произведенными расходами по этим видам работ.

3.5.2. Контроль исполнения договорных обязательств управляющей организацией, подписание актов выполненных работ и оказанных услуг по текущему ремонту, а также, при необходимости, иных актов осуществляют избранные решением домового комитета представители домового совета, если иное не установлено решением общего собрания собственников помещений.

3.5.3. Исполнитель при оформлении актов выполненных работ и оказанных услуг по текущему ремонту направляет председателю домового совета многоквартирного дома данные акты, а совет многоквартирного дома в срок 7 календарных дней подписывает акты и возвращает 1 экземпляр исполнителю.

3.5.4. Если в срок, указанный в п. 3.5.3. настоящего договора Представителем собственников не представлен подписанный Акт или не представлены обоснованные возражения к акту, экземпляр Акта, остающийся в распоряжении Управляющей организации, считается подписанным в одностороннем порядке в соответствии со ст. 753 Гражданского кодекса РФ.

3.5.5. В случае, если в Многоквартирном доме не выбран Представитель собственников помещений в МКД либо окончен срок полномочий Представителя собственников помещений в МКД, составленный по установленной законодательством форме Акт приемки выполненных работ (оказанных услуг) подписывается любым Собственником. Требования п.3.5.3. и п.3.5.4. настоящего Договора в указанном случае не применяются.

3.5.6. При отсутствии у Собственников помещений, Представителя собственников помещений в Многоквартирном доме претензий к качеству (объему, срокам, периодичности) работ (услуг) по содержанию общего имущества Многоквартирного дома, оформленным в соответствии с п.15 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, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 491, работы (услуги) по содержанию общего имущества Многоквартирного дома считаются выполненными (оказанными) надлежащим образом.

3.6. Предоставление доступа в Помещение

3.6.1. Собственник обязан:

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

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

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

- незамедлительно обеспечить доступ представителей Управляющей организации (работников аварийных служб) в целях устранения аварийной ситуации на Общем имуществе, расположенном внутри

_____ "от исполнителя"

_____ "от Собственника"

Помещения, принадлежащего Собственнику.

3.6.2. Доступ в Помещение предоставляется в сроки, указанные в направленном Управляющей организацией уведомлении Собственнику помещения.

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

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

3.6.5. В случае отсутствия доступа в Помещение Собственника у сотрудников Управляющей организации в указанные в уведомлении сроки, составляется акт недопуска в Помещение, который подписывается сотрудниками Управляющей организации и двумя Собственниками других Помещений или двумя незаинтересованными лицами.

3.6.6. С момента составления акта недопуска в Помещение Собственник несет ответственность за ущерб имуществу Собственника (третьих лиц), нанесенный вследствие аварийных ситуаций, возникших на инженерных сетях, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома, расположенных внутри Помещения, принадлежащего Собственнику.

4. Цена и порядок расчетов:

4.1. Цена договора определяется:

- стоимостью услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, включающего в себя плату за услуги и работы по управлению МКД, содержанию, текущему ремонту общего имущества в МКД.

с даты, указанной в ч. 9 ст. 12 Федерального закона от 29.06.2015 г. №176-ФЗ плату за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также ч. 8 ст. 23 Федерального закона от 29.12.2014 N 458-ФЗ также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме

- стоимостью коммунальных услуг (за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, тепловую энергию, газ – при наличии, стоимостью отведения сточных вод, а с даты, указанной в ч. 9 ст. 23 Федерального закона от 29.12.2014 №458-ФЗ - обращение с твердыми коммунальными отходами).

В соответствии с п.п.4.4. ч.2 ст.44 Жилищного кодекса РФ заключить с 01.08.2021г собственниками помещений в многоквартирном доме, действующими от своего имени, соответственно договора горячего водоснабжения, электроснабжения, газоснабжения, отопления, договора на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами с ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами. Копии решений и протокола общего собрания собственников по данному вопросу направляются региональному оператору по обращению с твердыми коммунальными отходами после наделения его статусом регионального оператора.

-стоимостью прочих работ и услуг, в соответствии с заключёнными договорами и сметами, или утверждёнными в установленном порядке тарифами по данному многоквартирному дому.

Стоимость работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества определенная Сторонами в п.4.2. настоящего договора действует один год. За два месяца до истечения указанного в настоящем пункте срока Управляющая организация готовит предложения Собственникам по изменению стоимости работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества и выступает инициатором созыва Общего собрания Собственников с включением соответствующего вопроса в повестку дня собрания. В случае отсутствия необходимого кворума для принятия решения, не принятия решения (при наличии кворума) стоимость работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества подлежит индексации на уровень инфляции, который указывается в федеральном законе об утверждении федерального бюджета на соответствующий финансовый год, указывается в Перечне работ, услуг, составляемом в порядке, предусмотренном настоящим Договором и действует один год.

Информация о размере измененной в указанном порядке стоимости на следующий год действия Договора в расчете на 1 кв. м в месяц доводится Управляющей организацией до сведения Потребителей не позднее, чем за 10 дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата.

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

4.2. Размер платы за услуги по содержанию и ремонту в рамках настоящего договора устанавливается в соответствии с решением общего собрания собственников МКД и составляет – 37,99 руб./кв.м (мес), в т.ч.:

- стоимость услуг и работ по управлению в многоквартирном доме – 4,00 руб./кв.м (мес.)

- стоимость по содержанию общего имущества в многоквартирном доме – 27,55 руб/кв.м. , в т.ч. 4,50

_____ "от исполнителя"

_____ "от Собственника"

руб/кв.м.- сбор и вывоз ТКО (твёрдые коммунальные отходы) с момента начала осуществления деятельности регионального оператора по обращению с ТКО данная сумма подлежит исключению из стоимости и применяются цены и тарифы утвержденные Правительством Хабаровского края на основании действующего законодательства по обращению с ТКО)

- стоимость по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме – 6,44 руб./кв.м (мес.), в том числе 10 % от суммы начисления комиссионные расходы и УРУ МКД

- размер расходов граждан и организаций в составе платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме на оплату коммунального ресурса электроэнергии, холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, отопление, водоотведение, потребляемого при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, при наличии коллективного (общедомового) прибора учета такого коммунального ресурса исходя из объема потребления коммунального ресурса, определяемого по показаниям коллективного (общедомового) прибора учета за расчетный период (месяц), по тарифам, установленным органами государственной власти Хабаровского края.

При этом объем указанного коммунального ресурса за расчетный период (месяц) определяется исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета электроэнергии, холодного водоснабжения, горячего водоснабжения, отопления, водоотведения за вычетом определенных в соответствии с постановлением Правительства РФ №354 от 06.05.2011 г. объемов коммунального ресурса (услуг), потребленных в жилых и нежилых помещениях, и распределяется в полном объеме между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения. Объем коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды за расчетный период, соответствующего коммунального ресурса в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, в размере превышения объема коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, определенного исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета, над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления коммунального ресурса в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, распределяется между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения

Начисление платы за указанный объем коммунального ресурса, потребленного в расчетном периоде (текущем месяце) производится в квитанции, выставленной в следующем расчетном периоде (следующем месяце). Например, объем потребленный в марте, будет отражен в квитанции за апрель.

- В случае изменения тарифов и (или) нормативов они применяются с даты указанной в нормативном правовом акте, принятом уполномоченным органом власти Хабаровского края в соответствии с законодательством РФ, без принятия дополнительного решения общего собрания собственников и внесения изменений в Договор управления.

- Стоимость работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме – определяется в соответствии с нормативно-правовыми актами Правительства Хабаровского края.

Размер платы на каждый последующий год действия Договора, начиная со второго, определяется в порядке, установленном пунктом 4.1 настоящего Договора и указывается в Перечне услуг и работ, который доводится до сведения Собственников Помещений путем размещения на информационных досках в каждом подъезде многоквартирного дома. Установление размера платы в указанном порядке не требует принятия дополнительного решения общего собрания Собственников.

Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных квартирными приборами учета, а также при оборудовании МКД общедомовыми приборами учета рассчитывается в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденных постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354, а при отсутствии квартирных и (или) общедомовых приборов учета - исходя из утвержденных нормативов потребления коммунальных ресурсов в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

В случае изменения тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня их утверждения уполномоченным органом либо со дня изменения стоимости услуг организаций-поставщиков коммунальных ресурсов.

Обязанность по внесению платы за коммунальную услугу по обращению с твердыми коммунальными отходами наступает со дня утверждения единого тарифа на услугу по обращению с твердыми коммунальными отходами на территории соответствующего субъекта Российской Федерации и заключения соглашения между органом государственной власти соответствующего субъекта Российской Федерации и региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами, но не позднее даты, указанной в ч. 8 ст. 23 Федерального закона от 29.12.2014 №458-ФЗ.

Размер платы за прочие услуги определяется в соответствии с тарифами установленными органами местного самоуправления города или Хабаровского края.

Собственники вправе утвердить размер платы за содержание и ремонт жилого помещения на последующий год с учетом предложений Исполнителя в соответствии с п.7 ст. 156 ЖК РФ.

Средства текущего ремонта направляются Управляющей организацией на работы по текущему

_____ "от исполнителя"

_____ "от Собственника"

ремонту по решению общего собрания Собственников помещений в МКД или Совета МКД.

В случае, если выполнение работ и оказание услуг вызвано необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья проживающих в МКД, устранения последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу Собственников помещений, а также в связи с предписанием надзорного (контрольного) органа (ГЖИ, ГПН, Роспотребнадзор и др.), Управляющая организация вправе расходовать средства текущего ремонта без указанного выше решения. В этом случае Управляющая организация обязана проинформировать Собственников помещений о выполненных работах. При недостаточности средств текущего ремонта на выполнение работ, предусмотренных планом текущего ремонта, работы переносятся на следующий календарный год. Информирование Собственников осуществляется путем вывешивания уведомления на входных дверях каждого подъезда или информационных досках.

4.3. Оплата собственниками помещений в МКД оказанных услуг по настоящему договору осуществляется на основании выставляемых счет-квитанций (собственникам жилых помещений и нанимателям), и счет-фактуры (собственникам нежилых помещений). В выставляемых счетах-квитанциях указываются: размер оплаты за оказанные услуги, сумма задолженности за оказанные услуги в предыдущий период и др., в соответствии с действующим законодательством.

Оплата за коммунальные услуги горячего водоснабжения, отопление, электроснабжения в том числе по помещениям, относящимся к общей долевой собственности осуществляется путем внесения платы непосредственно ресурсоснабжающей организации по выставляемым ею счетам-квитанциям производится на основании квитанций, выставляемых от имени поставщиков коммунальных услуг.

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

4.5. В случае законного изменения стоимости услуг по договору, Исполнитель производит перерасчет стоимости услуг со дня вступления этих изменений в законную силу.

4.6. Плата за Услуги вносится Собственником ежемесячно до 25 числа месяца, следующего за отчетным (далее – «Срок оплаты»), в соответствии с платежным документом Управляющей организации. Если Собственник за соответствующий месяц произвел оплату в адрес Управляющей организации в большем объеме, нежели установлено в платежном документе, то образовавшаяся разница засчитывается в счет платежа за последующий период и учитывается при составлении платежного документа на оплату за следующий месяц.

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

При поступлении платы за работы (услуги) по настоящему Договору, данная плата засчитывается в счет погашения задолженности, возникшей у Собственника перед Управляющей организацией в наиболее ранние непоплаченные периоды, предшествующие дате внесения денежных средств на расчетный счет (каассу) Управляющей организации вне зависимости от периода погашения задолженности, указанной Собственником в платежных документах.

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

Счет-фактура является документом, подтверждающим факт оказания услуги.

4.7. В случае возникновения необходимости проведения не установленных договором работ и услуг, собственники помещений в МКД на общем собрании определяют необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг) и оплачивают их дополнительно. Размер платежа для собственников помещений в МКД рассчитывается пропорционально доли собственности в общем имуществе многоквартирного дома. Оплата в установленном случае производится собственниками помещений в МКД в соответствии с выставленным Исполнителем счетом, в котором должны быть указаны: наименование дополнительных работ, их стоимость, расчетный счет, на который должны быть перечислены денежные средства. Платежи должны быть внесены собственниками помещений в МКД не позднее 10 дней со дня выставления счета.

4.8. Неиспользование помещений не является основанием невнесения платы за коммунальные услуги по договору. При временном отсутствии собственников и нанимателей жилых помещений в МКД или проживающих с ним лиц внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия собственников помещений в МКД в порядке, утверждаемом Правительством РФ.

4.9. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственников помещений в МКД. Решение общего собрания собственников помещений в МКД об оплате

_____ "от исполнителя"

_____ "от Собственника"

расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома, в случае превышения необходимой суммы расходов, собираемых с собственников в соответствии с п.4.2 данного договора, принимается с учетом предложений Исполнителя о дате начала капитального ремонта, сроках его проведения, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта. Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома распространяется на всех собственников помещений в МКД.

4.10. Взносы на капитальный ремонт, предусмотренный региональной программой капитального ремонта, в цену Договора не включаются, определяются и вносятся Собственниками в порядке, установленном ЖК РФ. В случае увеличения размера минимального взноса на капитальный ремонт на основании Постановления Правительства Хабаровского края сумма платежа, связанная со сбором взносов на капитальный ремонт увеличивается соразмерно проценту роста взноса на капитальный ремонт в месяц.

5. Ответственность сторон:

5.1. Исполнитель несет ответственность за организацию и соответствие предоставляемых по договору услуг нормативным правовым актам, в соответствии с действующим законодательством.

5.2. Исполнитель несет ответственность за реальный ущерб, причиненный собственнику в результате его действий или бездействия, в размере действительного причиненного ущерба в случаях, установленных и подтвержденных решением суда, в котором будет учтены представленные истцом реальные доказательства требуемого факта.

5.3. Исполнитель не несет ответственности за все виды ущерба, в соответствии с действующим законодательством, возникшие не по его вине или не по вине ее работников.

5.4. Исполнитель не несет ответственности перед Собственником за перебои (временное прекращение) и/или изменение параметров Коммунальных услуг, если это связано с ликвидацией аварии, ремонтом или техническим обслуживанием инженерного оборудования Управляющей организацией или аварийными службами, а также за ущерб любого рода, явившийся прямым либо косвенным результатом таких перебоев в работе какого-либо инженерного оборудования ресурсоснабжающей организации или какого-либо оборудования в Помещении Собственника.

5.5. В случае выявления Управляющей организацией несанкционированного подключения Собственника к Общему имуществу Многоквартирного дома, её устройствам и сооружениям, предназначенным для предоставления Коммунальных услуг, за надлежащее техническое состояние и безопасность которых отвечает Управляющая организация, Управляющая организация вправе произвести перерасчет размера платы за потребленные Собственником без надлежащего учета Коммунальные услуги за период с даты несанкционированного подключения. При этом Собственник обязан также возместить Управляющей организации стоимость произведенных работ.

5.6. Собственники помещений в МКД несут ответственность за нарушение обязательств по настоящему договору в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.5. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по договору Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по договору в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.7. При выявлении Исполнителем факта проживания в квартирах собственников и пользователей лиц, зарегистрированных в установленном порядке и невнесения за них платы по договору, управляющая организация после проведения соответствующей проверки, составления акта и предупреждения Собственников, вправе в судебном порядке взыскать с них понесенные убытки.

5.8. Исполнитель не отвечает за ущерб, который возникает для Собственника в связи с невнесением и (или) несвоевременным внесением собственниками денежных средств на содержание и (или) ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

5.9. Собственник, передавший Помещение по договорам социально найма, несет субсидиарную ответственность в случае невыполнения нанимателем условий данного договора о своевременном внесении платы за содержание жилого помещения и коммунальные услуги.

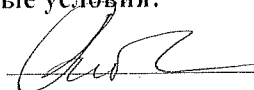
Право Управляющей организации на привлечение Собственника к субсидиарной ответственности возникает с момента вынесения постановления об окончании исполнительного производства и о возвращении взыскателю исполнительного документа по следующим основаниям:

- если невозможно установить местонахождение нанимателя-должника, его имущества либо получить сведения о наличии принадлежащих ему денежных средств и иных ценностей, находящихся на счетах, во вкладах или на хранении в банках или иных кредитных организациях;

- если у нанимателя-должника отсутствует имущество, на которое может быть обращено взыскание, и все принятые судебным приставом-исполнителем допустимые законом меры по отысканию его имущества оказались безрезультатными.

6. Особые условия:

_____ "от исполнителя"

 "от Собственника"

6.1. Все споры, возникшие из договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из Сторон.

6.2. Претензии (жалобы) на несоблюдение условий договора предъявляются Собственниками помещений в МКД в письменном виде и подлежат обязательной регистрации у Исполнителя.

6.3. Собственник муниципальной доли передает Исполнителю:

- право начисления и сбора платежей с нанимателей в рамках настоящего договора
- право взыскания в судебном порядке, образовавшейся задолженности по платежам у Нанимателей и Собственников в рамках настоящего договора.

6.4. Данный договор выполнен в 2-х экземплярах, по одному оригиналу для каждой из сторон договора, хранится обеими сторонами самостоятельно до замены на другой договор.

- Изменения, выполненные вручную, по тексту договора не допускаются.
- Все изменения, дополнения выполняются в согласованном варианте, обеими сторонами договора, письменно, по одному экземпляру для каждой из сторон.
- Факсовые и электронные отправления в данном договоре, как дополнения и изменения к договору недопустимы.
- Обе стороны договора скрепляют подписью каждую страницу договора, включая приложения.

7. Форс-мажор

7.1. При возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным выполнение договора одной из Сторон, а именно: пожар, стихийное бедствие, военные действия всех видов, изменение действующего законодательства и другие возможные обстоятельства непреодолимой силы, не зависящие от Сторон, сроки выполнения обязательств продлеваются на то время, в течение которого действуют эти обстоятельства.

7.2. 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.

7.3. 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.

8. Порядок изменения и расторжения Договора

8.1. Все изменения и дополнения к настоящему договору принимаются по соглашению сторон и оформляются в письменном виде с рассылкой в виде заказного письма или «лично в руки» с обязательной регистрацией в виде росписи уполномоченного лица в регистрационных журналах сторон.

8.2. Договор может быть расторгнут:

- в одностороннем порядке по инициативе Собственников помещений в МКД, в случае систематического невыполнения Управляющей организацией своих обязанностей с обязательным письменным уведомлением последней об этом не позже чем за два месяца до момента прекращения взаимоотношений по договору.
- Управляющая организация вправе расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке по истечении срока действия договора, указанного в п. 10.1. настоящего Договора
- по соглашению сторон (в том числе, в случае создания ТСЖ, на базе МКД).

8.3. Собственники помещений вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора управления при условии не исполнения управляющей организацией условий настоящего договора управления, с обязательным письменным уведомлением управляющей организации об этом не позже чем за два месяца до момента прекращения взаимоотношений по договору.


8.4. Расторжение договора не является основанием для собственников помещений МКД и Исполнителя в прекращении взаимных обязательств по взаиморасчётам (разделительному акту) произведенных Исполнителем затрат на услуги и работы во время действия настоящего Договора и возврата Собственнику перечисленных им ранее средств за услуги, которые на момент расторжения договора окажутся Исполнителем невыполненными (например средства на текущий ремонт).

9. Порядок уведомления Управляющей организацией Собственников (Потребителей)

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

- а) путем направления Собственнику (ам) Помещений (Потребителям) заказного письма по адресу нахождения их Помещений в данном Многоквартирном доме;
- б) путем направления Собственнику (ам) Помещений (Потребителям) сообщения в системе ГИС ЖКХ;
- в) посредством направления телеграммы Собственнику (ам) Помещений (Потребителям) по адресу нахождения их Помещения в данном Многоквартирном доме;

_____ "от исполнителя"

 "от Собственника"

г) путем вручения уведомления потребителю под расписку;

д) путем размещения сообщения на информационных досках, размещенных в каждом подъезде многоквартирного дома. Факт размещения такого сообщения подтверждается актом, составленным представителем Управляющей организации и подписанным не менее чем тремя Собственниками помещений в данном Многоквартирном доме.

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

9.3. Каждая Сторона гарантирует возможности доставки корреспонденции и документов по указанным в Договоре адресам, а также получения и прочтения сообщений по указанным в Договоре адресам электронной почты, и в полной мере несет риски невозможности получения (доставки, ознакомления).

9.4. В случае изменения реквизитов (паспортных данных, наименования, контактных реквизитов, адресов) одной из Сторон, эта Сторона обязана в течение 5 (Пяти) календарных дней письменно уведомить другую Сторону о таком изменении, сообщить новые реквизиты, а также предоставить документы, подтверждающие такое изменение. Все действия, совершенные Сторонами по старым адресам и счетам до поступления уведомлений об их изменении, составленных и отправленных в соответствии с настоящим Договором, считаются совершенными надлежащим образом и засчитываются в счет исполнения обязательств.

10. Срок действия Договора:

10.1. Договор заключен на срок с «01» июля 2021 г. г. по «01» июля 2024 г.

10.2. Договор может быть расторгнут в порядке, установленном в 8 разделе настоящего договора. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении настоящего Договора за 30 дней до окончания срока его действия, настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

10.3. Договор составлен на 47 страницах и содержит 4 приложений. Все приложения к настоящему договору являются его неотъемлемой частью.

- Приложение № 1 - Список собственников жилых и нежилых помещений на _____ листах.

- Приложение № 2 - Акт технического осмотра на 3 листах.

- Приложение № 3 - Перечень работ по содержанию и ремонту МКД, на 4 листах.

- Приложение № 4 - Предельные сроки выполнения работ, на 2 листах.

- Приложение № 5 - Стоимость использования общего имущества собственников помещений многоквартирного дома, на 1 листах

- Приложение №6 – стоимость работ по ремонту и содержанию общего имущества МКД на 4 листах.

- Приложение №7 - Перечень платных услуг, на 7 листах.

11. Реквизиты сторон:

Исполнитель:

ООО «Управляющая компания по жилищно-коммунальному хозяйству «Сервис-Центр»
680000, г. Хабаровск, ул.М.Амурского, 50
р/счет 40702810870000106550 в
Дальневосточном банке СБ РФ
к/счет 30101810600000000608
БИК 040813608 ИНН 2721151803
КПП 272101001 ОГРН 1072721019018
тел. 420621, 302051

Генеральный директор _____ В.Миненко/



Собственник:

«Собственники помещений в многоквартирном доме»

кв 12 Клебова С.Р. АД

кв 42 Коробеева В.С. МЗ

кв 54 Барабаш Т.Н. МЗ

кв 78 Парашейко А.А. МЗ

кв 69 Козлов А.А. МЗ

кв 84 Батрак Т.М. МЗ

кв 5 Рудневич У.А. МЗ