

Договор № 12/2023
управления многоквартирным домом

г.о. Новокуйбышевск

« 01 » июль 2023 года

Общество с ограниченной ответственностью «МИРТ» (ООО «МИРТ»), именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице генерального директора Енина Евгения Васильевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и Собственники помещений многоквартирного дома № 13А по ул. Суворова в г. Новокуйбышевск Самарской области (далее – многоквартирный дом, МКД), действующие на основании решения Общего собрания от 02.03.2023 года, именуемые в дальнейшем «Собственники, Собственник/пользователь», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Общие положения.

1.1. Настоящий Договор заключён на основании решения общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома №13А по ул. Суворова в г. Новокуйбышевск Самарской области от 02.03.2023 года № 1 (оригинал протокола общего собрания Собственников МКД является неотъемлемой частью настоящего Договора и хранится в Управляющей организации, копия, заверенная подписями и печатью хранится у Председателя Совета дома).

1.2. Настоящий Договор заключён на условиях согласованных с Управляющей организацией, является договором с множественностью лиц со стороны Собственников помещений и содержит условия одинаковые для всех Собственников помещений в многоквартирном доме.

1.3. При выполнении настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Указами, Распоряжениями Президента Российской Федерации, Постановлениями, Распоряжениями Правительства Российской Федерации и нормативными правовыми актами федеральных органов исполнительной власти Российской Федерации, и иными нормативными правовыми актами, регулирующими жилищные отношения.

1.4. Собственники помещений согласны приобретать коммунальные услуги за плату.

1.5. Сведения о Собственниках помещений и лицах, проживающих в помещении Собственника, характеристики помещений и виды предоставляемых коммунальных услуг указаны в документации на многоквартирный дом (лицевые счета, правоустанавливающие документы и пр.).

1.6. Собственник помещения даёт согласие Управляющей организации осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу представителю других организаций для взыскания обязательных платежей в судебном порядке, специализированной организации для ведения начислений, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных. Для исполнения договорных обязательств Собственники помещений предоставляют следующие персональные данные: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, семейное, социальное положение, сведения о наличии льгот, сведения о зарегистрированном в МКД праве собственности на жилое помещение, сведения о проживающих в помещении лицах и иные данные, необходимые для реализации настоящего Договора в части начисления платежей и взыскания задолженности.

Собственники, не заявившие своего письменного несогласия на обработку своих персональных данных для исполнения настоящего Договора считаются давшими такое согласие.

2. Предмет Договора.

2.1. Управляющая организация по заданию Собственников помещений в течение срока действия Договора за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества МКД, предоставлять коммунальные услуги Собственникам помещений и пользующимся помещениями в МКД лицам, оказывать дополнительные услуги и выполнять работы, а также осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.2. Состав общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, и его состояние указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору.

2.3. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, включая услуги и работы по управлению многоквартирным домом (далее – Перечень), а также периодичность указаны в Приложении № 2 к настоящему Договору. Перечень может быть изменен (дополнен) решением общего собрания

Собственников в порядке, установленном жилищным законодательством, с соответствующим перерасчётом платежей, вносимых Собственниками, в качестве оплаты за содержание общего имущества в многоквартирном доме.

2.4. Услуги и/или работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме предоставляются Управляющей организацией самостоятельно либо путём привлечения третьих лиц.

3. Права и обязанности Сторон.

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, включая услуги и работы по управлению многоквартирным домом, в соответствии с условиями настоящего Договора, действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах собственников помещений, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Своевременно заключать договоры оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме со сторонними организациями, в том числе специализированными, в случае, если лица, ответственные за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, не оказывают таких услуг и не выполняют таких работ своими силами, а также осуществлять контроль за выполнением указанными организациями обязательств по таким договорам.

3.1.3. Осуществлять круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, регистрировать и выполнять заявки, в том числе поданные устно, письменно, по телефону, Собственника и иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений, в сроки, установленные действующим законодательством и настоящим Договором.

3.1.4. Организовать работы по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни и здоровью граждан, а также порче имущества Собственника помещений и пользующимся помещениями в этом доме лицам, таких как: залив, засор стояков, отключение отопления, газоснабжения и электроснабжения, остановка лифтов и других, подлежащих экстренному устранению.

3.1.5. Проводить и/или обеспечивать проведение обязательных в отношении общего имущества МКД мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, включенных в утверждённый в установленном законодательством Российской Федерации порядке перечень мероприятий.

3.1.6. Вести и хранить техническую документацию (принятую по Приложению № 1) на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также информационную, бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчёты, связанные с исполнением настоящего Договора.

3.1.7. Организовать работу по начислению и сбору платы за содержание и ремонт жилых помещений, коммунальные услуги.

3.1.8. Организовать работу по взысканию задолженности по оплате жилых помещений, коммунальных услуг.

3.1.9. Предоставлять Собственникам помещений и пользующимся помещениями в этом доме лицам информацию, связанную с оказанием услуг и выполнением работ, предусмотренных Перечнем обязательных работ, в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3.1.10. В порядке, установленном настоящим Договором, довести до сведения Собственника помещений и пользующимся помещениями в этом доме лиц график проведения плановых и внеплановых осмотров технического состояния многоквартирного дома и его инженерного оборудования на текущий год.

3.1.11. Обеспечить своевременную подготовку инженерного оборудования, входящего в состав общего имущества, к эксплуатации в осенне-зимний и весенне-летний периоды.

3.1.12. Обеспечить предоставление коммунальных услуг Собственнику помещений и пользующимся помещениями в этом доме лицам в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям в МКД в необходимом объёме и установленного качества, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе:

- а) холодное водоснабжение;
- б) горячее водоснабжение;
- в) водоотведение;
- г) электроснабжение;
- д) газоснабжение;
- е) отопление.

3.1.13. Информировать Собственников помещений о дате начала проведения планового перерыва в

направить письменное уведомление о проведении плановых работ внутри помещения не позднее, чем за 3 рабочих дня до начала проведения таких работ.

Извещать об изменениях режимов подачи и о плановых отключениях электроэнергии и лифтов, испытании или ином изменении режима работы инженерных сетей дома не позднее, чем за двое суток.

В случае внеплановых отключений инженерных сетей с целью устранения аварии информировать Собственников помещений или лиц, пользующихся помещениями в этом доме, о причинах и предполагаемой продолжительности отключения, предоставления коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного действующим законодательством в течение одних суток с момента обнаружения аварийной ситуации, путём размещения информации на досках объявлений, а в случае личного обращения – немедленно.

3.1.14. Участвовать во всех проверках и обследованиях МКД, в составлении актов по фактам не предоставления, некачественного предоставления коммунальных услуг и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД.

Обеспечить комиссионное обследование помещений Собственника/пользователя, в течение трех рабочих дней со дня обращения, для установления факта причинения вреда имуществу последнего, выявления причин и обстоятельств причинения вреда, по результатам которого составить акт осмотра.

3.1.15. Выдавать Собственнику либо иному лицу, являющемуся пользователем принадлежащих Собственнику помещений, платежные документы не позднее 5-го числа месяца, следующего за расчётным.

3.1.16. От своего имени, в интересах собственников МКД, заключить с ресурсоснабжающими либо иными организациями договоры на снабжение коммунальными ресурсами и приём бытовых стоков, обеспечение коммунальных услуг, обслуживание внутридомового оборудования.

3.1.17. Обеспечить Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений, информацией о телефонах аварийных служб путём их указания в платёжных документах и иными способами, установленными настоящим Договором.

3.1.18. По требованию Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений, производить сверку платы за помещение и коммунальные услуги и выдавать без взимания платы документы, подтверждающие правильность начисления платы, с учётом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным действующим законодательством и настоящим Договором, а также с учётом правильности начисления установленных действующим законодательством и настоящим Договором неустоек (штрафов, пени).

3.1.19. Осуществлять по заявлению Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений без оплаты ввод в эксплуатацию установленного индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учёта, соответствующего законодательству Российской Федерации об обеспечении единства измерений.

3.1.20. Не допускать использования общего имущества Собственников помещений многоквартирного дома без соответствующего решения общего собрания Собственников. В случае решения общего собрания Собственников о передаче в возмездное пользование общего имущества либо его части заключать соответствующие договоры. Расход денежных средств, поступивших на счёт Управляющей организации от использования общего имущества Собственников, осуществляется только по решению общего собрания Собственников.

3.1.21. За тридцать дней до прекращения договора управления многоквартирным домом передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо, в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме, одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

3.1.22. Не распространять конфиденциальную и персональную информацию о Собственнике либо иных лицах, пользующихся помещениями на законных основаниях, без письменного разрешения Собственника либо иного лица, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством и настоящим Договором.

3.1.23. Представлять Собственнику отчёт о выполнении настоящего Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия настоящего Договора. Отчёт представляется на общем собрании собственников помещений, а в случае проведения собрания в заочной форме – в письменном виде по требованию Собственника. Отчёт размещается на досках объявлений в подъездах или иных оборудованных местах, определенных решением общего собрания Собственников помещений. Отчёт должен содержать следующие сведения: сумма средств Собственников, начисленных и поступивших Управляющей организации в отчётный период, сумма задолженности по начисленным платежам, перечень исполненных Управляющей организацией обязательств (работ и услуг).

размещения уведомлений на досках объявлений подъезда дома или путём распространения таких уведомлений по почтовым ящикам.

3.1.25. Организовать и вести приём Собственников и Пользователей помещений по вопросам, касающимся исполнения данного Договора, в следующем порядке:

- в случае поступления жалоб и претензий, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением условий настоящего Договора, Управляющая организация в течение 10 (десяти) рабочих дней обязана рассмотреть жалобу или претензию и письменно проинформировать Собственника о результатах рассмотрения жалобы или претензии. При отказе в их удовлетворении Управляющая организация обязана указать причины отказа;

- в случае поступления иных обращений Управляющая организация в течение 10 (десяти) рабочих дней обязана рассмотреть обращение и письменно проинформировать Собственника о результатах рассмотрения обращения.

3.1.26. Представлять Председателю Совета многоквартирного дома, или Совету дома, а в случае отсутствия таковых, Собственникам предложения по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома (планы работ) с указанием перечня и сроков проведения работ, расчёта расходов на их проведение.

План работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома составляется Управляющей организацией ежегодно после проведения осмотра общего имущества многоквартирного дома на основании актов осмотра, дефектных актов.

План работ по текущему ремонту (далее – План) не менее, чем за 30 дней до начала выполнений работ по ремонту согласовываются с Председателем Совета Многоквартирного дома или Советом дома.

Очерёдность и перечень работ по текущему ремонту определяются исходя из технического состояния общего имущества, необходимости исполнения предписаний надзорных органов.

В случае необоснованного уклонения Председателя Совета многоквартирного дома или Совета дома и (или) Собственника от согласования Плана работ по текущему ремонту и невозможности прийти к взаимному согласию Стороны вправе обратиться в органы местного самоуправления для разрешения спора.

3.2. Управляющая организация имеет право:

3.2.1. Выполнять работы (услуги), связанные с реализацией настоящего Договора, как лично, так и с привлечением других лиц, на основании заключённых договоров.

3.2.2. Требовать от Собственников и иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений соблюдения требований, установленных Правилами пользования жилыми помещениями, а также условий, указанных в пункте 3.4.14 настоящего Договора, выдавать уведомления в случае их невыполнения.

3.2.3. Требовать допуска в заранее согласованное с Собственником либо иным лицом, являющимся пользователем принадлежащих Собственнику помещений время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, в занимаемое им жилое помещение своих представителей (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время.

3.2.4. Осуществлять не чаще 1 раза в 6 месяцев проверку достоверности передаваемых Собственником либо иным лицом, являющимся пользователем принадлежащих Собственнику помещений сведений о показаниях индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учёта (распределителей), установленных в жилых помещениях, путём посещения помещений, в которых установлены эти приборы учёта, а также проверку состояния указанных приборов учёта.

3.2.5. При нарушении Собственниками и пользователями по настоящему Договору сроков внесения платы за предоставляемые услуги и потреблённые коммунальные ресурсы, Управляющая организация вправе предпринимать следующие действия: предъявить к оплате пени; ограничивать предоставление коммунальных услуг; взыскивать задолженность по квартплате в судебном порядке; передавать долг третьим лицам (ресурсоснабжающим и подрядным организациям) с уведомлением об этом должника, выступать перед Администрацией городского округа Новокуйбышевск с инициативой о выселении должников.

3.2.6. 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 учёта холодной воды, горячей воды, электрической энергии, и составлять акт об установлении количества таких граждан.

3.2.7. Требовать от Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений внесения платы по настоящему Договору в полном объёме в соответствии с выставленными платёжными документами, а также требовать предоставления документов, подтверждающих право на льготы по оплате жилищных и коммунальных услуг.

управлением многоквартирным домом. Полномочия Совета МКД подтверждаются протоколом общего собрания Собственников многоквартирного дома. Из числа членов Совета МКД избирается председатель Совета МКД.

3.4.6. Обеспечить личное участие или доверенного лица на общем собрании Собственников, организованном Управляющей организацией.

3.4.7. Обеспечить доступ Управляющей организации в принадлежащее Собственнику помещение для проведения работ по содержанию и ремонту общего имущества дома, неотложных технических эксплуатационных работ. Содействовать обеспечению такого доступа в случае необходимости в помещения отдельных Собственников в заранее согласованное с Управляющей организацией время.

3.4.8. Обеспечить доступ Управляющей организации в принадлежащее Собственнику помещение для снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учёта и распределителей, проверки их состояния, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных сведений о показаниях таких приборов учёта и распределителей в заранее согласованное время, но не чаще 1 раза в 6 месяцев.

3.4.9. Предоставить Управляющей организации сведения о наличии и типе установленных индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учёта, дату и место их установки (введения в эксплуатацию), дату опломбирования прибора учёта заводом-изготовителем или организацией, осуществлявшей последнюю поверку прибора учёта, а также установленный срок проведения очередной поверки. Собственники, имеющие ИПУ, до 23-го числа текущего месяца должны передавать показания в Управляющую организацию по телефону: 6-35-14, производить оплату по ИПУ до 25-го числа текущего месяца.

3.4.10. Сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ в помещения Собственника при его отсутствии для проведения аварийных работ, а в случае не предоставления такой информации возместить причиненный ущерб гражданам и (или) юридическим лицам и их имуществу.

3.4.11. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей без согласования в установленном порядке. Не переоборудовать инженерные системы многоквартирного дома без согласования с Управляющей организацией и соответствующими органами, в том числе систему отопления путём:

- увеличения секций радиаторов;
- изменения расчётного диаметра стояков подводов;
- использования при монтаже неметаллических труб.

б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети;

в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учёта ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Собственника, и их оплаты без согласования с Управляющей организацией;

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

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

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

ж) не устанавливать радио – и телевизионные антенны на крышах домов, дымоходах, вентканалах и слуховых окнах без проектов, утвержденных в установленном порядке;

з) не совершать действий, которые могут повлечь нарушение тишины и покоя граждан в ночное время (с 22.00 до 8.00 часов местного времени, а в период с 1 июня по 31 августа – с 23.00 до 8.00), а при производстве ремонтных работ – с 20.00 до 08.00 и в выходные и праздничные дни.

и) не допускать захламления балконов, размещая громоздкие и тяжёлые вещи;

к) не допускать загрязнение балконов;

л) производить своевременную очистку балконов и козырьков балконов от свисающих сосулек и наледи в зимнее время;

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

н) не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы;

о) не срывать замки на подвальных и чердачных помещениях, не допускать самовольного проникновения в подвальное, чердачное помещение, на крышу и на другие объекты и технические помещения, устанавливать самовольно оборудование в этих помещениях без согласования с Управляющей организацией.

п) соблюдать иные требования, Правила пользования жилыми помещениями и иные нормативные правовые акты Российской Федерации и Самарской области.

3.4.12. Представлять Управляющей организации сведения об увеличении или уменьшении числа граждан, проживающих в занимаемом им жилом помещении, не позднее 5 рабочих дней со дня произошедших изменений, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учёта.

3.4.13. Не допускать проведения работ по монтажу (демонтажу), ремонту инженерных систем в зоне ответственности Управляющей организации сторонними ремонтными/подрядными организациями без согласования проведения таких работ с Управляющей организацией. В случае проведения вышеперечисленных в данном пункте работ в зоне ответственности Управляющей организации без предварительного согласования, последняя освобождается от ответственности за качество выполненных работ и последствия выполнения таких работ, в том числе за ущерб, причинённый возможными аварийными ситуациями на участке проведения работ.

3.4.14. Собственники помещений несут ответственность за ненадлежащее содержание общего имущества в соответствии с законодательством Российской Федерации и обязаны контролировать состояние и надёжность общего имущества многоквартирного дома.

Для обеспечения нормального функционирования элементов, конструкций и инженерных систем жилого дома, Собственники обязуются содержать ОИМД надлежащим образом, выполнять следующие условия:

- 1) регулярно проводить осмотры элементов ОИМД, находящихся в квартире;
- 2) пользоваться имуществом бережно и по назначению, не допускать поломку и порчу ОИМД;
- 3) по возможности самостоятельно предотвращать случаи вандализма, при обнаружении факта совершения подобных действий, обращаться в Управляющую организацию и органы внутренних дел.
- 4) не возводить укрытий инженерных сетей, являющихся общим имуществом дома в жилых и нежилых помещениях, которые препятствуют естественной вентиляции, что приводит к негативным последствиям и являются ненадлежащей эксплуатацией ОИМКД.

4. Взаимодействие Управляющей организации и Совета МКД.

4.1. Цель взаимодействия Управляющей организации и Совета МКД – обеспечение стабильного и эффективного управления и эксплуатации многоквартирного дома.

4.2. Управляющая организация:

4.2.1. Согласовывает и подписывает с председателем Совета МКД, Советом МКД или Собственником двусторонние акты приёма-передачи по всем видам выполненных и предоставленных работ и услуг в многоквартирном доме с 10 до 20 числа каждого месяца следующего за месяцем выполнения работ (возможны и более ранние сроки подписания актов).

В течение 5-ти календарных дней с момента получения акта, председатель Совета МКД, Совет МКД или Собственник обязан рассмотреть и подписать данный акт либо предоставить мотивированный отказ от приёмки работ/услуг частично или в полном объёме. В случае мотивированного отказа от приёмки работ Сторонами составляется акт с перечислением всех необходимых доработок и установлением срока их выполнения.

По истечении 5-ти календарных дней со дня получения акта выполненных работ/оказанных услуг председателем Совета МКД, Советом МКД или Собственником, при отсутствии мотивированного отказа или подписи в данном акте, последний считается подписанным Сторонами, а работы/услуги принятыми.

В случае обнаружения факта выполнения работ/оказания услуг Управляющей организацией ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную в настоящем Договоре, нормативных правовых актах Российской Федерации продолжительность, Председатель Совета МКД указывает в акте приёма-передачи выполненных работ/оказанных услуг на недостатки работ/услуг, объём ненадлежащим образом выполненных работ/оказанных услуг.

Управляющая организация, получившая такой акт, при отсутствии у неё возражений по предъявляемому председателем Совета МКД требованию, обязана произвести перерасчёт размера платы за содержание и ремонт помещения и включить излишне уплаченные Собственником суммы при оплате будущих расчётных периодов.

При отклонении Управляющей организацией предъявляемого Председателем Совета МКД требования и невозможности прийти к взаимному согласию, Председатель совета МКД вправе обратиться в органы местного самоуправления для проведения внеплановой проверки на соблюдение Управляющей организацией

4.2.2. Участвует совместно с Советом МКД в разработке перспективных планов по управлению, содержанию, текущему ремонту, а также мероприятиях по улучшению эксплуатации, модернизации и сохранности многоквартирного дома не реже 1 раза в год.

4.2.8. Рассматривает предложения Совета МКД и общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме по изменению Перечня и стоимости указанных работ.

4.2.9. Взаимодействует с Советом МКД в других вопросах, не противоречащих действующему законодательству Российской Федерации, а также настоящему Договору.

4.3. Совет МКД (от лица Совета МКД действует Председатель Совета МКД или Собственник):

4.3.1. Участвует совместно с Управляющей организацией в подготовке предложений в перспективные планы по управлению, содержанию, текущему ремонту, а также мероприятий по улучшению эксплуатации и сохранности многоквартирного дома не реже 1 раза в год.

4.3.2. Участвует в работе комиссий по осмотру многоквартирного дома, проверке технического состояния многоквартирного дома и инженерного оборудования с целью подготовки предложений о проведении текущего и капитального ремонта.

4.3.3. Осуществляет контроль за своевременным и качественным выполнением работ и услуг по настоящему Договору.

4.3.4. Согласовывает и подписывает двусторонние акты приёма-передачи выполненных работ и оказанных услуг по настоящему Договору.

4.3.5. Предоставляет Собственникам помещений в многоквартирном доме информацию о взаимоотношениях с Управляющей организацией, изменении тарифов, порядке расчётов и другую значимую информацию по средствам размещения материалов на информационных стендах, размещённых внутри и на подъездах многоквартирного дома.

4.3.6. Запрашивает в Управляющей организации информацию, относящуюся к управлению и эксплуатации общего имущества многоквартирного дома.

4.3.7. Принимает участие совместно с Управляющей организацией в обследованиях и составлении актов в случае нанесения ущерба общему имуществу многоквартирного дома.

4.3.8. Подписывает акт ввода в эксплуатацию общедомовых приборов учёта коммунальных ресурсов. Ежемесячно совместно с представителями ресурсоснабжающих организаций и уполномоченными представителями Управляющей организации участвует в снятии показаний общедомовых приборов учёта коммунальных ресурсов.

4.3.9. Изучает общественное мнение жителей многоквартирного дома о качестве работы Управляющей организации по управлению и эксплуатации многоквартирного дома, доводит замечания и предложения жителей до Управляющей организации, участвует в разработке совместных мероприятий по улучшению эксплуатации многоквартирного дома.

4.3.10. Председатель Совета МКД в случае возникновения споров по вопросам исполнения Договора или ненадлежащему исполнению Договора в интересах Собственников помещений вправе вести переговоры с Управляющей организацией.

4.3.11. Председатель Совета МКД вправе обратиться в Управляющую организацию с заявлением о переносе денежных средств сэкономленных от невыполненных работ по содержанию, согласно Перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, на оплату других необходимых работ по статье текущий ремонт.

5. Цена Договора, размер платы за помещение и коммунальные услуги, порядок её внесения.

5.1. Цена Договора и размер платы за помещение устанавливаются в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме пропорционально принадлежащему Собственнику жилому помещению согласно ст. 249, 289 Гражданского кодекса Российской Федерации и ст. 37, 39 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Размер платы за содержание и ремонт помещения за 1 месяц (P – плата за 1 мес.) определяется исходя из общей площади занимаемого помещения (S – площадь помещения) и из расчёта установленной в Приложении № 2 к настоящему Договору стоимости работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома за 1 кв.м в месяц (C – ставка за м.кв./мес.) $P=S \times C$ и составляет 26 руб. 77 коп на 1 кв. м общей площади.

5.2. Цена настоящего Договора определяется:

- размером платы за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в размере;

5.3. Размер платы за коммунальные услуги, предоставленные в помещениях, оборудованных индивидуальными или общими (квартирными) приборами учёта, а также при оборудовании многоквартирного дома общедомовыми приборами учёта рассчитывается в соответствии с объёмами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям, а при отсутствии индивидуального и /или общего (квартирного) приборов учёта – исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органом государственной власти в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

5.4. Плата за помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до пятнадцатого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

5.5. Плата за помещение и коммунальные услуги вносится в установленные настоящим Договором сроки на основании платёжных документов, предоставляемых Управляющей организацией в соответствии с пунктом 3.1.15 настоящего Договора. В случае предоставления платёжных документов позднее даты, определенной пунктом 3.1.15 настоящего Договора, плата за помещение и коммунальные услуги может быть внесена с задержкой на срок задержки получения платёжного документа.

5.6. В выставляемом Управляющей организацией платёжном документе указываются:

а) почтовый адрес помещения, сведения о Собственнике (нанимателях, арендаторах) помещения (с указанием наименования юридического лица или фамилии, имени и отчества физического лица);

б) наименование Управляющей организации, номер его банковского счёта и банковские реквизиты, адрес (место нахождения), номера контактных телефонов, номера факсов и (при наличии) адреса электронной почты, адрес сайта исполнителя в сети Интернет;

в) оплачиваемый месяц, общая площадь помещения, наименование оплачиваемых коммунальных услуг, размер платы за управление многоквартирным домом. За содержание и ремонт помещения, тарифов (цен) на каждый вид соответствующего коммунального ресурса, единицы измерения объёмов (количества) коммунальных ресурсов;

г) объём каждого вида коммунальных услуг, предоставленных потребителю за расчётный период в помещении, и размер платы за каждый вид предоставленных коммунальных услуг;

д) объём каждого вида коммунальных услуг, предоставленных за расчётный период на общедомовые нужды в расчёте на каждого потребителя, и размер платы за каждый вид таких коммунальных услуг;

е) общий объём каждого вида коммунальных услуг на общедомовые нужды, предоставленный в многоквартирном доме за расчётный период, показания коллективного (общедомового) прибора учёта соответствующего вида коммунального ресурса, суммарный объём каждого вида коммунальных услуг, предоставленных во всех помещениях в многоквартирном доме;

ж) сведения о размере перерасчёта (доначисления или уменьшения) платы за содержание и ремонт помещения, коммунальные услуги с указанием оснований;

з) сведения о размере задолженности перед Управляющей организацией за предыдущие расчётные периоды.

5.7. В платёжном документе, выставляемом Собственнику, плата за коммунальные услуги на общедомовые нужды и плата за коммунальные услуги, предоставленные Собственнику в жилом или нежилом помещении, подлежат указанию отдельными строками.

5.8. Размер неустоек (штрафов, пеней) за нарушение Собственником условий настоящего Договора, рассчитанных в соответствии с действующим законодательством и настоящим Договором, указывается в отдельном документе.

5.9. Собственник вправе по своему выбору:

а) вносить плату за помещение и коммунальные услуги наличными денежными средствами, в безналичной форме с использованием счетов, открытых, в том числе, для этих целей в выбранных им банках или переводом денежных средств без открытия банковского счёта, почтовыми переводами, банковскими картами, через сеть Интернет и в иных формах, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с обязательным сохранением документов, подтверждающих оплату, в течение не менее 3 лет со дня оплаты;

б) поручать другим лицам внесение платы за помещение и коммунальные услуги вместо них любыми способами, не противоречащими требованиям законодательства Российской Федерации и настоящему Договору;

в) вносить плату за помещение и коммунальные услуги за последний расчётный период частями, не нарушая срок внесения платы за коммунальные услуги, не нарушая при этом установленный срок окончания ее внесения;

г) вносить предварительную плату за помещение и коммунальных услуг в счёт будущих расчётных периодов.

Обязательства Собственника перед Управляющей организацией по оплате за помещение и коммунальные услуги считаются исполненными в размере внесенных денежных средств с момента внесения

платёжному агенту, осуществляющему деятельность по приему платежей физических лиц, либо банковскому платёжному агенту (субагенту), осуществляющему деятельность в соответствии с законодательством о банках и банковской деятельности.

5.10. Неиспользование помещений Собственником (нанимателем, арендатором) не является основанием невнесения платы за помещение, а также за отопление.

5.11. 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, а также при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы изменяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации

5.12. Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

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

6. Ответственность Сторон.

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

6.2. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за помещение и коммунальные услуги, в том числе и при выявлении фактов, указанных в п. 6.3 настоящего Договора, Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленных частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации и настоящим Договором.

6.3. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в жилом помещении Собственника лиц, не зарегистрированных по месту жительства (месту пребывания) в установленном порядке, и невнесения за них платы за коммунальные услуги, Управляющая организация вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника реального ущерба.

6.4. Управляющая организация несёт ответственность за ущерб, причиненный имуществу в многоквартирном доме, возникший в результате её действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством.

6.5. В случае неисполнения Собственниками помещений/пользователями своих обязанностей

- по оплате работ, услуг Управляющей организации по настоящему Договору, что повлекло за собой возникновение аварийной ситуации;

- по обеспечению допуска представителей Управляющей организации и/или специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, канализации, для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ (плановых и внеплановых), указанных в настоящем Договоре, в согласованное время,

такие Собственники помещений несут ответственность за последствия и возникшие убытки перед Управляющей организацией и третьими лицами/другими Собственниками и пользователями помещений, имуществу которых причинён ущерб.

6.6. Управляющая организация несёт ответственность за ненадлежащее качество (дефекты, недостатки) работ по текущему ремонту общего имущества МКД, обнаруженные в пределах гарантийного срока, в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации. Гарантийный срок на выполненные работы по текущему ремонту общего имущества МКД составляет 24 месяца со дня подписания акта приёмки выполненных работ в порядке, установленном настоящим Договором.

6.7. Управляющая организация не несёт ответственности и не возмещает убытки и причиненный ущерб общему имуществу, если он возник в результате:

- действий (бездействий) Собственников и лиц, проживающих в помещениях Собственников;

- использованием Собственниками общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;

- не обеспечением Собственниками своих обязательств, установленных настоящим Договором.

- аварий, произошедших не по вине Управляющей организации и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.).

6.8. Управляющая организация не несёт ответственности за ненадлежащее качество коммунальных услуг при ненадлежащем качестве коммунальных ресурсов, поставляемых ресурсоснабжающими организациями, до ввода в многоквартирный дом.

7. Осуществление контроля за выполнением Управляющей организацией её обязательств по настоящему

7.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Председателем Совета МКД, в случае, если Председатель Совета МКД не может исполнять свои обязанности (отпуск, болезнь, командировка и т.д.), то его обязанности по подписанию актов выполненных работ временно могут исполняться одним из членов Совета МКД в соответствии с их полномочиями путём:

- предоставления Управляющей организацией отчётности по взятым обязательствам в течение первого квартала текущего года, следующего за отчётным;
- проверки объёмов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путём проведения соответствующей экспертизы);
- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- обращения в органы, осуществляющие государственный и муниципальный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, а также в иные органы исполнительной власти в соответствии с действующим законодательством;
- проведения обследования выполнения Управляющей организацией работ и услуг по Договору. Решения общего собрания Собственников помещений о проведении такого обследования являются для Управляющей организации обязательными. По результатам обследования составляется Акт;
- участия в осмотрах общего имущества, а также участия в проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту;
- участие в приёмке всех видов работ, с оформлением акта в том числе по подготовке дома к сезонной эксплуатации;
- в составлении актов о нарушении условий и (или) невыполнения обязательств по Договору;
- в составлении актов о причинении ущерба жизни и здоровью и (или) имуществу Собственника, общему имуществу Собственников помещений в порядке, предусмотренном Правилами предоставления коммунальных услуг.

8. Порядок изменения и расторжения Договора.

8.1. Изменение и (или) расторжение настоящего Договора осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

8.2. Собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего Договора, если Управляющая организация не выполняет условий настоящего Договора, и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления многоквартирным домом.

Односторонний отказ Собственников помещений от исполнения обязательств может быть произведен только при наличии доказательств неисполнения обязательств Управляющей организацией и при условии оплаты фактически понесённых ею расходов, а также убытков, связанных с досрочным расторжением договора.

8.3. Договор считается досрочно расторгнутым, если Собственники помещений в установленном порядке приняли решение на общем собрании о прекращении договорных отношений и за один месяц до его окончания уполномоченное Собственниками лицо направило Управляющей организации уведомление о досрочном расторжении договора, заверенную копию протокола общего собрания, копии бюллетеней голосования и документы, подтверждающие факт неисполнения Управляющей организацией взятых обязательств, расчёт убытков, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением Управляющей организацией своих обязательств, а также возместили убытки Управляющей организации в связи с досрочным расторжением Договора.

8.4. Изменение условий настоящего Договора на основании решения общего собрания Собственников помещений оформляются дополнительным соглашением к настоящему Договору в письменной форме и подписываются полномочными представителями Сторон.

8.5. Досрочное расторжение настоящего Договора по инициативе Управляющей организации допускается при существенном нарушении договора со стороны Собственников помещений. В том числе при нарушении Собственниками обязанностей по оплате Управляющей организации выполненных ею работ, услуг, если такая неоплата привела к общей сумме задолженности перед Управляющей организацией на сумму более 30 % от цены договора управления за 6 предыдущих месяцев, и Управляющая организация предприняла все возможные действия, установленные действующим законодательством, к взысканию такой задолженности. При этом Управляющая организация направляет уведомление Председателю Совета дома, Совету дома или одному из Собственников об отказе исполнять обязательства по договору. Договор прекращает свое действие с даты, указанной в уведомлении, но не ранее чем через 30 (тридцать) дней после получения уведомления Председателем Совета дома или Советом дома или одним Собственником.

9.1. Все споры, возникшие из настоящего Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путём переговоров. В случае если Стороны не смогли достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по месту нахождения многоквартирного дома по заявлению одной из Сторон.

Обязательство Управляющей организации по доведению до Собственников помещений предложений о необходимости проведения общего собрания собственников помещений считается исполненным, если такие предложения вручены уполномоченному Собственниками лицу, а при его отсутствии вывешены на информационном стенде в подъезде многоквартирного дома.

9.2. В случае расторжения договорных отношений обработка персональных данных прекращается. Персональные данные после прекращения обработки подлежат уничтожению в установленные сроки, если Собственники помещений (в письменной форме) не поручили передать такие данные уполномоченному им лицу.

9.3. Управляющая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несёт ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон настоящего Договора, военные действия, террористические акты, издание органами власти распорядительных актов, препятствующих исполнению условий настоящего Договора, и иные независимые от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны настоящего Договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у Стороны настоящего Договора необходимых денежных средств, банкротство Стороны настоящего Договора.

При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Управляющая организация осуществляет указанные в настоящем Договоре работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет Собственникам счета по оплате выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, в том числе расходы на общедомовые нужды и на содержание и ремонт мест общего пользования, предусмотренный настоящим Договором, должен быть изменён пропорционально объёму и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

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

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

10. Срок действия Договора.

10.1. Настоящий Договор вступает в силу с _____ и заключается сроком на 1 год. Настоящий договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок, если не позднее, чем за 30 дней до окончания срока его действия ни одна из сторон не заявит о его прекращении.

При этом Управляющая организация направляет уведомление Председателю Совета дома, Совету дома или одному из Собственников об отказе исполнять обязательства по договору. Договор прекращает свое

действие с даты, указанной в уведомлении, но не ранее чем через 30 (тридцать) дней после получения уведомления Председателем Совета дома или Советом дома или одним Собственником.

10.2. Стороны обязаны завершить финансовые расчёты в течение 45 календарных дней с момента расторжения настоящего Договора.

10.3. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении договора управления многоквартирным домом по окончании срока его действия такой договор считается продлённым на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены таким договором.

11. Заключительные положения.

Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон, оба имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

Приложения:

2. Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, на 2 л.

3. Реестр собственников заключивших (подписавших) договор управления МКД, на 4 л.

Адреса, реквизиты и подписи Сторон

**Собственник(и)
(представитель Собственника):**

_____ (наименование Собственника)

при необходимости)

✓ [подпись] / Е.О. Цешковская
(подпись) (фамилия, инициалы)

Паспортные
данные

(для Собственников-граждан):

36 04 N 72 0876 Мэрия ДВР
г. Новокуйбышевск Самарская
обл. 29.08.2003г.

Управляющая организация: ООО «МИРТ»

Генеральный директор

[подпись] /Е.В. Енин/
Юридический адрес:

446208, Самарская область, г. Новокуйбышевск,
ул. Миронова, д. 31.

Банковские реквизиты:

р/сч 40702810054090002674

в Поволжский Банк ПАО Сбербанк г. Самара

к/сч 30101810200000000607, БИК 043601607

М.П.

Faint, illegible text at the top of the page, possibly a header or introductory paragraph.



Faint, illegible text located below the left diagram.

Faint, illegible text located below the right diagram.