

Договор управления многоквартирным домом

г. Старый Оскол

« » 202 г.

Общество с Ограниченной Ответственностью «Управляющая компания Солнечный» именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице Директора Сотниковой Натальи Ивановны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и собственник(и) помещения №____, дома №____, мкр. _____ расположенного в г. Старый Оскол .

- 1) _____
(Ф.И.О. собственника(ов))
- 2) _____
(Ф.И.О. собственника(ов))
- 3) _____
(Ф.И.О. собственника(ов))
- 4) _____
(Ф.И.О. собственника(ов))
- 5) _____
(Ф.И.О. собственника(ов))

Зарегистрированный(ые)

(адрес места регистрации)

Паспортные данные: _____

Документ, подтверждающий право собственности:

(вид документа, дата, место выдачи, выдавший орган)

Площадь помещения (доли) _____ кв. м., с другой стороны, именуемый в дальнейшем «Собственник», действуя на основании норм Жилищного кодекса Российской Федерации, решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном жилом доме, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Общие положения

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

1.2. Управляющая организация осуществляет свою деятельность на основании лицензии на управление многоквартирными домами от «__» _____ 20__ года №_____.

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

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

– иных нормативно-правовых документов.

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

1.4. Управление многоквартирным домом исходя из его технического состояния и задания собственников помещений осуществляется по Договору в целях сохранения многоквартирного дома в существующем состоянии, отвечающем требованиям надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме.

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

2. Предмет договора

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

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

– осуществлять иную направленную на достижение целей управления МКД деятельность.

2.2. Состав общего имущества, в отношении которого будет осуществляться управление, включает в себя имущество, не являющееся частями квартир и предназначенное для обслуживания более одного помещения в доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом и границы участка определены на основании данных государственного кадастрового учета входящих в общедомовое имущество с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

2.3. Границы разграничения эксплуатационной ответственности Управляющей компании и собственника жилого помещения.

Граница ответственности Управляющей компании	Граница ответственности собственника (нанимателя) жилого помещения
Стояки холодного водоснабжения, отключающие устройства, расположенные на ответвлениях от стояков до запорно-регулирующей арматуры на внутриквартирной разводке. В случае ее отсутствия – ответвление от стояков до сантехоборудования собственника.	Ответвления от стояков холодного водоснабжения после запорно-регулирующей арматуры, включая запорно-регулирующую арматуру в квартире и сантехоборудование. В случае отсутствия запорно-регулирующей арматуры – все сантехоборудование на ответвлениях от стояков.
Внутридомовая система электроснабжения и электрические устройства (за исключением квартирных счетчиков), отключающие устройства на квартиру.	Внутриквартирные устройства и приборы после отключающих устройств в этажных щитках, включая квартирные счетчики.
Внутридомовая система канализации, общий канализационный сток вместе с крестовинами и тройниками.	Внутриквартирные трубопроводы канализации от раструба или тройника общего стояка.
По строительным конструкциям – внешняя стена помещения, оконных заполнений и входной двери в помещения общего пользования.	По строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен жилого помещения. Оконные заполнения и входная дверь в жилое помещение.
Автоматическое запирающее устройство, расположенное на входной двери.	Переговорное устройство, расположенное в квартире собственника. (ключи от запирающего устройства)

2.4. Перечень и периодичность работ и услуг указан в Приложение № 1, №2 являющимся неотъемлемой частью настоящего договора, и направлен на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного жилого дома.

Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД утвержден в объеме не менее минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного постановлением Правительства от 03.04.2013 № 290. Перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД может быть изменен (в том числе дополнен) только решением общего собрания собственников помещений в МКД. Перечень дополнительных видов услуг и работ, порядок их оказания и иные существенные условия могут быть утверждены и изменены решением общего собрания собственников помещений в МКД.

2.5. В перечне работ и услуг, определенных Приложением № 1, №2 не учтены работы и услуги по капитальному ремонту. Оплата расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома, сроки проведения капитального ремонта, необходимый объем работ, стоимость материалов, порядок финансирования и другие вопросы, связанные с условиями проведения капитального ремонта, принимаются отдельным решением общего собрания собственников помещений многоквартирного жилого дома с учетом предложений «Управляющей организации».

3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

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

3.1.1. Обеспечивать собственными силами и/или с привлечением подрядных организаций оказание услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и текущему ремонту в объеме, предусмотренном Перечнем услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД (приложение № 1, 2 к Договору).

3.1.2. Выполнять работы и/или оказывать услуги по управлению МКД в соответствии с Перечнем, утвержденным приложением № 2 к настоящему Договору.

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

3.1.4. Осуществлять расчеты за предоставленные жилищной услуги, в том числе:

- а) начислять обязательные платежи за жилищные услуги;
- б) собственными силами или с привлечением платежного агента формировать и представлять собственникам помещений платежный документ;
- в) размещать информацию о размере платы за жилое помещение, задолженности по оплате жилых помещений в ГИС ЖКХ.

Информацией о размере платы за жилое помещение и задолженности по оплате жилых помещений и являются размещенные в ГИС ЖКХ сведения о начислениях, сведения, содержащиеся в представленном платежном документе.

г) принимать от собственников помещений плату за содержание и ремонт общего имущества в МКД на расчетный счет управляющей компании либо через платежного агента.

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

3.1.6. Организовать аварийно-диспетчерское обслуживание МКД, в том числе путем заключения договора на оказание услуг с организацией, осуществляющей деятельность по аварийно-диспетчерскому обслуживанию. Аварийно-диспетчерская служба осуществляет прием и исполнение поступивших заявок от собственников и пользователей помещений. Информация о телефонах АДС размещается в местах, доступных всем собственникам помещений в МКД: в помещениях общего пользования и/или лифтах МКД, а также на официальном сайте Управляющей организации в сети Интернет, в ГИС ЖКХ.

3.1.7. Организовать подготовку предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в МКД.

3.1.8. Вести претензионную и исковую работу в соответствии с гражданским и жилищным законодательством.

3.1.9. Ежегодно в течение I квартала текущего года представлять собственникам помещений в МКД отчет о выполнении настоящего Договора за предыдущий год путем его размещения на официальном сайте Управляющей организации в сети Интернет и в ГИС ЖКХ.

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

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

Если запрашиваемая информация относится к обязательной для раскрытия, то собственнику или пользователю помещения в письменном ответе указывается место размещения запрашиваемой информации.

3.1.11. Организовать и вести личный прием собственников помещений в МКД и других законных пользователей помещений в МКД представителями Управляющей организации по вопросам выполнения настоящего Договора не реже одного раза в месяц. Прием осуществляется по месту нахождения офиса Управляющей организации.

Запись на прием осуществляется по телефону или электронной почте управляющей организации, а также через ГИС ЖКХ.

3.1.12. Не допускать использования общего имущества собственников помещений в МКД без соответствующих решений общего собрания собственников помещений в МКД.

При выявлении случаев использования общего имущества собственников помещений в МКД без соответствующего решения общего собрания собственников помещений в МКД Управляющая организация направляет претензию пользователю общего имущества, уведомляет о выявленном нарушении органы контроля и надзора для принятия необходимых мер реагирования в отношении нарушителя.

В случае принятия решения об определении Управляющей организации лицом, которое от имени собственников помещений в МКД уполномочено на заключение договоров об использовании общего имущества собственников помещений в МКД (в том числе договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций), Управляющая организация заключает соответствующий договор на условиях, определенных решением общего собрания собственников помещений в МКД, в том числе в части оплаты.

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

3.1.13. Обеспечить участие представителей собственников помещений в МКД в осуществлении контроля за качеством оказываемых Управляющей организацией услуг и выполняемых работ, в том числе при их приемке.

3.1.14. Осуществлять по заявлению собственника ввод в эксплуатацию индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг с составлением соответствующего акта.

3.1.15. Представлять собственникам предложения о необходимости проведения капитального ремонта МКД для рассмотрения данного вопроса общим собранием собственников помещений в МКД.

В случае если фонд капитального ремонта формируется на счете регионального оператора, УО вправе не направлять предложения о необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в МКД собственникам помещений в МКД.

3.1.16. Производить сверки расчетов по платежам, внесенным собственником по настоящему Договору, на основании соответствующего обращения собственника.

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

3.1.18. Не чаще одного раза в три месяца проводить проверки состояния установленных и введенных в эксплуатацию индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и распределителей, факта их наличия или отсутствия.

3.1.19. Не чаще одного раза в три месяца проводить проверки достоверности представленных собственником показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и распределителей путем сверки их с показаниями соответствующего прибора учета на момент проверки (в случаях, когда снятие показаний таких приборов учета и распределителей осуществляет собственник).

3.1.20. При наличии общедомового прибора учета ежемесячно снимать показания такого прибора учета в сроки, определенные договорами с ресурсоснабжающими организациями, и заносить полученные показания в журнал учета показаний общедомовых приборов учета.

При этом по требованию собственника ему предоставляется возможность ознакомиться с показаниями общедомовых приборов учета.

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

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

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

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

3.1.23 Заключить со специализированной организацией договор о техническом обслуживании и ремонте внутридомового газового оборудования в МКД.»

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

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

3.2.2. Осуществлять обработку персональных данных граждан — собственников помещений и иных лиц приобретающих помещения и (или) пользующихся помещениями в многоквартирном доме. Объем указанной обработки, условия передачи персональных данных граждан иным лицам определяются исключительно целями

исполнения настоящего Договора, нормами действующего законодательства. Не требуется согласно ч. 1 ст. 6 Закона № 152-ФЗ согласие собственников помещений на обработку персональных данных, если она необходима для исполнения договора, Сторонами которого либо выгодоприобретателями по которому они являются, а также для заключения любых гражданско-правовых договоров по инициативе собственников помещений или договоров, по которым собственники помещений будут являться выгодоприобретателями.

3.2.3. В течение срока действия Договора созывать очередные и внеочередные общие собрания собственников помещений в многоквартирном доме, если принятие решений такими собраниями необходимо в целях осуществления деятельности по управлению многоквартирным домом.

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

3.2.5. В случае образования задолженности требовать ее погашения в порядке, предусмотренном законодательством РФ, в том числе в судебном порядке.

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

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

3.2.8. Ограничивать предоставление коммунальных услуг в случаях, предусмотренных Правилами предоставления коммунальных услуг.

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

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

3.3. Собственник обязан в рамках настоящего Договора:

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

3.3.2. Своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги, а также иные платежи, установленные соответствующими решениями общего собрания собственников помещений в МКД, на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией или платежным агентом, подтверждающие право собственности на жилое помещение.

3.3.3. Своевременно информировать УО о смене собственника жилого помещения и предоставлять в УО необходимые документы.

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

3.3.5. При обнаружении неисправностей, повреждений общедомового, индивидуального, (квартирного), комнатного прибора учета или распределителей, нарушения целостности их пломб немедленно сообщать об этом в Управляющую организацию.

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

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

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

3.3.9. Допускать представителей Управляющей организации в занимаемое жилое помещение для снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и распределителей, проверки их состояния, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных потребителем исполнителю показаний таких приборов учета и распределителей не чаще одного раза в три месяца.

3.3.10. Информировать исполнителя об увеличении или уменьшении числа граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом им жилом помещении, не позднее 5 (пяти) рабочих дней со дня произошедших изменений, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета.

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

3.3.12. При долговременном отсутствии (более 3-х месяцев) уведомлять Управляющую организацию (ее представителя) о возможности связаться с Собственником в случае возникновения аварийной ситуации

3.3.13. Заключить со специализированной организацией, с которой управляющая компания заключила договор о техническом обслуживании и ремонте внутридомового газового оборудования в МКД, договор о техническом обслуживании внутриквартирного газового оборудования.».

3.4. Собственник вправе в рамках настоящего Договора:

3.4.3. Требовать от Управляющей организации проведения проверок качества предоставляемых коммунальных услуг, оформления и предоставления акта проверки, акта об устранении выявленных недостатков.

3.4.4. Получать от Управляющей организации информацию, которую она обязана предоставить в соответствии с законодательством Российской Федерации и условиями настоящего Договора.

3.4.8. В случаях, предусмотренных законодательством, обратиться к Управляющей организации с заявлением о перерасчете платы за работы и/или услуги, выполняемые/оказываемые по настоящему Договору.

3.4.10. Требовать от представителя Управляющей организации предъявления документов, подтверждающих его личность и наличие у него полномочий на доступ в жилое помещение собственника для проведения проверок состояния приборов учета, достоверности предоставленных собственником показаний приборов учета, снятия показаний приборов учета, для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения ремонтных работ, ликвидации аварии и для совершения иных действий, предусмотренных Правилами предоставления коммунальных услуг, Правилами предоставления жилищных услуг и настоящим Договором.

3.4.11. Требовать от Управляющей организации совершения действий по вводу в эксплуатацию установленного индивидуального, (квартирного) или комнатного прибора учета, соответствующего требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений, даже если такой прибор учета по функциональным возможностям отличается от общедомового прибора учета, которым оснащен МКД, не позднее месяца, следующего за днем его установки.

3.4.12. При наличии индивидуальных, (квартирных) или комнатных приборов учета ежемесячно снимать показания и передавать их Управляющей организации не позднее 31 числа каждого месяца.

3.4.13. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в МКД.

3.4.15. Осуществлять иные права, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации, в том числе настоящими Правилами и договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг.

3.5. Собственник не вправе в рамках настоящего Договора:

3.5.1. Использовать бытовые машины (приборы, оборудование), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки, рассчитанные исполнителем исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем и доведенные до сведения потребителей.

3.5.2. Производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения Управляющей организации.

3.5.3. Самовольно демонтировать или отключать обогревающие элементы, предусмотренные проектной и/или технической документацией на МКД, самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, предусмотренных проектной и/или технической документацией на МКД, самовольно вносить изменения в общедомовые сети горячего, холодного водоснабжения, канализации без соответствующих разрешительных документов.

3.5.4. Осуществлять реконструкцию, переустройство и/или перепланировку жилого помещения без соответствующих разрешительных документов.

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

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

3.5.8. Загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, загромождать и загрязнять своим имуществом, строительными материалами и/или отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования.

3.5.9. Создавать повышенный шум в жилых помещениях и местах общего пользования с 22:00 до 8:00 (ремонтные работы разрешается производить в период с 8:00 до 20:00).

3.6. Использовать принадлежащие «Собственнику» жилые и(или) нежилые помещения, общее имущество и придомовую территорию по назначению, не допуская нарушения прав и законных интересов других собственников и проживающих в доме лиц;

4. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1 Цена договора состоит из платы за содержание и ремонт жилого и (или) нежилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным жилым домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

4.2 Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения определяется на общем собрании собственников помещений в таком доме с учетом обоснованных предложений «Управляющей организации» и устанавливается на срок не менее чем один год. В случае если собственниками не будет проведено собрание по утверждению размера платы за содержание и ремонт жилья, или проведено собрание, но не утвержден тариф, Управляющая компания оставляет за собой право проиндексировать размер платы за содержание и ремонт. Индексация осуществляется Управляющей организацией исходя из изменений индекса потребительских цен, рассчитанного государственными органами статистики Российской Федерации. Кроме того размер платы за жилое помещение может быть утвержден органами местного самоуправления на основании расчетов, представленных Управляющей организацией.

4.3 Стоимость капитального ремонта устанавливается отдельным решением общего собрания и оформляется дополнительным соглашением;

4.4 Расчеты за весь комплекс работ и услуг, производятся не позднее десятого числа месяца следующего за отчетным;

4.5 Расчеты по настоящему договору производятся Собственником квартиры по платежному документу выставленному ООО «РАЦ».

4.6 Работы и услуги, не оговоренные настоящим договором, осуществляются в соответствии с индивидуальными заданиями «Собственника» за его счет, в пределах полномочий и с учетом технических возможностей «Управляющей организации»;

4.7 Оплата дополнительных работ, услуг по индивидуальным заявкам «Собственника» производится на основании отдельного соглашения путем внесения наличных денежных средств в отделении СБ РФ, Почта России, либо путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет «Управляющей организации» в порядке предварительной оплаты, согласно перечня платных работ и услуг;

4.8 Обязанность по внесению платы за работы и услуги возникает у Собственника с момента начала срока действия настоящего договора. Уклонение от подписания настоящего договора не освобождает Собственника от обязанности по внесению платы за содержание, ремонт жилого помещения и коммунальные услуги;

4.9 Изменение 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, определяется в порядке установленном законодательством РФ.

5. ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КОНТРОЛЯ ЗА ИСПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ЕЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

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

– за содержанием общего имущества в МКД в соответствии с Правилами содержания общего имущества, иными нормативными документами и условиями настоящего Договора;

5.2. Контроль за деятельностью Управляющей организации в части исполнения Договора осуществляется Советом многоквартирного дома, состав которого утверждается на общем собрании собственников помещений, а при отсутствии Совета многоквартирного дома уполномоченным на то решением общего собрания лицом или Собственниками в соответствии с их полномочиями путем:

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

5.2.3. Требования от Управляющей организации устранения выявленных дефектов и проверки полноты и своевременности их устранения.

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

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

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1 Стороны несут материальную ответственность за невыполнение или ненадлежащее выполнение взятых на себя обязательств в соответствии с условиями настоящего договора и действующим законодательством Российской Федерации.

6.2 Управляющая организация не несет ответственности за все виды ущерба, возникшие не по ее вине;

6.3 Ответственность по сделкам, совершенным Управляющей организацией со сторонними организациями, самостоятельно несет Управляющая организация;

6.4 Собственник помещения в многоквартирном доме отвечает за ненадлежащее исполнение своих обязательств перед Управляющей организацией в порядке, установленном действующим законодательством. В случае несвоевременной и (или) не полной оплаты за содержание и ремонт помещения, Управляющая организация вправе взыскать с Собственника или пользователя помещения пеню в размере 1/300 ставки рефинансирования, установленной Центральным банком РФ, действующей на момент оплаты, от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.;

6.5 Окончание срока действия договора не освобождает стороны от ответственности за нарушение его условий в период его действия.

6.6 Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если не выполнение таковых явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения договора в результате военных действий, землетрясения, наводнения, эпидемии, чрезвычайных ситуаций, а также вступления в законную силу нормативных правовых актов, не позволяющих надлежащим образом осуществлять свои обязательства, а равно не отвечает за сохранность имущества «Собственника» в случаях спасения жизни, здоровья граждан и (или) их имущества, при аварийных ситуациях, стихийных бедствиях, либо иных обстоятельствах чрезвычайного характера.

6.7 Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему договору, обязана незамедлительно известить другую сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств.

6. СРОК ДЕЙСТВИЯ, ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА.

6.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует по 30.06.2026 года. При отсутствии заявлений одной из Сторон о прекращении договора по окончании срока его действия договор считается каждый раз продленным на срок пять лет на тех же условиях.

6.2 Договор может быть прекращен до истечения срока его действия:

- при ликвидации Управляющей организации как юридического лица;
- в случае смерти Собственника;

- в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств;

6.3 На основании решения, принятого общим собранием собственников помещений многоквартирного жилого дома, стороны имеют право по взаимному соглашению досрочно расторгнуть или изменить настоящий договор путем составления отдельного соглашения, подписанного сторонами либо их уполномоченными представителями. Сторона- инициатор в течение 14 дней со дня принятия решения о досрочном расторжении настоящего договора обязана направить другой стороне уведомление о расторжении договора.

6.4 В случае не достижения сторонами согласия о досрочном расторжении настоящего договора, односторонне расторжение осуществляется в судебном порядке.

6.5 Никакие изменения и дополнения к настоящему договору не имеют силы, если они не составлены в письменной форме и не подписаны сторонами.

7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ.

7.1 При возникновении споров в связи с выполнением обязательств по настоящему договору они разрешаются путем переговоров.

7.2 При не достижении соглашения, споры разрешаются в установленном законном порядке.

7.3 Все претензии по выполнению условий настоящего договора должны заявляться сторонами в письменной форме.

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

8. ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛОЖЕНИЙ:

Неотъемлемой частью настоящего договора являются:

Приложение № 1 – Перечень услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме.

Приложение № 2 – Перечень работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

9. КОНТАКТНЫЕ ТЕЛЕФОНЫ

32-98-13 Директор ООО «УК Солнечный»
33-88-00 круглосуточная аварийно-ремонтная служба
24-40-40, 24-40-20 диспетчер МУП «Теплоэнерго»
115 диспетчер «Белгородэнерго»
24-00-70, 24-11-33 диспетчер МУП «Водоканал»
48-12-35 Обслуживание домофонов
46-21-57 МУП «РАЦ» (бухгалтерия, паспортный стол)
32-74-95- Лифтеры (мкр. Солнечный д.17.п.3)
32-16-03 – Диспетчер Лифтового хозяйства

10. ПОДПИСИ СТОРОН.

«Управляющая организация»

«Собственник»

ООО «УК Солнечный»

Адрес места нахождения:
309502 Белгородская обл.
г. Старый Оскол, м-н Солнечный д. 10
тел.:(4725) 32-98-13, факс:(4725) 32-98-13,
тел.33-88-00, 46-23-01(бухгалтерия)
эл. почта – jeu-4@yandex.ru
ИНН 3128112786 / КПП 312801001
ОГРН 1163123061353
Р/СЧ.40702810800490011429
Ф-л Газпромбанк (Акционерное общество) в
г. Воронеже
БИК 042007800
Корсчет: 30101810220070000800

г. _____

Директор
ООО «УК Солнечный»

_____/ Н.И. Сотникова
М.П.