

ДОГОВОР № 6/н
управления многоквартирным домом

г. Краснодар

«19» сентября 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Дом.Ком», в лице Генерального директора Кострыкиной Елены Валерьевны, действующего на основании Устава, именуемая в дальнейшем «Управляющая организация», с одной стороны, и Собственники жилых/нежилых помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Краснодар, улица им. 70-летия Октября, дом № 1/3, – обладающих более чем пятьюдесятью процентами от общего количества голосов собственников в данном доме и именуемые в дальнейшем «Собственник», а вместе в дальнейшем именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников (ОСС) помещений в Многоквартирном доме (МКД).

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в Многоквартирном доме и определены в решении общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме от «19» сентября 2018 г. (Протокол № 1/18 от «19» сентября 2018 г.).

1.3. При выполнении настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией РФ, Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, Правилами пользования жилыми помещениями, и иными положениями гражданского законодательства РФ.

2. Предмет Договора

2.1. По настоящему Договору Управляющая организация по заданию Собственника в течение согласованного в пункте 8.2. настоящего Договора срока за плату, указанную в разделе 4 настоящего Договора, обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, состав и состояние которого указаны в Техническом паспорте МКД, предоставлять коммунальные услуги Собственнику и пользующимся его Помещением(ями) в Многоквартирном доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность, которая указана в настоящем Договоре.

2.2. Общая характеристика Многоквартирного дома на момент заключения Договора:

- 1) Инвентаризационный (кадастровый) номер Многоквартирного дома - 23:43:0137001:7620
- 2) год постройки 2016 г;

2.3. Цель договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в Многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных услуг Собственнику Помещения(й) в Многоквартирном доме и пользующимся его Помещением(ями) в Многоквартирном доме лицам.

2.4. Границей эксплуатационной ответственности между:

2.4.1. общедомовым инженерным оборудованием и подводящими сетями ресурсоснабжающих организаций является, на основании Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 491, стена многоквартирного дома.

2.4.2. между общим имуществом в многоквартирном доме и личным имуществом - помещением собственника является:

- по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение (квартиру);
- на системах горячего и холодного водоснабжения – отсекающая арматура (выходной патрубок первого вентиля) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении (квартире). При отсутствии вентилей – по первым сварным соединениям на стояках;
- на системе канализации – плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в помещении (квартире);
- на системе электроснабжения – выходные соединительные клеммы автоматических выключателей, расположенных в этажном щитке. Квартирный электросчётчик не принадлежит к общему имуществу. При отсутствии этажного щитка - входные клеммы автоматического выключателя.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Приступить к управлению Многоквартирным домом, начиная с даты включения многоквартирного дома в реестр лицензий, и осуществлять управление общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством Российской Федерации с наибольшей выгодой в интересах Собственника в соответствии с целями, указанными в пункте 2.3 настоящего Договора.

3.1.2. Оказывать Собственнику услуги по содержанию и выполнять работы по ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с перечнем и периодичностью, указанными в Приложении № 1 к настоящему Договору, а также предоставлять коммунальные услуги Собственнику и пользующимся его Помещением(ями) в этом Многоквартирном доме лицам в необходимых объемах, 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) отопление (теплоснабжение);
- е) обращение с ТКО.

Качество коммунальных услуг не может быть ниже требований, установленных Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

3.1.3. Устранять за свой счет все выявленные недостатки оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, а также предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества.

3.1.4. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома.

3.1.5. Хранить и постоянно обновлять техническую документацию, относящуюся к управлению Многоквартирным домом, вносить изменения в техническую документацию, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных в настоящем пункте документов.

3.1.6. Рассматривать предложения, заявления и жалобы от Собственника и лиц, пользующихся его Помещением (ями) в Многоквартирном доме, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные законом сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Не позднее 5 рабочих дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу.

3.1.7. Информировать Собственника и пользующихся его Помещением(ями) в Многоквартирном доме лиц о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг не позднее, чем за 10 рабочих дней до начала перерыва, о причинах и предполагаемой продолжительности непредвиденных перерывов в предоставлении коммунальных услуг, продолжительности предоставления коммунальных услуг качества ниже, предусмотренного Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам и настоящим Договором, в течение одних суток с момента обнаружения недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома.

3.1.8. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность провести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с пунктом 3.4.4 настоящего Договора.

3.1.9. В случае невыполнения работ, или не предоставления услуг по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, предусмотренных настоящим Договором:

- а) уведомить Собственника и лиц, пользующихся его Помещением(ями) в Многоквартирном доме, о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, представить информацию о сроках их выполнения (оказания) исполнения;
- б) в минимально возможный срок с момента обнаружения исправить имеющиеся недостатки, который не может превышать сроки исполнения работ, указанные Правилами содержания общего имущества.

3.1.10. По поручению Собственников, от своего имени и за счёт Собственников помещений заключить с ресурсоснабжающими организациями договоры о приобретении коммунальных ресурсов и водоотведении (приеме (сбросе) сточных вод) с целью обеспечения коммунальными услугами Собственника и пользующихся его Помещением(ями) в Многоквартирном доме лиц в объёмах и с качеством, установленным законодательством.

3.1.11. Информировать в письменной форме Собственника об изменении тарифов на коммунальные услуги не позднее, чем за 10 рабочих дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение и коммунальные услуги в ином размере.

3.1.12. Выдавать Собственнику платежные документы не позднее 05 числа месяца, следующего за отчетным.

3.1.13. Обеспечить Собственника и лиц, пользующихся его Помещением(ями) в Многоквартирном доме, информацией о телефонах аварийных служб путем их указания на платежных документах и размещения объявлений в подъездах Многоквартирного дома.

3.1.14. Обеспечивать Собственника информацией об оказываемых услугах, тарифах, условиях оплаты, режиме предоставления услуг, в том числе наличии сертификата в отношении услуг, подлежащих сертификации, посредством информационных стендов, размещенных в административном помещении Управляющей организации и на информационном стенде, расположенном в подъезде дома.

3.1.15. Согласовывать объемы и приоритетные виды работ по ремонту общего имущества дома, подлежащих выполнению по настоящему Договору и оплате за счет обязательных платежей собственников помещений с лицом, уполномоченным последними (Советом многоквартирного дома).

3.1.16. Подготавливать предложения Совету многоквартирного дома по проведению дополнительных работ по содержанию и текущему ремонту и расчет расходов на их проведение (не менее 2-х вариантов).

3.1.17. Подготавливать предложения по минимизации затрат на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

3.1.18. Определять перечень мероприятий по энергосбережению и обеспечивать их реализацию.

3.1.19. При оказании услуг и выполнении работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме:

- регулярно, не менее двух раз в месяц, производить осмотры общего имущества в многоквартирном доме, жилых и нежилых помещений в нем, инженерно-технического оборудования, подготовку к сезонной эксплуатации;

- контролировать и требовать своевременного и качественного исполнения договорных обязательств исполнителями, оказывающими услуги и выполняющими работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

- принимать выполненные работы по заключенным с исполнителями договорам;

- вести бухгалтерский, оперативный и технический учёт, делопроизводство;

- организовывать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки собственника на выполнение ремонтных работ общего имущества в многоквартирном доме;

- выполнять платные заявки по ремонту помещения собственника в многоквартирном жилом доме и инженерных коммуникаций - в пределах эксплуатационной ответственности собственника, по тарифам, утверждённым директором ООО «Управляющая компания Дом.Ком»;

- обеспечивать сохранность и рациональное использование общего имущества в многоквартирном доме, не допускать его порчу или повреждение.

3.1.20. Ежегодно, в срок с 01 марта по 30 марта за прошедший финансовый год, представлять Совету многоквартирного дома, Председателю Совета многоквартирного дома для подписания отчет о выполнении настоящего Договора с полной расшифровкой выполнения работ на ОИ по каждому пункту перечня работ. В случае если в течение 20 рабочих дней, начиная с даты передачи отчета, Председатель Совета многоквартирного дома отказывается от его подписания и в адрес Управляющей организации не поступил мотивированный отказ от его подписания, такой отчет считается принятым и подписанным.

К отчету принимаются работы и услуги за фактически выполненный объем работ, согласно, актов выполненных работ, заказ нарядов, подписанных совместно с представителем Собственника или Председателем Совета многоквартирного дома избранных на ОСС.

После обсуждения и корректировки отчета в период 01 апреля по 30 апреля проводится очередное Общее собрание Собственников с обязательным включением в повестку собрания 2-х пунктов:

1. Рассмотрение и утверждение отчета за прошедший год.

2. Утверждение перечня, стоимости работ и услуг по содержанию, текущему ремонту и управлению МКД на следующий год.

Отчет за предыдущий год и утвержденный совместно с Советом многоквартирного дома, новый перечень работ на следующий год предоставляется, для ознакомления собственникам помещений путем размещения в общедоступном для обозрения всем собственникам помещений в подъездах многоквартирного дома на информационных стендах.

Техническое обеспечение подготовки и проведения очередного общего собрания Собственников производится Управляющей организацией с учетом сроков установленных данным пунктом.

3.1.21. Вести финансово-лицевой счёт Собственника. Своевременно производить начисление платы за коммунальные услуги, содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

3.1.22. Вести учёт доходов и расходов на содержание и ремонт общего имущества дома, осуществлять сбор платежей на содержание и ремонт общего имущества дома, с собственников жилых/нежилых помещений и с пользователей помещений по договорам аренды жилых/нежилых помещений на основании заключенных трехсторонних Договоров управления.

3.1.23. Проводить комиссионные обследования жилых и нежилых помещений по письменному заявлению собственника с составлением соответствующих актов.

3.1.24. Представлять интересы Собственника в суде, органах государственной и муниципальной власти без специальных доверенностей.

3.1.25. Производить взыскание, в том числе через суд, долгов за неисполнение условий настоящего Договора собственниками квартир, а также предъявлять требования к государственным и иным организациям.

3.1.26. Представлять Собственникам отчёт по использованию полученных денежных средств за содержание и ремонт общего имущества собственников жилого многоквартирного дома в течение первого квартала текущего года за прошедший год. Отчёт представляется письменно через Совет многоквартирного дома.

Отчет предоставляется по форме и в объеме, установленным действующим законодательством РФ.

3.1.27. По требованию Собственника или лиц, пользующихся его Помещением(ями) в Многоквартирном доме, выдавать в день обращения справки установленного образца, выписки из финансового лицевого счета и иные предусмотренные действующим законодательством документы при отсутствии у обратившегося лица задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг.

3.1.28. Принимать участие в приемке на коммерческий учет индивидуальных приборов учета коммунальных услуг с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов учета.

3.1.29. По требованию Собственника производить сверку платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги и выдавать документы, подтверждающие правильность начисления платы с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим Договором, а также с учетом правильности начисления установленных федеральным законом или договором неустоек (штрафов, пени).

3.1.30. Организовать (в течение 2-х месяцев с момента вступления настоящего Договора в силу) и содержать за счет Управляющей организации операционный офис (представительство Управляющей организации), в котором возможно осуществление приема Собственников, прием и учет заявлений, заявок, жалоб, предложений и т.д. в радиусе не более 2 км от МКД в г. Краснодаре.

3.1.31. Реализовать возможность передачи собственниками показаний индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов на сайте Управляющей организации в сети Интернет.

3.2. Во исполнение настоящего договора Управляющая компания вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору. Принимать, с учётом предложений собственников, после согласования с Советом многоквартирного дома, решение о включении в план работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме работы, имеющие первостепенное значение для обеспечения комфортных и безопасных условий проживания граждан. Проводить выбор исполнителей (подрядчиков) для выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и контролировать их деятельность по качеству, объёму, своевременности и стоимости выполненных услуг и работ.

3.2.2. Организовывать и проводить проверку технического состояния систем отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации и электроснабжения в помещении собственника.

3.2.3. Вскрывать квартиру Собственника допускается в случаях и в порядке, которые предусмотрены федеральным законом РФ (п. 3 ст. 3 ЖК РФ), в присутствии представителей правоохранительных органов, представителей ООО «Управляющая компания Дом.Ком» и соседей по площадке/подъезду, с обязательным составлением акта и последующим опечатыванием квартиры. В данном случае восстановление поврежденного дверного полотна осуществляется собственником самостоятельно.

3.2.4. Взыскивать с Собственника ущерб, причиненный местам общего пользования, по вине Собственника.

3.2.5. Оказывать помощь и содействие в проведении внеочередных Общих собраний Собственников многоквартирного дома.

3.2.6. В случае несоответствия данных, предоставленных Собственником, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги на основании фактических показаний индивидуальных приборов учета.

3.2.7. В установленном законодательными и нормативными актами порядке взыскивать с виновных сумму неплательщиков и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой.

3.2.8. Распределять сверхнормативное потребление коммунальных ресурсов на общедомовые нужды по электроснабжению, горячему и холодному водоснабжению, водоотведению и теплоснабжению в многоквартирном доме между всеми собственниками жилых и нежилых помещений пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения, в случае если, собственниками, на их общем, годовом собрании, не приняты разработанные и предложенные Управляющей компанией меры по повышению энергоэффективности МКД.

3.2.9. Ограничивать или приостанавливать подачу Собственнику по своему выбору коммунальных ресурсов в случае неполной оплаты Собственником одной или нескольких коммунальных услуг в порядке, установленном действующим законодательством;

3.2.10. Ежемесячно в первый рабочий день после окончания срока, указанного в пункте 4.7 настоящего Договора вывесить на доске объявлений в подъезде Многоквартирного дома списки собственников помещений, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое/нежилое помещение и коммунальные услуги (должников).

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги. Оплата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится на расчетный счет Управляющей организации в срок до 10 числа месяца следующим за отчетным.

3.3.2. При временном неиспользовании Помещение(й) в Многоквартирном доме для проживания граждан сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны, а также телефоны лиц, обеспечивающих доступ в Помещение(я).

3.3.3. Соблюдать следующие требования:

- а) не производить никаких работ на инженерных сетях, относящихся к общему имуществу Многоквартирного дома, без согласования последних с Управляющей организацией;
- б) не нарушать имеющиеся схемы учета предоставления коммунальных услуг;
- в) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;

- г) не использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (в том числе, использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);
- д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме, а в случае, если это может привести к убыткам Управляющего, то и к порче жилых и нежилых помещений.
- е) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, входящих в перечень общего имущества, не загромождать и загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;
- ж) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки.

3.3.4. Предоставлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней сведения об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) Помещении(ях) и о наличии у постоянно проживающих жилом(ых) Помещении(ях) лиц льгот по оплате коммунальных услуг с предъявлением подтверждающих документов, а также об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и планируемых режимах работы установленных в нежилом(ых) Помещении(ях) потребляющих устройств водо- и электроснабжения и других данных, необходимых для определения объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты расчетным путем.

3.3.5. Своевременно осуществлять поверку приборов учета. К расчету оплаты коммунальных услуг предоставляются данные только поверенных приборов учета. Если прибор учета не проверен, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, утвержденным органами государственной власти в порядке, установленном Правилами установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг.

3.3.6. В заранее согласованное с Управляющей организацией время, но не чаще двух раз в год, обеспечить допуск для проверки правильности снятия показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, а также целостности на них пломб.

3.3.7. Обеспечить, в течение 3 дней с момента обращения доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему Помещение(я) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в Помещении(ях), для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб в любое время суток.

3.3.8. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях внутридомовых инженерных систем и оборудования, несущих конструкций и иных элементов общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме.

3.3.9. Выносить бытовой и крупногабаритный мусор, твердые коммунальные отходы, пищевые отходы в специально оборудованные места, определенные Управляющей организацией для сбора отходов.

3.3.10. Обеспечить готовность к предоставлению коммунальных услуг механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, находящихся в жилом (нежилом) помещении многоквартирного дома (далее - индивидуального оборудования) и предназначенных для предоставления коммунальных услуг;

3.3.11. При прекращении права собственности на жилое (нежилое) помещение, письменно уведомить Управляющую организацию о прекращении права собственности. При этом старый Собственник с момента передачи помещения обязан полностью исполнить настоящий Договор в части оплаты всех причитающихся с него платежей, передать Управляющей компании показания индивидуальных приборов учета коммунальных услуг, гарантировать отсутствие повреждения общего имущества Многоквартирного дома в жилом (нежилом) помещении на дату изменения (утраты) права собственности.

Новый Собственник, получивший право собственности на конкретное жилое (нежилое) помещение в Многоквартирном доме, становится полноправной Стороной по настоящему Договору управления, приобретает все права и несет все обязанности по настоящему Договору с момента возникновения права собственности. Новый Собственник помещений обязан предоставить копии документов, подтверждающих свое право Собственности на соответствующее жилое (нежилое) помещений в Многоквартирном доме Управляющей организации (заверенные копии Договора, Акта приема-передачи, копию Свидетельства о праве на помещение, Паспорт гражданина РФ, иной документ, удостоверяющий его личность (для физического лица), копию Свидетельства о государственной регистрации, копию выписки из ЕГРП, копию свидетельства о постановке на налоговый учет (для предпринимателей и юридических лиц).

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору.

3.4.2. Привлекать за свой счет для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемая для контроля организация, специалист, эксперт должны иметь соответствующее поручение Собственников, оформленное решением общего собрания собственников многоквартирного дома в письменном виде.

3.4.3. Требовать 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.

3.4.4. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность в порядке, установленном в Приложении № 2 к Правилам предоставления коммунальных услуг гражданам.

3.4.5. Требовать от Управляющей организации ежегодного представления отчета о выполнении настоящего Договора в соответствии с пунктом 3.1.20. настоящего Договора.

3.4.6. Проверять объем (периодичность) оказания услуг по содержанию общего имущества Многоквартирного дома в течение их непосредственного выполнения;

3.4.7. Проверять объемы и результат выполненных работ по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома непосредственно в период после их завершения до проведения очередного собрания Собственников помещений Многоквартирного дома;

3.4.8. Получать от Управляющей компании, по заявлениям Председателя Совета многоквартирного дома, копии актов снятия показаний с общедомовых приборов учета: по электроэнергии, холодной воде и отчет о суточных параметрах теплоносителя за любой месяц и год;

3.4.9. Собственник имеет право получать от Управляющей организации информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности и (или) работ на общем имуществе многоквартирного дома в срок не позднее 5 рабочих дней с момента обращения;

3.4.10. Осуществлять иные права, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации и принятыми в соответствии с ним другими федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

4. Цена Договора, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги и порядок ее внесения

4.1. Цена Договора (цена комплекса услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, объем коммунальных ресурсов предоставленных на общедомовые нужды и предоставлению коммунальных услуг, и стоимостью дополнительных услуг предоставляемых на основании решений ОСС) определяется как сумма платы за жилое помещение и платы за коммунальные услуги, которые обязан оплатить Собственник помещения Управляющей организации в период действия Договора.

4.2. Плата за содержание, текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, услуга управления определяются Собственниками многоквартирного жилого дома и утверждаются решением общего собрания Собственников жилья в размере, обеспечивающем безаварийное содержание общего имущества в многоквартирном доме сроком не менее чем на 1 год (Приложение №1) и выставляется отдельной строкой в счет-квитанции.

4.3. На дату заключения договора стоимость услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников многоквартирного дома утверждена решением ОСС и составляет ___ рубля ___ копеек с м2 общей площади помещения Собственника.

4.4. Плата за коммунальные ресурсы, расходуемые на общедомовые нужды и дополнительные работы (услуги) не входит в состав тарифа на содержание, текущий ремонт ОИ, управленческие услуги и рассчитывается согласно Приложения № 3 на каждый вид коммунального ресурса, дополнительных работ (услуг) на основании решений ОСС и выставляются отдельными строками в счет-квитанции (за исключением платы за отопление).

4.5. Управляющая организация обязана за 30 дней до окончания каждого года действия настоящего Договора предоставить Собственнику и другим собственникам помещений в Многоквартирном доме предложения по изменению перечней, указанных в Приложении №1 к настоящему Договору, а также экономическое обоснование расходов на исполнение услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме.

Указанное предложение является основанием для принятия общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме решения об изменении, на следующий отчетный период, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения.

4.6. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается в соответствии с разделом III Правил предоставления коммунальных услуг гражданам, по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления в порядке, установленном федеральным законодательством.

4.7. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится Собственником ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.8. Плата за жилое помещение, дополнительные услуги и коммунальные услуги вносится в установленные настоящим Договором сроки на основании платежных документов, представляемых Собственнику Управляющей организацией в соответствии с пунктом 3.1.12 настоящего Договора. В случае представления платежных документов позднее даты, определенной в настоящем пункте, плата за жилое помещение может быть внесена с задержкой на срок задержки получения платежного документа.

4.9. Сумма начисленной, в соответствии с частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации, пени указывается в выставляемом Собственнику основном (едином) платежном документе (счет-квитанции).

4.10. Не использование Собственником Помещения(й) не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

4.11. Перерасчет платежей за период временного отсутствия граждан производится в порядке, установленном в разделе VI Правил предоставления коммунальных услуг гражданам.

4.12. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного акта органов государственной власти субъекта Российской Федерации или органа местного самоуправления, но не ранее дня установления в соответствии с пунктом 3.1.11 настоящего Договора.

4.13. Собственник жилого (нежилого) помещения – физическое лицо получает платежный документ «счет-квитанцию» через почтовый ящик соответствующего жилого помещения. Собственник жилого (нежилого) помещения – юридическое лицо получает счет через своего представителя в бухгалтерии Управляющей организации, либо письмом (по согласованию).

4.14. Оплата по платежным документам осуществляется любым удобным способом, в том числе, через банки (кредитные организации), отделения связи, платежные терминалы, Интернет-сервисы.

4.15. Оплата услуг через банки (кредитные организации), отделения связи, платежные терминалы, Интернет-сервисы за перечисление платы по настоящему Договору производится за счет средств Собственника.

4.16. Плата за товары и услуги организаций коммунального комплекса, получаемые собственниками по договорам, заключенным непосредственно с соответствующими организациями, вносится собственниками в такие организации в установленном договорами порядке.

4.17. За счет неиспользованных денежных средств по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома могут быть выполнены работы по благоустройству придомовой территории и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома не предусмотренные Приложением №1 по согласованию с Советом многоквартирного дома.

4.18. Работы и услуги, выполняемые за границей эксплуатационной ответственности и зоны обслуживания Управляющей организации, оплачиваются собственниками и потребителями дополнительно и оказываются Управляющей организацией на договорной основе.

5. Ответственность сторон

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

5.2. 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.

5.3. Управляющая организация не несет ответственности за убытки, причиненные конкретному Собственнику, если эти убытки вызваны действием (бездействием) Управляющей организации, совершенными во исполнение решений общего собрания Собственников помещений в Многоквартирном доме, в части содержания и ремонта общего имущества многоквартирного дома или оказания иных услуг, кроме коммунальных, и если решения общих собраний собственников помещений приняты без учета предложений Управляющей организации, а также в случае, если решения об обслуживании и ремонте общего имущества в Многоквартирном доме не были приняты общим собранием Собственников помещений (собрание не проводилось или не состоялось), несмотря на представление Управляющей организацией Собственнику помещений в Многоквартирном доме информации в соответствии настоящим Договором.

6. Осуществление контроля за выполнением управляющей организацией её обязательств по договору управления и порядок регистрации факта нарушения условий настоящего договора

6.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется собственником помещения и доверенными ими лицами (члены Совета многоквартирного дома) в соответствии с их полномочиями путем подписания, ежемесячно, Актов выполненных работ по форме, согласованной и утвержденной сторонами.

А также:

- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- составления актов о нарушении условий договора в соответствии положениями п.6.2-6.5 настоящего раздела Договора.

6.2. Акт о нарушении условий Договора по требованию любой из сторон Договора и(или) собственника помещения (нанимателя, арендатора) составляется в случаях:

- выполнения услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и(или) предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (нанимателя, арендатора) и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу в Многоквартирном доме;

- неправомерных действий Собственника (нанимателя, арендатора).

Указанный Акт является основанием для уменьшения ежемесячного размера платы Собственником (нанимателем, арендатором) за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме в размере пропорциональном занимаемому помещению.

Подготовка бланков акта осуществляется Управляющей организацией. При отсутствии бланков акт составляется в произвольной форме. В случае признания Управляющей организацией или Собственником своей вины в возникновении нарушения акт может не составляться. В этом случае при наличии вреда имуществу, Стороны подписывают дефектную ведомость.

6.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации, Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), а также при необходимости подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц. Если в течение одного часа в дневное время (двух часов в ночное время) с момента сообщения о нарушении представитель Управляющей организации не прибыл для проверки факта нарушения или если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, составление акта производится без его присутствия. В этом случае акт, подписывается остальными членами комиссии.

6.4. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причин и последствий (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (нанимателя), описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемку) поврежденных имущества); все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя).

6.5. Акт составляется в присутствии Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), права которого нарушены. При отсутствии Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя) акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей). Акт проверки составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр акта вручается Собственнику (члену семьи Собственника) под расписку, второй передается представителю Управляющей организации.

7. Форс-мажор

7.1. Управляющая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств (непреодолимая сила). К таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов Управляющей организации, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у Управляющей организации необходимых денежных средств.

7.2. 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. Срок действия Договора

8.1. Настоящий Договор считается заключенным со дня включения многоквартирного жилого дома в реестр лицензий.

8.2. Договор заключен сроком на 2 года.

8.3. Изменение и (или) расторжение настоящего Договора осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством и положениями настоящего Договора. Решение об изменении и (или) расторжении настоящего Договора принимается общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации. Изменение настоящего Договора оформляется путем составления дополнительного соглашения к настоящему Договору.

8.4. В случае досрочного расторжения Договора в соответствии с главой 29 Гражданского кодекса Российской Федерации Управляющая организация вправе потребовать от Собственника возмещения расходов, понесенных Управляющей организацией в связи с исполнением обязательств по настоящему Договору понесенных до момента расторжения настоящего Договора. Обязанность доказать размер понесенных расходов лежит на Управляющей организации.

8.5. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора за 30 (тридцать) дней до окончания срока его действия такой Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены Договором.

8.6. Договор считается исполненным после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех взаиморасчетов между Управляющей организацией и Собственником.

8.7. Все приложения являются неотъемлемой частью договора.

8.8. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах и имеют одинаковую юридическую силу. У каждой из сторон находится один экземпляр договора. Договор составлен на 9 страницах и содержит 5 приложений:

- № 1 «Перечень обязательных и дополнительных работ и услуг по содержанию, техническому обслуживанию, текущему ремонту общего имущества и управлению общим имуществом собственников в многоквартирном доме по адресу: г. Краснодар, ул. им. 70-летия Октября, 1/3»;

- № 2 «Предельные сроки устранения недостатков содержания общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме»;
- № 3 «Порядок расчетов за ЖКУ»;
- № 4 «Телефоны аварийных служб г.Краснодара»
- № 5 – реестр собственников жилого многоквартирного дома расположенного по адресу: г. Краснодар, ул им 70-летия Октября, д 1/3, подписавших Договор управления №б/н от «19» сентября 2018 г. с Обществом с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Дом.Ком» .

9. Реквизиты и подписи сторон.

Собственник:

Список собственников подписавших Договор управления б/н от «19» сентября 2018г.
Приложение №5 к настоящему Договору.

Управляющая организация:

ООО «Управляющая компания Дом.Ком»

ИНН/ОГРН 2308246850/1172375056963

КПП 230801001

Банковские реквизиты:

р/с 40702810900210000438

БИК 040349722

к/с 30101810200000000722

в КБ «КУБАНЬ КРЕДИТ» ООО г. Краснодар

Юр. адрес: 350051 г. Краснодар, ул. Дальняя, д. 39/3,

оф. 95

Тел. 8(861)9926857

Генеральный директор


Е.В.Кострыкина/

