

ДОГОВОР №31 УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

г. Брянск

«14» апреля 2020г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Славянская», именуемое в дальнейшем **Управляющая организация,** в лице директора Корнейкова Артура Владимировича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и **собственники помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: город Брянск, улица Дуки, дом № 58А,** (далее - МКД), именуемые в дальнейшем – **Собственники,** в лице председателя совета МКД Лисника Александра Николаевича, действующего на основании решения общего собрания Собственников (протокол от 12.04.2020 года №1), с другой стороны, а вместе именуемые Стороны, заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Управляющая организация в течение согласованного настоящим Договором срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему управлению МКД, содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений МКД, предоставлять коммунальные и иные услуги Собственникам и пользующимся помещениями в этом доме лицам, обеспечивать готовность инженерных систем, осуществлять иную направленную на достижение целей управления МКД деятельность.

1.2. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания Собственников помещений МКД (протокол от 12.04.2020 года №1).

1.3. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений МКД.

1.4. Управление МКД осуществляется Управляющей организацией на основании лицензии от 30.04.2015 № 87.

2. Права и обязанности Сторон

2.1. Управляющая организация обязана:

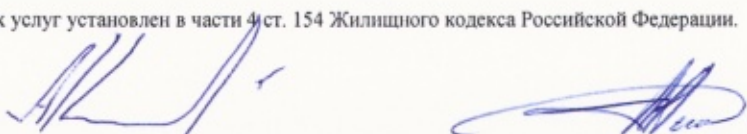
2.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в МКД в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах собственников помещений в нем в соответствии с целями, указанными в пункте 1.1 настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

2.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в МКД в соответствии с приложениями № 2 и № 3 к настоящему Договору.

2.1.3. Предоставлять и\или обеспечивать предоставление коммунальных услуг Собственникам (нанимателю, арендатору) помещений в МКД в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, установленного качества согласно приложению № 3 к настоящему Договору, и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе:¹

- а) холодное водоснабжение;
- б) горячее водоснабжение;

¹ Перечень коммунальных услуг установлен в части 4 ст. 154 Жилищного кодекса Российской Федерации.



- в) отведение сточных вод;
- г) электроснабжение;
- е) теплоснабжение;
- ж) обращение с твердыми коммунальными отходами,

2.1.4. Предоставлять услуги пользования лифтом, работы запорных, аудио-видео переговорных устройств (домофонов) подъездов, видеонаблюдения,

2.1.5. Предоставлять иные услуги, предусмотренные решениями общих собраний собственников помещений в этом доме.

2.1.6. От своего имени и за свой счет в интересах Собственников заключить с ресурсоснабжающими организациями договоры в соответствии с федеральными нормативными правовыми актами на снабжение коммунальными ресурсами и прием сточных вод, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг Собственнику(ам) (нанимателям, арендаторам), в объемах и с качеством, предусмотренными настоящим Договором.

Заключить энергосервисные договоры с ресурсоснабжающими организациями либо учесть положения законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности в договорах на снабжение коммунальными ресурсами с учетом положений законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

2.1.7. Проводить и/или обеспечивать проведение мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности МКД, определенных энергосервисными договорами (условиями энергосервисного договора, включенными в договоры купли-продажи, поставки, передачи энергетических ресурсов (за исключением природного газа) и решениями общих собраний собственников помещений в этом доме.

2.1.8. Принимать от Собственников (его представителя) плату за помещение, коммунальные и другие услуги согласно платежному документу.

По договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного жилищного фонда плата за содержание и ремонт общего имущества, а также плата за коммунальные и другие услуги принимается от нанимателя такого помещения.

Управляющая организация может обеспечивать начисление и перечисление платежей за наем в соответствии с заключенным договором (соглашением) с Собственниками.

2.1.9. Требовать от Собственников, в случае установления им платы нанимателю (арендатору) меньше, чем размер платы, установленной настоящим Договором, доплаты Собственниками оставшейся части в согласованном порядке.

2.1.10. Требовать внесения платы от Собственников в случае не поступления платы от нанимателя и/или арендатора (п. 2.1.8) настоящего Договора в установленные законодательством и настоящим Договором сроки.

2.1.11. Заключить договоры с соответствующими государственными структурами для возмещения разницы в оплате услуг (работ) по настоящему Договору, в том числе коммунальных услуг для Собственников – граждан, плата которого законодательно установлена ниже платы по настоящему Договору в порядке, установленном действующем законодательством.

2.1.12. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание МКД и уведомить Собственников (нанимателя, арендатора) о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственников (нанимателя, арендатора) в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

2.1.13. Обеспечить выполнение работ по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как: залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению в сроки установленные законодательством и настоящим Договором.

2.1.14. Хранить и актуализировать документацию (базы данных), полученную от управлявшей ранее организации в соответствии с перечнем, содержащимся в приложении к настоящему Договору, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров.

2.1.15. Организовать и вести прием Собственников (нанимателей, арендаторов) по вопросам, касающимся данного Договора, в следующем порядке:

- в случае поступления жалоб и претензий, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением условий настоящего Договора, Управляющая организация обязана рассмотреть жалобу или претензию и проинформировать Собственников(нанимателя, арендатора) о результатах рассмотрения жалобы или претензии в сроки, установленные действующим законодательством;

- в случае поступления иных обращений, Управляющая организация в течение 30 (тридцати) дней обязана рассмотреть обращение и проинформировать Собственников(нанимателя, арендатора) о результатах рассмотрения обращения;

- в случае получения заявления о перерасчете размера платы за помещение не позднее 10 рабочих дней с даты получения вышеуказанных обращений направить Собственникам (нанимателю, арендатору) результат рассмотрения заявления – решение о перерасчете, либо об отказе произвести перерасчет с указанием причин.

Размещать на информационных стендах (досках), расположенных в подъездах МКД, а также в офисе Управляющей организации информацию о месте и графике их приема по указанным вопросам, а также доводить эту информацию до Собственников (нанимателя, арендатора) иными способами.

2.1.16. При необходимости представлять в рамках действующего законодательства собственникам предложения о сроке начала капитального ремонта, необходимом перечне и об объеме услуг и (или) работ, их стоимости, о порядке и об источниках финансирования капитального ремонта общего имущества в МКД и другие предложения, связанные с проведением такого капитального ремонта.

2.1.17. Не распространять конфиденциальную информацию, принадлежащую Собственникам (нанимателю, арендатору) (не передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям), без их письменного разрешения, за исключением случаев, предусмотренных настоящим договором и действующим законодательством.

2.1.18. Заблаговременно информировать Собственников (нанимателя, арендатора) о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, представления коммунальных услуг качеством ниже, предусмотренного настоящим Договором путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а также устно в случае личного обращения.

2.1.19. В случае невыполнения работ или непредоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственников (нанимателя, арендатора) о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных досках (стендах) дома. Если невыполненные работы или неоказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания).

2.1.20. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с нормами действующего законодательства.

2.1.21. В течение действия гарантийных сроков на результаты отдельных работ по текущему ремонту общего имущества за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные в процессе эксплуатации Собственниками (нанимателем, арендатором). Недостаток и дефект считается выявленным, если Управляющая организация получила заявку на их устранение.

2.1.22. Информировать Собственников об изменении тарифов и нормативов потребления коммунальных услуг в письменной форме не позднее чем за 10 дней

до даты выставления платежных документов, но не позже даты выставления платежных документов.

2.1.23. Обеспечить выдачу Собственникам (нанимателю, арендатору) платежных документов не позднее 10 числа месяца, следующего за оплачиваемым месяцем. По требованию Собственников(нанимателя, арендатора) выставлять платежные документы на предоплату за содержание и ремонт общего имущества пропорционально доле занимаемого помещения и коммунальные услуги с последующей корректировкой платежа при необходимости.

2.1.24. По требованию Собственников и иных лиц, действующих по распоряжению Собственников или несущих с Собственниками солидарную ответственность за помещение, в день обращения выдавать или организовать выдачу справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и (или) из домового книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

2.1.25. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов и внести соответствующую информацию в техническую документацию на Многоквартирный дом.

2.1.26. Не менее чем за семь дней до начала проведения работ внутри помещения Собственников согласовать с ним (нанимателем, арендатором) время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

2.1.27. По требованию Собственников (нанимателей, арендаторов) производить либо организовать проведение сверки платы за жилое помещение и коммунальные услуги и выдачу документов, подтверждающих 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).

2.1.28. Предоставлять Собственникам отчет о выполнении Договора за истекший календарный год не позднее 30 апреля, следующего за истекшим годом действия Договора.

В дополнение и уточнение показателей, рекомендованных Приказом Министра России от 31.07.2014 № 411/пр в указанном ежегодном отчете Управляющей организации раскрывать отдельно объемы денежных средств:

- «Предъявленных» Управляющей организации, «Оплаченных» Управляющей организацией, «Задолженности и переплате» Управляющей организации за: «ХВС на СОИД», «ГВС на СОИД», «Электроэнергия на СОИД», «Канализация на СОИД», «Отопление», «ГВС», «ХВС», «Канализация», «Домофон»;

- полученных от третьих лиц за пользование общим имуществом дома (плательщик, основание перечисления, задолженность, срок окончания договора).

Средства, поступившие в результате передачи в пользование общего имущества Собственников либо его части на счет Управляющей организации, направляются на снижение оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, выполняемых по настоящему Договору.

2.1.29. На основании заявки Собственников (нанимателя, арендатора) направлять своего сотрудника для составления акта о нарушении условий Договора либо нанесения ущерба общему имуществу в МКД или помещению(ям) Собственника.

2.1.30. Представлять интересы Собственников (нанимателя, арендатора) в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

2.1.31. Не допускать использования общего имущества Собственников помещений в МКД, в т.ч. предоставления коммунальных ресурсов с их использованием, без соответствующих решений общего собрания Собственников.

2.1.32. Заключить договор страхования объектов общего имущества в данном доме за отдельную от настоящего Договора плату Собственников со страховой организацией в случае принятия такого решения общим собранием собственников помещений².

2.1.33. Принять участие в программе льготного страхования жилых помещений собственников, заключив со страховой организацией соответствующий агентский договор, позволяющий Собственникам вносить страховые платежи за свое помещение в размере 1/12 годовой суммы по платежному документу, предоставляемому Управляющей организацией, в случае принятия такого решения общим собранием собственников помещений².

2.1.34. При наступлении страхового случая участвовать в составлении актов и смет расходов для производства работ по восстановлению имущества, поврежденного в результате наступления страхового случая. За счет средств страхового возмещения обеспечивать производство ремонтных работ по восстановлению внешнего вида, работоспособности и технических свойств частей застрахованного общего имущества.

2.1.35. Оказывать содействие в порядке, установленном законодательством, уполномоченным организациям в установке и эксплуатации технических средств городских систем безопасности, диспетчерского контроля и учета, функционирование которых не связано с жилищными отношениями (ст. 4 Жилищного кодекса Российской Федерации).

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

2.1.37. Осуществлять раскрытие информации о своей деятельности по управлению многоквартирными домами в случаях и порядке, определенном законодательством Российской Федерации.

2.1.38. Ежегодно в срок до 15 февраля года, следующего за отчетным, передавать Совету МКД на бумажных носителях:

а) ежемесячные архивные распечатки с общедомовых приборов учета за отчетный год, а также журналы учета показаний общедомовых приборов учета МКД;

б) ежемесячную информацию о показаниях индивидуальных приборов учета за отчетный год.

2.1.39. Ежеквартально в срок до 30 числа месяца, следующего за отчетным кварталом, представлять Совету МКД на бумажных носителях информацию:

а) о денежных средствах, источниках и основаниях их получения, а также местах нахождения, полученных от иных лиц за пользование общим имуществом МКД;

б) задолженности Собственников за жилищно-коммунальные услуги и о мерах, принятых УО, по взысканию указанной задолженности.

2.1.40. Предоставить Совету МКД:

- Акт совместного с Советом МКД осмотра состояния общего имущества МКД (в течение 30 дней с момента, когда Управляющая организация обязана приступить к исполнению Договора);

- годовой План работ и оказания услуг по содержанию общего имущества МКД (в год подписания Договора - в течение 30 дней с момента, когда Управляющая организация обязана приступить к исполнению Договора, на предстоящий год - до 30 декабря текущего года);

- заверенные копии договоров на пользование общим имуществом и оказание услуг МКД третьими лицами (в течение 30 рабочих дней с момента, когда Управляющая организация обязана приступить к исполнению Договора и/или с момента их заключения).

2.1.41. В соответствии с подпунктом «г» пункта 32 Правил, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 года №354 (далее – Правила

² Собственниками может быть определена любая страховая организация, в т.ч. отобранная на конкурсной основе, либо право выбора такой организации может быть делегировано Управляющей организации.

№ 354), дважды в год (июнь и декабрь) осуществлять проверку достоверности передаваемых потребителями показаний индивидуальных приборов учета.

2.1.42. В соответствии с подпунктом «е (1)» пункта 32 Правил №354 дважды в год (июнь и декабрь) осуществлять проверку количества граждан, проживающих (в том числе временно) в жилых помещениях, в случае, если жилое помещение не оборудовано приборами учета.

2.1.43. Согласовывать с Советом МКД планы работ и оказания услуг по содержанию общего имущества и текущему ремонту МКД (вид работ или услуг, объем, сроки, стоимость и т.д.), а также внесение в них изменений.

2.1.44. Ежеквартально предоставлять Совету МКД для согласования и подписания акты приемки выполненных работ и оказанных услуг.

2.2. Управляющая организация вправе:

2.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в т.ч. поручать выполнение обязательств по настоящему Договору иным организациям.

2.2.2. Требовать от Собственников (нанимателя, арендатора) внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами.

2.2.3. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации, с данными, предоставленными Собственниками (нанимателем, арендатором), проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому потреблению (расчету) в соответствии с положениями п. 4.4. настоящего Договора.

2.2.4. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с виновных сумму неплательщиков и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой.

2.2.5. Готовить в соответствии с условиями Договора предложения общему собранию собственников помещений по установлению на предстоящий год:

- перечней работ и услуг, предусмотренных приложениями №2 и №3 к настоящему Договору.

2.2.6. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом в МКД, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях Собственников, согласовав с последними дату и время таких осмотров.

2.2.7. При наличии технической возможности оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту внутриквартирных инженерных сетей и коммуникаций, не относящихся к общему имуществу в МКД, а также иного имущества Собственников (нанимателем, арендатором) по согласованию с ними и за его счет в соответствии с действующим законодательством.

2.2.8. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг Собственникам в соответствии с действующим законодательством в случаях и в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

2.2.9. В интересах Собственников вправе заключать договоры о расчетно-кассовом обслуживании и передавать сведения по лицевым счетам абонентов (собственников и нанимателей) платежным агентам.

2.3. Собственники обязаны:

2.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услуг, а также иные платежи, установленные по решениям общего собрания собственников помещений, принятым в соответствии с законодательством. Своевременно предоставлять Управляющей организации документы, подтверждающие права на льготы его и лиц, пользующихся его помещением(ями).

2.3.2. При неиспользовании помещения(й) в МКД сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса для связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственников при его отсутствии в городе более 24 часов.

2.3.3. Соблюдать следующие требования:

- а) не производить перенос инженерных сетей;
- б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;
- в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Собственников 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 выполнение работ или совершение 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 загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;
- ж) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества в МКД;
- з) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;
- и) не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы;
- к) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 22.00 час. до 8.00 час. – в рабочие дни, с 21.00 час. до 10.00 час. – в выходные и праздничные дни (ремонтные работы производить до 21.00 час.);
- л) согласовывать с Управляющей организацией проведение работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, затрагивающих общее имущество в МКД.

2.3.4. Предоставлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней сведения:

- о завершении работ по переустройству и перепланировке помещения с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям законодательства (например, документ технического учета БТИ и т.п.);

- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность внесения платы Управляющей организации за содержание и ремонт общего имущества в МКД, а также за коммунальные услуги возложена Собственниками полностью или частично на нанимателя (арендатора) с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;

- об изменении собственника, а также количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих, а также о наличии у таких лиц льгот по оплате жилых помещений и коммунальных услуг для расчета размера их оплаты и взаимодействия Управляющей организации с городским центром жилищных субсидий (собственники жилых помещений);

- об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимах работы, установленных в нежилом(ых) помещении(ях) потребляющих устройств газо-, водо-, электро- и теплоснабжения, и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты (собственники нежилых помещений).

2.3.5. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время.

2.3.6. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в МКД.

2.4. Собственники имеют право:

2.4.1. Производить переустройство и перепланировку помещений в соответствии действующим законодательством по согласованию с Управляющей компанией.

2.4.2. Требовать изменения размера платы за помещение в случае невыполнения полностью или частично услуг и/или работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в МКД, либо выполнение с ненадлежащим качеством в соответствии с пунктом 3.16. настоящего Договора.

2.4.3. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

2.4.4. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.

2.4.5. Поручать вносить платежи по настоящему Договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае сдачи его в наем/аренду.

3. ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ ЦЕНЫ ДОГОВОРА, РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ ПОМЕЩЕНИЯ И КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ

3.1. Размер платы Собственников за содержание жилых и нежилых помещений МКД устанавливается в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество МКД, пропорциональной размеру общей площади помещения, принадлежащего Собственнику, согласно статей 249 и 289 Гражданского Кодекса, статей 37 и 39 Жилищного Кодекса Российской Федерации.

Размер платы за содержание жилых и нежилых помещений МКД устанавливается (утверждается) на общем собрании Собственников МКД с учетом предложения Управляющей организации по ценам, устанавливаемым уполномоченным органом местного самоуправления – Брянской городской администрации на содержание жилых помещений для населения для многоквартирных домов, оборудованных электрическими плитами и лифтом, со всеми видами благоустройства на очередной календарный год и составляет 20,47 рублей за 1 квадратный метр жилой и/или нежилой площади в месяц.

3.2. Цена Договора и включает в себя:

- оплату за содержание жилого и/или нежилого помещения (плату за услуги, работы по управлению МКД, за содержание и текущий ремонт общего имущества в МКД, за коммунальные услуги, потребляемые при содержании общего имущества в МКД);

- плату за коммунальные услуги (плата за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, тепловую энергию, плата за отведение сточных вод, обращение с твердыми коммунальными отходами).

3.3. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии - из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации, по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации.

Федерации, в порядке, предусмотренном федеральным законом, или органом местного самоуправления в случае наделения его отдельными государственными полномочиями.

3.4. Под содержанием общего имущества в МКД понимается комплекс работ и услуг, направленных на поддержание этого имущества в состоянии, обеспечивающем соблюдение характеристик надежности и безопасности МКД, безопасность для жизни и здоровья граждан, сохранность их имущества, доступность пользования жилыми и (или) нежилыми помещениями, помещениями общего пользования, а также земельным участком, на котором расположен МКД, постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества, для предоставления коммунальных услуг.

3.5. Ежемесячная плата Собственника за содержание жилого и/или нежилого помещения определяется как произведение общей площади принадлежащего ему помещения на размер платы за 1 кв. метр такой площади в месяц.

3.6. Плата за содержание жилого и/или нежилого помещения вносится ежемесячно до 25-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией до 10 числа месяца, следующего за расчетным.

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

3.8. Управляющая организация вправе в одностороннем порядке ежегодно индексировать размер платы за содержание жилых и/или нежилых помещений, в соответствии с ценой «На содержание жилых помещений для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма, договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда», устанавливаемой Брянской городской администрацией для многоквартирных домов, оборудованных электрическими плитами и лифтом, со всеми видами благоустройства.

3.9. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по отдельно заключаемым договорам.

3.10. В случае предоставления платежных документов позднее 10-го числа месяца, следующего за отчетным, плата за помещение может быть внесена с отсрочкой на срок задержки получения платежного документа.

3.11. В выставляемом платежном документе указываются:

- почтовый адрес жилого (нежилого) помещения, сведения о собственнике (собственниках) помещения (с указанием наименования юридического лица или фамилии, имени и отчества физического лица), а для жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов - сведения о нанимателе жилого помещения (с указанием фамилии, имени и отчества нанимателя);

- наименование исполнителя (с указанием наименования юридического лица или фамилии, имени и отчества индивидуального предпринимателя), номер его банковского счета и банковские реквизиты, адрес (место нахождения), номера контактных телефонов, номера факсов и (при наличии) адреса электронной почты, адрес сайта исполнителя в сети Интернет;

- указание на оплачиваемый месяц, наименование каждого вида оплачиваемой коммунальной услуги, размер тарифов (цен) на каждый вид соответствующего коммунального ресурса, единицы измерения объемов (количества) коммунальных ресурсов;

- объем каждого вида коммунальных услуг, предоставленных потребителю за расчетный период в жилом (нежилом) помещении, и размер платы за каждый вид предоставленных коммунальных услуг, определенные в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации;

- объем каждого вида коммунальных услуг, за исключением коммунальных услуг по отоплению и горячему водоснабжению, произведенных исполнителем при отсутствии централизованного теплоснабжения и горячего водоснабжения, предоставленных за расчетный период на общедомовые нужды в расчете на каждого потребителя, и размер платы за каждый вид таких коммунальных услуг, определенные в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации;

- общий объем каждого вида коммунальных услуг на общедомовые нужды, предоставленный в МКД за расчетный период, показания коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего вида коммунального ресурса, суммарный объем каждого вида коммунальных услуг, предоставленных во всех жилых и нежилых помещениях в МКД, объем каждого вида коммунального ресурса, использованного исполнителем за расчетный период при производстве коммунальной услуги по отоплению и (или) горячему водоснабжению (при отсутствии централизованного теплоснабжения и (или) горячего водоснабжения);

- сведения о размере перерасчета (доначисления или уменьшения) платы за коммунальные услуги с указанием оснований, в том числе в связи с:

- использованием жилым помещением временно проживающими потребителями;

- предоставлением коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность;

- временным отсутствием потребителя в занимаемом жилом помещении, не оборудованном индивидуальными и (или) общими (квартирными) приборами учета;

- уплатой исполнителем потребителю неустоек (штрафов, пеней), установленных федеральными законами и договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг;

- иными основаниями, установленными в Правилах предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации;

- сведения о размере задолженности потребителя перед исполнителем за предыдущие расчетные периоды;

- сведения о предоставлении субсидий и льгот на оплату коммунальных услуг в виде скидок (до перехода к предоставлению субсидий и компенсаций или иных мер социальной поддержки граждан в денежной форме);

- сведения о рассрочке и (или) отсрочке внесения платы за коммунальные услуги, предоставленной потребителю в соответствии с пунктами 72 и 75 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации;

- другие сведения, подлежащие в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, нормативными актами, регулирующими порядок установления и применения социальной нормы потребления электрической энергии (мощности), и договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг, включению в платежные документы.

3.12. Сумма начисленных в соответствии с пунктом 4.3 настоящего Договора пеней не может включаться в общую сумму платы за помещение и указывается в отдельном платежном документе. В случае выставления платежного документа позднее даты, указанной в Договоре, дата, с которой начисляются пени, сдвигается на срок задержки выставления платежного документа.

3.13. Собственники вносят плату за содержание помещения непосредственно на расчетный счет Управляющей организации (либо через банковских платежных агентов, указанных Управляющей организацией), плата за коммунальные услуги может вноситься непосредственно поставщику коммунального ресурса, либо через указанных такой ресурсоснабжающей организацией платежных агентов или банковских платежных агентов. Порядок предоставления платежных документов

соответствует порядку, определенному договором с ресурсоснабжающей организацией и ее платежным агентом.

3.14. Неиспользование Собственниками, нанимателями и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за помещение и коммунальные услуги.

3.15. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке и в случаях, которые утверждаются Правительством Российской Федерации.

3.16. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, т.е. невыполнения полностью или частично услуг и/или работ в МКД, стоимость этих работ уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы по содержанию и ремонту общего имущества в МКД в соответствии с Правилами содержания общего имущества в МКД, утвержденными Правительством Российской Федерации.

В случае невыполнения работ (неоказания услуг) или выявления недостатков, не связанных с регулярно производимыми работами в соответствии с установленными периодами производства работ (услуг), стоимость таких работ и услуг может быть изменена путем проведения перерасчета по итогам года при уведомлении Собственников (нанимателя, арендатора).

3.17. В случае поступления жалоб и претензий, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением условий настоящего Договора, Управляющая организация в течение 3 рабочих дней обязана рассмотреть жалобу или претензию и проинформировать Собственника о результатах рассмотрения жалобы или претензии. При отказе в их удовлетворении Управляющая организация обязана указать причины отказа.

В случае получения заявления о перерасчете размера платы за помещение не позднее 2 рабочих дней с даты получения вышеуказанных обращений направить Собственнику извещение о дате их получения, регистрационном номере и последующем удовлетворении либо об отказе в удовлетворении с указанием причин отказа.

3.18. Собственники 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.

3.19. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, и приложением № 3 к настоящему Договору.

3.20. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы с момента вступления в силу соответствующего нормативного акта исполнительных органов государственной власти с даты, указанной для применения измененных тарифов в соответствующем документе.

3.21. Собственники (наниматель, арендатор) вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организации платежные документы, с последующим перерасчетом. В случае расчетов, производимых по прибору учета (общедомовому, индивидуальному, квартирному) или отсутствия Собственников (нанимателя, арендатора) осуществляется перерасчет суммы, подлежащей оплате за предоплаченный период.

4. Ответственность сторон

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

4.2. В случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в МКД ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, Управляющая организация обязана уплатить Собственникам неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от стоимости непредоставленных (невыполненных) или некачественно предоставленных (выполненных) услуг (работ) за каждый день нарушения, перечислив ее на счет, указанный Собственником или по желанию Собственника, произвести зачет в счет будущих платежей с корректировкой предоставляемого платежного документа, если сумма штрафной санкции не будет превышать месячного платежа.

4.3. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за помещение и коммунальные услуги, в том числе и при выявлении фактов, указанных в п.5.4. настоящего Договора, Собственники обязаны уплатить Управляющей организации пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

4.4. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в жилом помещении Собственников лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за коммунальные услуги Управляющая организация вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Собственников реального ущерба.

4.5. Управляющая организация несёт ответственность за ущерб, причинённый имуществу в МКД, возникший в результате ее действий или бездействий, в порядке установленном законодательством.

5. Контроль за выполнением Управляющей организацией её обязательств по договору управления и порядок регистрации факта нарушения условий настоящего Договора

5.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственниками и уполномоченными им лицами в соответствии с их полномочиями путем:

- получения от Управляющей организации в установленные законодательством сроки информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;
- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);
- 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.5.2-5.5 настоящего раздела Договора;
- инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и не реагированию Управляющей организации на обращения Собственников с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации;

5.2. Акт о нарушении условий Договора по требованию любой из сторон Договора составляется в случаях:

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

- неправомерных действий Собственников (нанимателя, арендатора).

Указанный Акт является основанием для применения к Сторонам мер ответственности, предусмотренных разделом 5 настоящего Договора.

5.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из двух человек, включая представителя(ей) Управляющей организации, Собственника (ов) (нанимателя, арендатора), а также при необходимости подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц. В случае неявки представителя Управляющей и (или) подрядной организации, уведомленных надлежащим образом, Акт составляется без их участия.

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

5.5. Акт составляется в присутствии Собственников (нанимателя, арендатора), права которого нарушены. При отсутствии Собственников (нанимателя, арендатора) Акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей), о чем в Акте делается соответствующая отметка. Акт составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах, один из которых под роспись вручается Собственникам (нанимателю, арендатору), а второй – Управляющей организации.

6. Порядок изменения и расторжения Договора

6.1. Настоящий Договор может быть расторгнут:

6.1.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Управляющей организации, о чём Собственники должны быть предупреждены не позже, чем за три месяца до прекращения настоящего Договора в случае, если:

- Многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;

- Собственники приняли иные условия Договора управления Многоквартирным домом при рассмотрении вопроса о его пролонгации, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;

б) по инициативе Собственников в случае:

- принятия общим собранием Собственников помещений решения о выборе иного способа управления, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания.

6.1.2. Расторгнут в ином порядке и по основаниям, предусмотренным действующим законодательством.

6.1.3. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомлением одной из сторон другой стороны о нежелании его продлевать.

6.1.4. Вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы в соответствии с п. 7.3 настоящего Договора.

6.2. В случае отказа от исполнения /расторжения Договора по инициативе Управляющей организации по основаниям, указанным в настоящем Договоре, Управляющая организация одновременно с уведомлением Собственников, (нанимателя, арендатора) должна уведомить органы исполнительной власти, ГУ ИС района о прекращении действия Договора о предоставлении бюджетных субсидий на содержание и ремонт общего имущества в МКД.

6.3. Односторонний отказ от исполнения Договора/расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств Собственников (нанимателя, арендатора) по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора, а также не является основанием для неисполнения Управляющей организацией оплаченных работ и услуг в рамках настоящего Договора.

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

7. Особые условия

7.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров. В случае, если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по месту нахождения МКД по заявлению одной из сторон.

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

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

7.4. 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. Договор заключен сроком на 2 года.

Управляющая организация обязана приступить к исполнению Договора с даты внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации в связи с заключением Договора.

8.2. При отсутствии решения общего собрания Собственников, либо уведомления Управляющей организации о прекращении Договора, по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

8.3. Срок действия Договора может быть продлен на 3 месяца, если вновь избранная организация для управления МКД, выбранная на основании решения общего собрания Собственников помещений, не приступила к выполнению своих обязательств в установленный срок.

9. Заключительные положения

9.1. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из сторон, каждый из которых имеют одинаковую юридическую силу.

9.2. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

9.3. Договор составлен, на 15 страницах и содержит 5 Приложений на 27 страницах:

9.3.1. Состав общего имущества МКД, на 2 страницах (Приложение № 1).

9.3.2. Перечень работ и услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества МКД и порядок их изменения, на 10 страницах (Приложение № 2).

9.3.3. Требования к качеству коммунальных услуг, на 5 страницах (Приложение № 3).

9.3.4. Протокол общего собрания МКД от 12.04.2020 года №1, на 8 страницах (Приложение № 4).

9.3.5. Калькуляция себестоимости затрат на содержание и текущий ремонт общего имущества МКД на 2 страницах (Приложение №5)

Реквизиты сторон

Управляющая организация: Общество с Ограниченной
Ответственностью

Собственники:

Собственники помещений МКД

«Управляющая Компания

«Славянская»,

ИНН/КПП 3250527412/325701001,

ОГРН 1113256020811

241037 Брянская область гор.Брянск

улица Костычева д.68

Телефон/факс 75-27-92,

телефон аварийной службы 33-18-26

e-mail:uk.slavyane@mail.ru

www.slavyanskaya32.ru

Расчетный счет

№40702810708000009005 в

Отделении №8605 Сбербанк России

г. Брянск

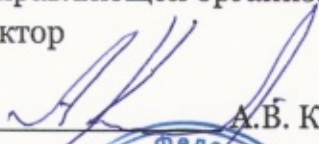
к/с 30101810400000000601,

БИК 041501601

От Управляющей организации
директор

От Собственников

председатель совета МКД



А.В. Корнейков



А.Н. Лисник



