

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

01 января 2020г.

г. Ульяновск

Собственник жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме,
неужное зачеркнуть

Ф.И.О. _____
(доля собственника (дольщика) в жилом помещении)

Ф.И.О. _____
(доля собственника (дольщика) в жилом помещении)

Ф.И.О. _____
(доля собственника (дольщика) в жилом помещении)

Ф.И.О. _____
(доля собственника (дольщика) в жилом помещении)

расположенном по адресу: **г. Ульяновск, ул. Воробьева, д. 63** а также лица, принявшие от застройщика после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещение в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче (Приложение №1), именуемый далее "Собственник", с одной стороны, и ООО «Магазин Новостроек Сервис» в лице директора Ключарева Николая Александровича, действующего на основании Устава, далее именуемое "Управляющая организация", с другой стороны, именуемые в дальнейшем "Стороны", руководствуясь положениями следующих законодательных и нормативных правовых актов:

- Жилищного кодекса РФ;
 - Гражданского кодекса РФ (части 1 и 2);
 - Постановления Правительства РФ от 13.08.06 № 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" (с изменениями и дополнениями (в ред. Постановлений Правительства РФ от 06.05.2011 N 354, от 03.04.2013 N 290, от 14.05.2013 N 410, от 26.03.2014 N 230, от 25.12.2015 N 1434, от 30.05.2016 N 480, от 09.07.2016 N 649, от 26.12.2016 N 1498, от 27.02.2017 N 232, от 09.09.2017 N 1091, от 27.03.2018 N 331, от 13.09.2018 N 1090, от 12.10.2018 N 1221, от 15.12.2018 N 1572));
 - Постановления Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» (Правила предоставления коммунальных услуг);
 - Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда» утвержденными Постановлением Госстроя России от 27. 09. 2003г. № 170 (далее - Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда);
 - Правилами пользования жилыми помещениями», утвержденными Постановлением правительства РФ от 21.01.2006 № 25, с последующими изменениями и дополнениями (далее Правила пользования жилыми помещениями);
 - Постановление Правительства РФ от 28 октября 2014 г. №1110 "О лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами"
- заключили настоящий договор о нижеследующем.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. На основании протокола общего собрания собственников помещений, Собственник в многоквартирном доме, имеющий на праве собственности жилое и нежилое помещение и доли в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме передает, а Управляющая организация принимает полномочия по управлению многоквартирным домом за счет средств Собственника в целях:

- обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан и пользования нежилыми помещениями Собственника нежилых помещений;
- обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме;
- решения вопросов пользования общим имуществом в многоквартирном доме.

1.2. Под лицами, пользующимися помещениями, признаются: Собственники помещений и члены их семей, наниматели жилых помещений и члены их семей, а также лица, пользующиеся нежилыми помещениями на любых законных основаниях. В настоящем договоре указанные лица именуются "Пользователи".

1.3. К общему имуществу в соответствии со ст. 36 ЖК РФ, Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006г. № 491 относятся:

- помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);
- инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, насосов, а также механического, электрического, санитарно - технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях;
- внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок прочисток, ответвлений от стояков до

первых стыковых соединений, а также другого оборудования, расположенного в этой системе;

- внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, насосов, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлении от стояков, за исключением отопительных приборов (радиаторов) и индивидуальных счетчиков тепла;
 - внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы до индивидуальных (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях;
 - вентиляционная система полностью (за исключением дополнительно установленных гражданами вентиляционных вытяжек);
 - мусоропровод контейнеры и контейнерные площадки - места централизованного скопления мусора;
 - механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);
 - крыша, ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);
 - ограждающие и несущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие и несущие конструкции);
 - земельный участок, на котором расположен дом, с элементами озеленения и благоустройства;
 - иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.
- 1.4. Управляющая организация принимает на себя обязательства по управлению многоквартирным домом в пределах прав и обязанностей, закрепленных за ней настоящим договором.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Управляющая организация обязана;

2.1.1. В течение срока действия настоящего договора предоставлять Собственнику и Пользователям помещений коммунальные услуги, отвечающие требованиям, установленным Правилами предоставления коммунальных услуг (при наличии в доме: холодное водоснабжение, водоотведение, горячее водоснабжение, отопление, электроснабжение).

2.1.2. В течение срока действия настоящего договора предоставлять услуги и выполнять работы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме.

Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме с указанием периодичности выполнения работ и оказания услуг, а также объемов работ и услуг, их стоимости за весь период действия настоящего договора содержится в Приложении № 1, являющемся неотъемлемой частью настоящего договора. Изменения в данный перечень работ вносятся путем заключения Сторонами договора дополнительного соглашения на основании решения общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме либо в результате действия обстоятельств непреодолимой силы. Если в результате действия обстоятельств непреодолимой силы исполнение Управляющей организацией указанных в Приложении № 1 обязательств становится невозможным либо нецелесообразным, она обязана выполнять те работы и услуги, осуществление которых возможно в сложившихся условиях, предьявляя Собственникам счета на оплату фактически оказанных услуг и выполненных работ. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, установленный настоящим договором (организатором открытого конкурса), должен быть изменен пропорционально объемам и количеству фактически выполненных работ и фактически оказанных услуг.

2.1.3. Выполнять предусмотренные настоящим договором работы и оказывать услуги лично либо привлекать к выполнению работ и оказанию услуг подрядные организации, имеющие лицензии на право осуществления соответствующей деятельности (если такая деятельность подлежит лицензированию).

2.1.4. Представлять интересы Собственников и Пользователей в отношениях с третьими лицами в связи с управлением данным домом.

2.1.5. Своевременно информировать Собственников и(или) Пользователей об ограничении (прекращении) предоставления коммунальных услуг путем размещения соответствующего объявления на досках объявлений в подъездах.

2.1.6. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственников и прочих Пользователей помещений, связанные с исполнением настоящего Договора, согласно Приложению № 2 к настоящему Договору. Обеспечить указанных лиц информацией о телефонах аварийных служб и разместить ее в легкодоступных для Собственников и Пользователей помещений местах.

2.1.7. За 30 дней до прекращения настоящего договора передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением им документы, переданные Управляющей организацией Собственникам на хранение либо созданные Управляющей организацией по поручению Собственников и за их счет, вновь выбранной Управляющей организацией, ТСЖ, ЖСК, ЖК или иному специализированному

потребительскому кооперативу, созданному для управления многоквартирным домом, или одному из Собственников, указанному в решении общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом, при выборе Собственниками непосредственного управления. Если за 30 дней до прекращения договора управления Собственниками помещений способ управления многоквартирным домом не выбран, документы подлежат передаче организатору открытого конкурса по отбору управляющей организации. Передача документов сопровождается составлением в письменной форме соответствующего акта передачи.

2.2. Управляющая организация имеет право;

2.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ исполнения своих обязательств по настоящему договору. Выполнять работы и оказывать услуги лично, либо путем привлечения третьих лиц. При выполнении работ третьими лицами Управляющая организация самостоятельно отвечает перед Собственниками за качество работ.

2.2.2. Прекращать и(или) ограничивать предоставление Собственникам либо Пользователям коммунальных услуг:

а) без предварительного уведомления - в связи с необходимостью принятия неотложных мер по предотвращению и/или ликвидации аварийных ситуаций, угрожающих жизни и безопасности людей, возникновению стихийных бедствий и чрезвычайных ситуаций, а также по указанию уполномоченных надзорных органов;

б) с предварительным уведомлением:

- при наличии у Собственника либо Пользователя задолженности по оплате одной или нескольких услуг, превышающей 2 ежемесячных размера платы;

- проведения планового-предупредительного ремонта и работ по обслуживанию внутридомовых инженерных систем, относящихся к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме;

- выявления факта самовольного подключения потребителя к внутридомовым инженерным системам;

- получения соответствующего предписания уполномоченных государственных или муниципальных органов;

- неудовлетворительного состояния внутридомовых инженерных систем, за техническое состояние которых отвечает Собственник, угрожающего аварией или создающего угрозу жизни и безопасности граждан.

2.2.3. Выдавать Собственнику либо Пользователю письменное уведомление (требование, предписание и т.д) в случае выявления совершения им действий, создающих угрозу сохранности и безопасному функционированию общего имущества дома, причинения ущерба третьим лицам и(или) Управляющей организации, выполнения самовольных перепланировок и переустройства.

2.2.4. Оказывать за дополнительную плату услуги и выполнять работы по договорам, заключаемым с Собственниками и Пользователями помещений в многоквартирном доме.

2.2.5. В установленном законодательными и нормативными актами порядке взysкивать с Собственников (Пользователей) задолженность по оплате коммунальных услуг, а также работ и услуг по содержанию и ремонту жилого помещения (общего имущества).

2.2.6. Использовать общее имущество многоквартирного дома в целях, предусмотренных настоящим договором, на условиях, определенных общим собранием Собственников помещений, в том числе передавать в пользование третьим лицам на возмездной или безвозмездной основе.

2.2.7. Проводить мероприятия по энергосбережению, в том числе путем заключения энергосервисного договора.

2.2.8. Доводить до сведения Собственников и(или) Пользователей предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности.

2.2.9. Использовать безвозмездно нежилые помещения, относящиеся к общему имуществу собственников помещений, для выполнения работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества.

2.2.10. УК в праве 1 раз в год вынести на решение собственников вопрос об изменении стоимости услуг.

2.3. Собственники (Пользователи) обязаны;

2.3.1. Поддерживать принадлежащие им помещения в надлежащем техническом и санитарном состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ними, производить за свой счет текущий ремонт помещений, соблюдать права и законные интересы других Собственников (Пользователей), технические, противопожарные и санитарные правила содержания дома, а также Правила содержания общего имущества собственников в многоквартирном доме и правила проживания, принятые на общих собраниях.

2.3.2. В кратчайшие сроки устранять вред, причиненный имуществу других Собственников и Пользователей помещений либо общему имуществу в многоквартирном доме.

2.3.3. Своевременно вносить плату за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги.

2.3.4. Если помещения оборудованы приборами учета потребления холодной и горячей воды:

2.3.4.1. Обеспечивать доступ к приборам учета работникам Управляющей организации и обслуживающих подрядных организаций после вступления в действие настоящего договора для опломбирования и снятия первичных показаний и далее для периодических проверок на соответствие записей в платежном документе фактическим показаниям с предварительным уведомлением.

2.3.4.2. Нести ответственность за сохранность приборов учета, пломб и достоверность снятия показаний.

2.3.4.3. Производить за свой счет техническое обслуживание, ремонт, поверку и замену приборов учета.

2.3.4.4. Вести учет потребляемой холодной и горячей воды, а также электроэнергии, тепловой энергии.

2.3.4.5. При выходе из строя прибора учета немедленно сообщить об этом Управляющей организации.

2.3.5. При возникновении аварийных ситуаций в занимаемых помещениях, в доме и на придомовой территории немедленно сообщать о них в соответствующую аварийную службу и Управляющую организацию.

2.3.6. Предоставлять Управляющей организации информацию:

- об изменении числа проживающих в течение 2 дней, в т.ч. о лицах, вселившихся в качестве временно проживающих граждан на срок более 10 дней в случае отсутствия квартирных приборов учета;

- о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещения в случае временного отсутствия Собственников и Пользователей помещений на случай проведения аварийных работ;

- о предстоящем переустройстве или перепланировке помещений.

2.3.7.

Обеспечивать доступ в помещения работникам Управляющей организации и обслуживающих подрядных организаций с предъявлением документа, удостоверяющего личность, для плановых осмотров основных конструктивных элементов многоквартирного дома и инженерного оборудования, а также для выполнения необходимых ремонтных и аварийных работ с предварительным уведомлением.

2.3.8. Переустройство и перепланировку помещения производить в соответствии с установленным действующим законодательством порядком.

2.3.9. Не производить без письменного разрешения Управляющей организации:

2.3.9.1.

Установку, подключение и использование электробытовых приборов и машин с мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, либо не предназначенных для использования в домашних условиях, а также дополнительных секций приборов отопления, регулирующих устройств и запорной арматуры.

2.3.9.2. Подключение и использование бытовых приборов и оборудования, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющих технического паспорта и не отвечающих требованиям безопасности эксплуатации.

2.3.9.3. Нарушение существующей схемы учета потребления коммунальных ресурсов (холодной или горячей воды, тепловой и электрической энергии).

2.3.10. Обеспечить оснащение жилых помещений индивидуальными приборами учета ресурсов.

2.3.11. Обеспечить надлежащую эксплуатацию этих приборов, сохранность, своевременную замену.

2.3.12. Нести расходы по проведению мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, решение о которых принято на общем собрании.

2.3.14. При механизированной уборке придомовых территорий, межквартирных проездов убирать личный автотранспорт, который препятствует работе снегоуборочной технике.

2.3.15. Не загромождать автотранспортом подъезды к мусорным камерам и источникам противопожарного водоснабжения, в случае невыполнения данного условия при порче автотранспорта Управляющая компания ответственности не несет.

2.3.16. Избрать совет многоквартирного дома и председателя из числа собственников помещений, наделить Совет дома полномочиями по оперативному согласованию договоров и подписанию актов выполненных по дому работ по текущему ремонту и развитию, а также согласовывать прочие затраты, необходимые для выполнения управляющей организацией условий данного договора.

2.3.17. Ознакомить всех совместно проживающих с ним граждан с условиями настоящего Договора.

2.4. Собственники (Пользователи) имеют право:

2.4.1. Предоставлять помещения в наем, пользование, аренду или на ином законном основании физическим или юридическим лицам с учетом требований гражданского и жилищного законодательства.

2.4.2. Производить переустройство и перепланировку помещений в соответствии с установленным действующим законодательством порядком.

2.4.3. Выполнять работы по содержанию и ремонту имущества, не относящегося к общему имуществу, самостоятельно, в том числе с привлечением третьих лиц.

2.4.4. Устанавливать индивидуальные приборы учета, аттестованные в установленном законом порядке, по согласованию с Управляющей организацией.

2.4.5. Подавать заявки на выполнение работ по устранению аварийных ситуаций (неисправностей) на имуществе, не относящемся к общему имуществу.

2.4.6. Контролировать исполнение Управляющей организацией обязательств по настоящему Договору. Для получения ответа можно передать письменный запрос от лица Совета дома или лично от собственника в офис управляющей компании.

2.4.7. Направлять письменные претензии, а случае нарушения Управляющей организацией обязательств по настоящему договору.

2.5. Права и обязанности граждан, проживающих совместно с Собственниками в принадлежащих им жилых помещениях, осуществляются в соответствии со ст. 31 ЖК РФ.

2.6. Границы общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме и имущества каждого Собственника в отдельности устанавливаются в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме. Ответственность за надлежащее техническое и санитарное состояние своего имущества несет каждый Собственник помещения.

3. РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

3.1. Обязанность по внесению на расчетный счет многоквартирного дома, открытого Управляющей организацией, платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги возникает у Собственников (Пользователей) с момента подписания акта приема-передачи квартиры. Уклонение от подписания настоящего договора не освобождает Собственника (Пользователя) от обязанности по внесению платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги. Внесение платы за выполненные Управляющей организацией работы и оказанные услуги отдельным Собственникам (Пользователям) (не связанные с содержанием и ремонтом общего имущества) осуществляется в порядке и размере, установленных соглашением между Собственником (Пользователем), заказавшим выполнение соответствующих работ или оказание услуг, и Управляющей организацией.

3.2. Плата за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные ресурсы включает в себя:

- плату за абонентское обслуживание Управляющей компанией. К нему относятся ежемесячные абонентские платежи за управление, уборку территории, уборку мест общего пользования, техническое обслуживание системы отопления, водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, начисление платежей, которые оказываются непосредственно управляющей компанией ежемесячно в равном объеме. Эти платежи перечисляются с расчетного счета, выделенного для многоквартирного дома, на расчетный счет Управляющей компании ежемесячно по тарифам, согласованным в Приложении №1;

- постоянные платежи поставщикам услуг. К ним относится плата сторонним организациям за услуги, которые оказываются ежемесячно в равном объеме (за обслуживание лифтов, за вывоз ТБО и другое). Эти платежи перечисляются с расчетного счета, выделенного для многоквартирного дома, напрямую поставщикам указанных услуг на основании актов выполненных работ или счетов-фактур.

- переменные платежи поставщикам услуг. К ним относится плата сторонним организациям за услуги, которые оказываются непостоянно (за страхование лифтов, за вывоз КГМ, вывоз снега, юридические услуги по взысканию долгов и другое). Эти платежи перечисляются с расчетного счета, выделенного для многоквартирного дома, напрямую поставщикам указанных услуг по мере их оказания после уведомления Совета дома. До перечисления средств за эти услуги поставщику средства хранятся на расчетном счете, выделенном для многоквартирного дома.

- плату за коммунальные ресурсы. Перечисляется с расчетного счета, выделенного для многоквартирного дома, напрямую поставщикам коммунальных ресурсов.

При накоплении у многоквартирного дома из-за неплатежей части собственников долга перед поставщиками коммунальных ресурсов такой долг может быть погашен за счет средств, собранных для осуществления переменных платежей поставщикам услуг, а также за счет средств, собранных на текущий ремонт.

- плату для формирования фонда капитального ремонта, если собственниками принято решение формировать его на специальном счете, открытом управляющей организацией.

3.3. Плата за содержание и ремонт жилого помещения.

3.3.1. Собственники несут бремя расходов по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с долями в праве общей долевой собственности на это имущество.

3.3.2. Собственники (Пользователи) оплачивают услуги и работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, перечень которых с указанием объема, стоимости и периодичности выполнения устанавливается приложением № 1 к настоящему договору.

3.3.3. Управляющая организация вправе вынести на рассмотрение общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме вопрос о проведении капитального ремонта общего имущества с обязательным приложением проектно-сметной документации на выполнение таких работ, а также предложений о порядке выполнения работ и сроков их начала и окончания. В случае принятия общим собранием Собственников помещений решения о проведении ремонта и утверждении предложенной Управляющей организацией проектно-сметной документации Управляющая организация принимает на себя обязательства выполнить указанные работы в предложенные Собственникам сроки и за предложенную цену. Если общим собранием Собственников помещений в многоквартирном доме предложение Управляющей организации будет отклонено, Управляющая организация не считается связанной обязательствами по выполнению работ по ремонту общего имущества на отличных от предложенных ею условий.

3.3.4. В случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения Управляющей организацией своих обязательств по выполнению работ и оказанию услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома Собственники (Пользователи) в праве оплачивать только фактически выполненные работы и оказанные услуги. Факт невыполнения или ненадлежащего исполнения Управляющей организацией своих обязательств по договору управления должен быть установлен составленным в письменной форме актом, подписанным представителем Собственников помещений в многоквартирном доме, избранным общим собранием, и представителем Управляющей организации, либо протоколом (предписанием или иным актом) государственной жилищной инспекции, либо вступившим в законную силу судебным постановлением. Акты выполненных работ по текущему и капитальному ремонту, а также по другим работам и услугам, подписываются по факту выполнения работ Председателем Совета дома.

3.4. Плата за коммунальные услуги.

3.4.1. Размер платы за коммунальные услуги определяется в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354. Собственники оплачивают расходы ресурсов на ОДН в полном размере в соответствии с показаниями приборов учета, даже если они превышают сверхнормативные показания. Такие расходы распределяются между собственниками пропорционально площади помещений.

3.4.2. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами, осуществляющими государственное регулирование тарифов на территории области, а также решениями и постановлениями органов местного самоуправления, принятыми в пределах своей компетенции.

3.4.3. Изменение размера платы за коммунальные услуги в случае оказания их с ненадлежащим качеством и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, определяется в порядке, установленном Правительством РФ.

3.4.4. Плата за товары и услуги организаций коммунального комплекса, получаемые Собственниками (Пользователями) по договорам, заключенным непосредственно с соответствующими организациями, вносится Собственниками (Пользователями) в такие организации в установленном договорами порядке.

3.5. Обязанность по внесению платы за помещение и коммунальные услуги возникает у Пользователей в соответствии с договорами найма (аренды) и иными договорами, на основании которых возникает право пользования помещениями. Если размер внесенной Пользователем платы меньше платы, установленной для Собственников помещений настоящим договором, Собственник переданного в пользование помещения обязан

возместить Управляющей организации по ее требованию неполученные доходы. Порядок возмещения наймодателем разницы между платой, внесенной Управляющей организацией нанимателем, пользующимся жилым помещением по договору социального найма, и размером платы, установленным настоящим договором, устанавливается дополнительным соглашением.

3.6. Порядок внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги.

3.6.1. Плату за помещение и коммунальные услуги Собственники и пользователи помещений вносят Управляющей организации путем перечисления средств на счет управляющей компании через банковские отделения. Комиссия берется с плательщика, размер комиссии зависит от способа оплаты.

3.6.2. Плата за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги вносится ежемесячно до **25 (двадцать пятого)** числа месяца, следующего за расчетным.

3.6.3. Плата за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги вносится на основании платежных документов, представленных Управляющей организацией не позднее **25 (двадцать пятого)** числа месяца, следующего за расчетным месяцем.

3.6.4. При временном отсутствии Собственников и Пользователей помещений внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утвержденном Правительством РФ.

3.6.5. Собственники и Пользователи помещений, имеющие право на льготы и субсидии, вносят плату за помещение и коммунальные услуги в порядке, утвержденном Правительством РФ.

3.7. Собственники (Пользователи), несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за помещение и коммунальные услуги, обязаны уплатить Управляющей организации пени в размере, указанном действующим законодательством.

3.8. Собственник помещения дает согласие Управляющей компании осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу представителю для взыскания обязательных платежей в судебном порядке, специализированной организации для ведения начислений, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. Факт нарушения Управляющей организацией условий договора управления должен быть установлен составленным в письменной форме актом, подписанным представителем Собственников помещений в многоквартирном доме, избранным общим собранием Собственников, и представителем Управляющей организации, либо протоколом (предписанием или иным актом) органа, уполномоченного осуществлять государственный жилищный надзор, либо вступившим в законную силу судебным постановлением.

4.2. Собственники и Пользователи помещений в многоквартирном доме отвечают за ненадлежащее исполнение своих обязательств перед Управляющей организацией в порядке, установленном действующим законодательством.

4.3. Управляющая организация согласно законодательству РФ, имеет право обратиться в судебные органы с иском к Собственнику, допустившему просрочку исполнения обязательств по внесению платы за коммунальные ресурсы и услуги, а также производить ограничение подачи коммунального ресурса.

5. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

5.1. Договор распространяет свое действие с момента принятия решения собственников помещений и до 31.12.2023г.

Управляющая организация передает Собственнику помещения в многоквартирном доме один экземпляр настоящего договора, подписанный Управляющей организацией.

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

5.3. Договор может быть прекращен до истечения срока его действия: при ликвидации Управляющей организации как юридического лица с момента внесения в Единый государственный реестр юридических лиц записи о прекращении юридического лица;

на основании решения общего собрания Собственников о выборе иного способа управления либо иной управляющей организацией по истечении каждого последующего года со дня заключения указанного договора;

6. ПОРЯДОК И ФОРМЫ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КОНТРОЛЯ ЗА ИСПОЛНЕНИЕМ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ

6.1. Управляющая организация обязана предоставлять по запросу любого Собственника помещения в многоквартирном доме в течение десяти рабочих дней документы, связанные с выполнением обязательств по договору управления многоквартирным домом. К числу таких документов относятся:

справки об объемах фактически выполненных работ и оказанных услуг;

справки о сумме собранных с Собственников помещений денежных средств в счет оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту жилого помещения; справки о наличии и размере задолженности Управляющей организации перед ресурсоснабжающими организациями;

справки о сроках выполнения отдельных видов работ и услуг, предусмотренных договором управления многоквартирным домом; сведения о рабочих телефонах и адресах аварийной службы, в т. ч. диспетчеров лифтового хозяйства, сведения о времени работы бухгалтерии Управляющей организации, часах приема Собственников руководителями и специалистами Управляющей организации.

6.2. Собственники помещений не вправе требовать от Управляющей организации предоставления сведений, составляющих коммерческую тайну.

6.3. В случае прекращения у Собственника права собственности на помещение настоящий договор в отношении Собственника считается расторгнутым, за исключением случаев, если ему остались принадлежать на праве собственности иные помещения в многоквартирном доме.

Новый собственник становится Стороной настоящего договора путем его подписания.

6.4. Один раз в год до 01 апреля Управляющая организация готовит финансовый отчет и размещает его в общем доступе на странице дома на сайте управляющей организации. Если в течение месяца после размещения годового отчета не осталось вопросов от Совета дома или от собственников, требующих разъяснения, на которые управляющая организация не дала обоснованный ответ, или таких вопросов не возникло, годовой отчет считается принятым. Также управляющая компания имеет право размещать информацию о состоянии финансов многоквартирного дома ежемесячно. В годовом отчете должна быть отражена следующая информация:

- 6.4.1. сумма начисленных платежей;
- 6.4.2. сумма фактически полученных платежей;
- 6.4.3. сумма средств, израсходованных на абонентское обслуживание по темам: уборка территории, уборка подъездов, техническое обслуживание систем водоснабжения, канализации, отопления и электроснабжения
- 6.4.4. сумма средств, перечисленных подрядчикам по темам: вывоз мусора, вывоз снега, обслуживание лифтов, обслуживание систем ПОС и пожаротушения, обслуживание систем доступа и видеонаблюдения, банковские расходы и другое;
- 6.4.4. сумма средств, израсходованных на проведение работ по плановому текущему (капитальному) ремонту, а также затраченных на покупку материалов и иные расходы по дому;
- 6.4.5. сумма средств, перечисленных поставщикам коммунальных ресурсов. Собственник имеет право требовать дополнительной расшифровки расходов по видам и периодичности выполненных работ.

7. ОБЩИЕ СОБРАНИЯ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ

- 7.1. Общие собрания собственников проводятся в соответствии с требованиями Жилищного кодекса Российской Федерации.
- 7.2. Финансовое обеспечение проведения собраний, аренда зала, распечатка бюллетеней и прочее может осуществляться из средств с расчетного счета многоквартирного дома по запросу Совета дома с согласованием суммы, требующейся для проведения такого голосования.

8. СОВЕТ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

В ООО "МН Сервис" большое внимание уделяется работе с Советами домов. Мы хотим, чтобы жители участвовали в решении вопросов о доме, потому что без такого участия ни одна, даже самая лучшая управляющая компания, дом в идеальное место для жизни превратить не сможет. Это - совместная работа. Потому общие принципы взаимодействия с Советом дома вынесены в отдельный раздел.

8.1. Выбранный на общем собрании совет многоквартирного дома осуществляет постоянное взаимодействие с управляющей компанией для организации обслуживания дома на высоком уровне.

8.2. Взаимодействие с управляющей организацией осуществляется через должностное лицо: комьюнити - менеджера, который является представителем совета дома в управляющей организации и представителем управляющей организации в совете дома.

8.3. Председатель совета многоквартирного дома обладает полномочиями на принятие решений о текущем ремонте и улучшении общего имущества в многоквартирном доме. Такие решения должны согласовываться им с остальными членами совета дома.

8.4. Председатель совета многоквартирного дома обладает полномочиями на принятие решений по вопросам использования средств из фонда текущего ремонта и развития, средств, полученных от сдачи в аренду мест общего пользования и иных доходов или сэкономленных средств со счета дома. Такие решения должны согласовываться им с остальными членами совета дома.

8.5. Для обеспечения связи между членами совета дома и комьюнити-менеджером создается группа в мессенджере whatsapp.

8.6. Вопросы, согласованные советом дома посредством мессенджеров, личного кабинета пользователя на сайте управляющей организации или электронной почте, отправляются в работу и считаются принятыми советом дома.

9. ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛОЖЕНИЙ К ДОГОВОРУ

Неотъемлемой частью настоящего договора является

- перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, оплачиваемых за счет платы за содержание и ремонт жилья (приложение № 1).

Управляющая компания:

Общество с ограниченной ответственностью «Магазин Новостроек Сервис»

Местонахождение: г. Ульяновск, ул. Воробьева, д.63 оф.1

Юридический адрес: г. Ульяновск, ул. Воробьева, д.63 оф.1

Фактический адрес: г. Ульяновск, ул. Воробьева, д.63 оф.1

ОГРН: 1177325005406

ИНН: 7325153034

КПП: 732501001

Банковские реквизиты:

р/счет № 40702810569000005083 Сбербанк России в Ульяновском

Отделении № 8588

к/счет № 3010181000000000602

БИК: 047308602

email: servis@dom73.ru

телефон: 92-45-60

Директор ООО «МН Сервис» _____ Н.А. Ключарев