

ДОГОВОР об управлении Многоквартирным домом

г.-к. Анапа

«___»_____ 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью «УК Славянский дом», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Косовец Татьяны Игоревны, действующей на основании Устава и Лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению Многоквартирными домами № 483 от 25 декабря 2015 г., с одной стороны, и

_____,
являющийся Собственником жилого (или нежилого) помещения № ___ в многоквартирном доме, расположенном по адресу: РФ, Краснодарский кр., г. Анапа, ул.Владимирская, д. № 114 корпус 2 (далее – Многоквартирный дом), на основании, _____

именуемый(ая) в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», руководствуясь ст. 162 Жилищного кодекса Российской Федерации, Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность», Приказом Минрегиона России от 27.06.2012 № 252 «Об утверждении примерных условий энергосервисного договора, направленного на сбережение и (или) повышение эффективности потребления коммунальных услуг при использовании общего имущества в многоквартирном доме», Постановлением Правительства Российской Федерации от 23.09.2010 № 731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления Многоквартирными домами», заключили настоящий Договор о нижеследующем.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор заключен на основании очно-заочного решения Общего собрания Собственников помещений в Многоквартирном доме (Протокол от «25» декабря 2017 г. №), хранящегося в помещении по адресу фактического местонахождения Управляющей организации – ООО «УК Славянский дом»: РФ, Краснодарский кр., г. Анапа, ул. Ленина, д. № 153 «Б», 3 подъезд, подвальный этаж, торцевая сторона.

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в Многоквартирном доме и определены в соответствии с п. 1.1 настоящего Договора.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правилами 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, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491, иными положениями гражданского и жилищного законодательства Российской Федерации.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Цель настоящего Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания Собственника, надлежащее содержание общего имущества в Многоквартирном доме, предоставление коммунальных и иных услуг Собственнику, а также членам семьи Собственника.

2.2. Управляющая организация по заданию Собственника в течение согласованного

Собственник _____

Управляющая компания _____

настоящим Договором срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, предоставлять коммунальные и иные услуги Собственнику в соответствии с условиями настоящего Договора, осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность.

Текущий ремонт дома, его инженерных сетей и оборудования осуществляется согласно титульного списка, нормативных документов, утвержденного финансового плана и заявки Совета МКД.

2.3. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме (Приложение №3) выполняется Управляющей организацией при наличии или достаточности денежных средств на проведение указанных работ и отсутствии задолженности Собственника.

2.4. В случае если необходимо выполнить дополнительные работы по обслуживанию общего имущества, не включенные в финансовый план или Приложение №3, Управляющая организация выполняет данные работы по заявке представителя Собственников, Совета МКД и начисляет Собственникам стоимость выполненных работ в платежном документе за текущий месяц.

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

2.6. Характеристика Многоквартирного дома на момент заключения Договора:

а) адрес Многоквартирного дома: Краснодарский край, г. Анапа, ул. Владимирская 114, корпус 2;

б) тип объекта - здание;

в) проект, серия - нет;

г) год постройки - 2016;

д) этажность - 17; этажность подземная - 1; количество подъездов: 1;

е) количество квартир - 182; количество нежилых помещений - 15;

ж) общая площадь здания с учетом лоджий и балконов – 8709,5 кв. м., в т. ч.: площадь лоджий и балконов 509,1 кв. м.;

з) общая площадь жилых помещений без учета лоджий и балконов – 5969,7 кв. м.;

и) общая площадь нежилых помещений – 553,6 кв. м.;

к) общая площадь всех помещений общего пользования Многоквартирного дома: 1677,1 кв. м.;

л) площадь земельного участка, в составе общего имущества – 0,865 га;

м) кадастровый номер земельного участка – 23:37:0102034:1985.

2.7. Заключение настоящего Договора не влечет перехода права собственности на помещения в Многоквартирном доме и объекты общего имущества в нем, а также права на распоряжение общим имуществом собственников помещений, за исключением случаев, указанных в данном Договоре.

2.8. Собственники помещений в Многоквартирном доме обязаны на Общем собрании Собственников помещений в соответствии со ст. 161.1. ЖК РФ избрать Совет из числа собственников помещений в Многоквартирном доме (далее – Совет МКД) и Председателя Совета Многоквартирного дома (далее – Председатель Совета МКД) из числа членов Совета МКД.

2.9. Председатель Совета МКД – уполномоченное лицо, представляет интересы Собственников помещений по настоящему Договору.

2.10. Общее собрание Собственников помещений в Многоквартирном доме вправе принять решение о выплате вознаграждения членам Совета МКД, в том числе Председателю МКД. Такое решение должно содержать условия и порядок выплаты указанного вознаграждения, а также порядок определения его размера.

2.11. Совет МКД действует до переизбрания на Общем собрании Собственников помещений в Многоквартирном доме или в случае принятия решения о создании товарищества собственников жилья до избрания правления товарищества собственников жилья.

2.12. Управляющая организация сотрудничает с Советом МКД на паритетных началах при решении вопросов управления Многоквартирным домом.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах Собственника в соответствии с целями, указанными в п. 2.1 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.

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме. В случае оказания данных услуг и выполнения указанных работ с ненадлежащим качеством Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки.

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги Собственнику помещений в Многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354, надлежащего качества и в необходимом объеме, 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.

3.1.4. На основании отдельных договоров обеспечивать предоставление следующих услуг:

- Интернета;
- телевидения;
- видеонаблюдения;
- обеспечения работы домофона, кодового замка двери подъезда;
- другие дополнительные услуги.

3.1.5. Информировать Собственника о заключении указанных в п. п. 3.1.3, 3.1.4 настоящего Договора договоров и порядке оплаты услуг.

3.1.6. От своего имени и за свой счет 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 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.

3.1.7. Проводить и/или обеспечивать проведение мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности Многоквартирного дома, 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.

3.1.8. Требовать внесения платы от Собственника в случае не поступления платы от нанимателя и/или арендатора (п. 3.1.8) настоящего Договора в установленные законодательством и настоящим Договором сроки.

3.1.9. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание

Многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома, в установленные действующим законодательством и настоящим Договором сроки.

3.1.10. Своевременно рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет в журналах учёта заявок (жалоб, предложений), принимать меры по устранению указанных в них недостатков в установленные правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда сроки, отмечать в журнале учета заявок сроки устранения недостатков и лиц, выполнивших соответствующие работы. После получения письменного заявления (предложения, жалобы) информировать Собственника о решении, принятом по заявленному им вопросу.

3.1.11. Своевременно уведомлять Собственника о наступлении обстоятельств, не зависящих от воли Управляющей организации и препятствующих качественному и своевременному исполнению им своих обязательств по настоящему Договору, в т.ч. путем вывешивания соответствующего объявления на информационных стендах.

3.1.12. Информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного настоящим Договором в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения - немедленно.

3.1.13. В случае невыполнения работ или не предоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственника о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании) произвести перерасчет платы за текущий месяц.

3.1.14. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги.

3.1.15. По требованию Собственника и иных лиц, действующих по распоряжению Собственника или несущих с Собственником солидарную ответственность за помещение, выдавать или организовать выдачу в день обращения справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

3.1.16. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.

3.1.17. По требованию Собственника 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).

3.1.18. Представлять Собственникам отчет о выполнении Договора за истекший календарный год до первого сентября текущего года. В отчете указывается соответствие фактических перечня, количества и качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме перечню и размеру платы, указанным в настоящем Договоре, количество предложений, заявлений и жалоб Собственников (нанимателей, арендаторов) и о принятых мерах по устранению указанных в них недостатков в установленные сроки.

3.1.19. На основании заявки Собственника направлять своего сотрудника для составления акта о нарушении условий Договора либо нанесении ущерба общему имуществу в Многоквартирном доме или помещении Собственника.

3.1.20. Представлять интересы Собственника в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.1.21. 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 ЖК РФ).

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

3.1.23. Обеспечить возможность контроля за исполнением обязательств по настоящему Договору.

3.1.24. Осуществлять раскрытие информации о своей деятельности по управлению Многоквартирными домами в случаях и порядке, определенном законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов государственной власти.

3.1.25. Согласно решению Общего собрания Собственников помещений в Многоквартирном доме:

- начислять и выставять к уплате в платежных документах Собственникам помещений в Многоквартирном доме взнос на выплату вознаграждения членам и Председателю Совета Многоквартирного дома в размере, установленном общим собранием собственников помещений;
- с периодичностью, предусмотренной Общим собранием Собственников помещений, выплачивать фактически полученные по данной статье денежные средства членам и Председателю совета многоквартирного дома.

3.1.26. По письменному запросу Председателя Совета Многоквартирного дома либо члена Совета многоквартирного дома либо любого из собственников помещений многоквартирного дома предоставлять письменный отчет о начисленных, оплаченных и перечисленных Председателю Совета и членам Совета многоквартирного дома денежных средств.

3.2. Управляющая организация вправе:

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

3.2.2. Требовать от Собственника внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами, а также требовать представления документов, подтверждающих право на льготы по оплате жилищных и коммунальных услуг.

3.2.3. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации, с данными, предоставленными Собственником, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому потреблению (расчету).

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

3.2.5. Готовить в соответствии с условиями настоящего Договора предложения собственникам помещений по установлению на предстоящий год: размера платы за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме /размер платы может подлежать индексации в соответствии с уровнем инфляции/ и перечней работ и услуг.

3.2.6. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом в Многоквартирном доме, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях Собственника, согласовав с последними дату и время таких осмотров.

3.2.7. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту внутриквартирных инженерных сетей и коммуникаций, не относящихся к общему имуществу в Многоквартирном доме, а также иного имущества Собственника по согласованию с ним и за его счет в соответствии с законодательством.

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

3.2.9. По согласованию с Советом МКД заключать гражданско-правовые договоры с третьими лицами для исполнения своих обязательств по настоящему Договору, в т.ч. договоры о

сдаче общего имущества многоквартирного дома в аренду с дальнейшим направлением полученных от сдачи денежных средств на нужды Многоквартирного дома

3.2.10. Использовать по согласованию с Советом МКД или по решению Общего собрания Собственников, безвозмездно нежилые помещения, относящиеся к общему имуществу Собственников помещений для выполнения работ и услуг по содержанию, текущему ремонту и /или капитальному ремонту общего имущества. Использование помещений Управляющей организацией может осуществляться лично, либо подрядными организациями, находящимися в договорных отношениях с Управляющей организацией.

3.2.11. По согласованию с Советом МКД в интересах собственника распоряжаться общим имуществом МКД.

3.2.12. Требовать от Собственника полного возмещения убытков, возникших по вине Собственника, также иных лиц, пользующихся его помещением в Многоквартирном доме на законных основаниях, в случаях невыполнения Собственником и указанными лицами обязанностей, предусмотренных настоящим Договором.

3.2.13. Выносить отдельной строкой в платежные документы направляемые Собственнику работы по вывозу твердых бытовых отходов, техническое обслуживание лифтов, затраты на электроснабжение, водоснабжение и водоотведение мест общего пользования.

3.2.14. Выносить отдельной строкой в платежном документе дополнительные работы/услуги.

3.2.15. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги с учетом всех потребителей 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.

3.3.2. При неиспользовании помещения в доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса для связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии в городе более 24 часов.

3.3.3. 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) осуществлять за собственный счет приобретение, монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов независимо от места расположения этих приборов, внутри или за пределами принадлежащего ему помещения.

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

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

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

ж) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества в Многоквартирном доме;

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 23.00 до 7.00 (ремонтные работы производить только в период с 8.00 до 19.00);

л) предоставлять в Управляющую организацию разрешительную документацию по переустройству и перепланировке помещения, затрагивающих общее имущество в Многоквартирном доме.

3.3.4. Предоставлять Управляющей организации в течение 3 (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 Многоквартирном доме, а также за коммунальные услуги возложена Собственником 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 объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимах работы установленных в нежилом(ых) помещении(ях) потребляющих устройств 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).

3.3.5. 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.

Обеспечить доступ контролёров Управляющей организации к приборам учета горячего и холодного водоснабжения.

3.3.6. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в Многоквартирном доме.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, не вмешиваясь в хозяйственную деятельность Управляющей организации.

3.4.2. Требовать изменения размера платы за помещение в случае невыполнения полностью или частично услуг и/или работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме либо выполнения с ненадлежащим качеством в соответствии с настоящим Договором.

3.4.3. Осуществлять предоплату за текущий месяц и более длительные периоды

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

3.4.5. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора и раскрытия информации о деятельности по управлению Многоквартирными домами в порядке, определенном законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов государственной власти.

3.4.6. Направлять в Управляющую организацию заявления, жалобы, и обращения в случаях ненадлежащего выполнения Управляющей организацией обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

3.4.7. Поручать вносить платежи по настоящему Договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае сдачи его внаем или в аренду.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА, РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА ПОМЕЩЕНИЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ, ПОРЯДОК ЕЕ ВНЕСЕНИЯ

4.1. Цена Договора определяется как сумма платы за коммунальные услуги, расходы по управлению, содержанию и ремонт общего имущества Многоквартирного дома.

4.2. Размер платы Собственника за содержание общего имущества в Многоквартирном доме устанавливается в соответствии с долей в праве общей собственности на общее имущество в Многоквартирном доме, пропорциональной размеру общей площади помещения, принадлежащего Собственнику помещения согласно ст. ст. 249, 289 Гражданского кодекса Российской Федерации и ст. ст. 37, 39 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Размер платы для Собственника устанавливается на Общем собрании Собственников помещений на срок не менее чем один год с учетом предложений Управляющей организации /согласно приложению №2/

4.3. Ежемесячная плата Собственника за содержание и ремонт общего имущества в доме определяется как произведение общей площади его помещений на размер платы за 1 кв. метр такой площади в месяц. Через год Управляющая организация имеет право индексировать плату за содержание и ремонт в соответствии с инфляцией.

4.4. Одностороннее уменьшение размера платы за содержание и ремонт общего имущества Многоквартирного Собственниками помещений не допускается и является для Управляющей организации основанием для досрочного расторжения Договора.

4.5. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных индивидуальными приборами учета, а также при оборудовании Многоквартирного дома общедомовыми приборами учета рассчитывается в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354, а при отсутствии индивидуальных и (или) общедомовых приборов учета - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органом государственной власти в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.6. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается с учетом коммунальных ресурсов, потребленных организациями, расположенными вне Многоквартирного дома, но подключенными к его инженерным сетям.

4.7. В состав платежей за потребление коммунальных услуг холодного, горячего (ГВС) водоснабжения включаются дополнительные объемы потребления по показаниям общих домовых приборов учета, используемые на общедомовые нужды (в частности полив, уборка подъездов) при производстве соответствующих видов работ, также разница между показаниями общедомового узла учета и поквартирными.

4.8. В состав платежей за потребляемую услугу электроснабжения включаются дополнительные объемы потребления по показаниям общедомового прибора учета, используемые на общедомовые нужды (в частности повысительные насосы, лифты, освещение подъезда, потери) при производстве соответствующих видов работ, а также разница между показаниями общедомового узла учета и поквартирными. При необходимости проведения дополнительных работ, Совет МКД подает заявку Управляющей организации, согласовывает стоимость и данные работы выставляются собственникам в текущем месяце.

4.9. В состав платежей за текущий ремонт общедомового имущества, не входит ремонт внутренних инженерных сетей, находящихся внутри жилых (нежилых) помещений.

4.10. Плата за содержание и ремонт общедомового имущества в Многоквартирном доме вносится ежемесячно до 15-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.11. Расчетный период для оплаты по договору устанавливается равным полному календарному месяцу.

Плата за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, и коммунальные услуги вносится в установленные настоящим Договором сроки (п. 4.10. настоящего Договора) на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией. В случае если Собственник не получил либо утратил платежный документ, то Собственник обязан обратиться в Управляющую организацию для его получения.

4.12. Сумма начисленных в соответствии с п. 5.3 настоящего Договора пеней не может включаться в общую сумму платы за помещение и указывается в отдельной строке платежного документа. В случае выставления платежного документа позднее даты, указанной в Договоре, дата, с которой начисляются пени, сдвигается на срок задержки выставления платежного документа.

4.13. Собственник вносит плату в соответствии с настоящим Договором на расчетный счет ООО «УК Славянский дом». Оплата банковских услуг и услуг иных агентов по приему платежей и/или перечислению денежных средств возлагается на Собственника.

4.14. Расчеты по договорам с Поставщиками коммунальных ресурсов и иных услуг осуществляются Управляющей организацией с расчетного счета.

4.15. Источником оплаты Управляющей организации (в соответствии с Приложением №2) за управление, является вознаграждение за услуги в отношениях между Управляющей организацией и Собственниками, Исполнителями иных услуг, по настоящему Договору являются платежи включенные в статью содержание Многоквартирного дома.

4.16. Неиспользование помещений Собственником не является основанием для невнесения платы за содержание и текущий ремонт Многоквартирного дома, а также коммунальные услуги, в т. ч. отопления (ст. 39 ЖК РФ и Постановление Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 491).

4.17. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан внесение платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, электроснабжение и водоотведение при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утвержденном Правительством Российской Федерации.

В случае несвоевременно предоставленной информации о потребленных ресурсах (просрочка 2 месяца) начисления будут производиться по социальным нормативам.

4.18. 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.

Если к моменту составления соответствующего платежного документа произойдет официальное изменение тарифов на коммунальные ресурсы, однако такое изменение не будет учтено в выставленном Собственнику платежном документе, Управляющая организация вправе произвести перерасчет платежей с момента официального изменения указанных тарифов путем включения образовавшейся разницы в платежный документ за следующий месяц.

4.19. Собственник 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, квартирному), или отсутствия Собственника осуществляется перерасчет суммы, подлежащей оплате за предоплаченный период.

4.20. При наличии судебных решений о взыскании средств с Собственника помещений в Многоквартирном доме в пользу Управляющей организации, данные средства взыскиваются в очередности определенной ст. 319 ГК РФ.

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

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. Собственник несет ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за:

- все последствия возникших по вине Собственника аварийных и иных ситуаций в помещении Собственника;
- монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. за

Собственник _____

Управляющая компания _____

нарушение установленного в доме порядка учета потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Собственника и их оплаты, без согласования с Управляющей организацией;

- увеличение самовольно поверхности нагрева приборов отопления, установленных в помещении, свыше параметров, указанных в техническом паспорте помещения;
- загромождение подходов к инженерным коммуникациям и запорной арматуре и загрязнение общего имущества Многоквартирного дома, включая территорию земельного участка, неаккуратное помещение мусора в контейнеры, размещение мусора в неположенных местах, повреждение газонов, порчу деревьев, кустарников, клумб, иных элементов благоустройства, парковку автотранспорта на газонах;
- производство несанкционированных перепланировок, - в размере стоимости работ по приведению помещений в прежнее состояние, если такие работы выполнялись Управляющей организацией;
- установку без согласования в соответствии с п. 3 ч.2 ст. 44 ЖК РФ наружных блоков кондиционеров, козырьков, вывесок, рекламных и других конструкций и т.д., требующих получения соответствующих разрешений и согласований от органов государственной власти и местного самоуправления, - путем возмещения убытков Управляющей организации в виде штрафов контролирующих органов в связи с ненадлежащим содержанием общего имущества многоквартирного дома;
- действия пользователей помещением, принадлежащим Собственнику, нанятых им ремонтных рабочих, а также рабочих осуществляющих поставку строительных материалов и оборудования, мебели и т.п. для Собственника.

5.3. В случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, Управляющая организация обязана уплатить Собственнику 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.

При этом с 01 января 2016 года учетная ставка рефинансирования ЦБ РФ приравнивается к значению ключевой ставки Банка России, определенному на соответствующую дату.

5.4. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу в Многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством.

5.5. Управляющая организация не несет ответственности перед Собственником помещений за перебои (временное прекращение) и/или изменение параметров коммунальных услуг, если это связано с ликвидацией аварии, ремонтом или техническим обслуживанием инженерного оборудования Управляющей организацией или аварийными службами, а также за ущерб любого рода, явившийся прямым либо косвенным результатом таких перебоев в работе какого-либо инженерного оборудования ресурсоснабжающей организации или какого-либо оборудования в помещении Собственника.

5.6. Собственники, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за помещение и коммунальные услуги обязаны уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленном частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации и настоящим Договором.

5.7. В случае выявления Управляющей организацией несанкционированного подключения Собственника к общему имуществу многоквартирного дома, его устройствам и сооружениям, предназначенным для предоставления коммунальных услуг, за надлежащее техническое состояние

и безопасность которых отвечает Управляющая организация, Управляющая организация вправе произвести перерасчет размера платы за потребление Собственником без надлежащего учета коммунальных услуг за период с даты несанкционированного подключения, при этом Собственник обязан также возместить Управляющей организации стоимость произведенных работ.

6. КОНТРОЛЬ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ЕЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ И ПОРЯДОК РЕГИСТРАЦИИ ФАКТА НАРУШЕНИЯ УСЛОВИЙ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

6.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется путем предоставления Управляющей организацией информации по запросу Председателя Совета МКД не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты обращения:

- о состоянии и содержании переданного в управление общего имущества Собственников Многоквартирного дома, в том числе кровель, подвалов, а также участия в проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту;
- о возможности контрольных осмотров общего имущества Собственников помещений Многоквартирного дома;
- о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ по Договору;
- о подаче в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- об использовании денежных средств, поступивших в результате осуществления деятельности по предоставлению общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме в пользование третьим лицам;
- о состоянии расчетов Управляющей организации с Собственниками помещений и ресурсоснабжающими организациями, размере задолженности за истекший расчетный период (месяц или год).

6.2. Управляющая организация уведомляет любым способом, позволяющим определить получение такого уведомления Председателя Совета МКД, а в случае его отсутствия любое лицо из числа членов МКД о дате, времени и месте проведения мероприятий из числа указанных в п. 6.1. за 3 (три) рабочих дня до их проведения.

6.3. Основанием приема выполненных работ по настоящему Договору является подписанный Управляющей организацией и Председателем Совета МКД, а в его отсутствие одним из представителей Совета МКД Акт приема-передачи выполненных работ.

6.4. В случаях нарушения условий настоящего Договора по требованию любой из Сторон Договора составляется Акт о нарушениях в произвольной форме, который подписывается Управляющей организацией и Председателем Совета МКД, а в его отсутствие одним из представителей Совета МКД.

6.5. Если на Общем собрании Собственников помещений в Многоквартирном доме работа Управляющей организации признается неудовлетворительной, первоначально ей выносится предупреждение и дается 2 (два) месяца для улучшения работы.

7. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий Договор может быть расторгнут:

- в одностороннем порядке по инициативе Общего собрания собственников помещений Многоквартирного дома в случае несоблюдения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору, с обязательным уведомлением об этом не позднее, чем за 2 месяца;
- в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации с обязательным уведомлением об этом Собственников помещений не позднее, чем за 2 месяца, путем уведомления Совета МКД и размещения уведомления на информационных стендах:

1. В случае если Многоквартирный дом окажется в состоянии непригодном для его использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;

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

– по соглашению Сторон:

1. В связи с окончанием срока действия настоящего Договора и уведомления одной из Сторон другой Стороны о нежелании его продлить.

2. Вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы.

7.2. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственником.

7.3. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств Собственника 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.

7.4. В случае переплаты Собственником средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Собственника о сумме переплаты, получить от него распоряжение о выдаче либо о перечислении на указанный ими счет излишне полученных ею средств.

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

7.6. Решение Общего собрания Собственников помещений об образовании товарищества собственников жилья или жилищного кооператива не является основанием для расторжения Договора с Управляющей организацией.

7.7. Отчуждение помещения новому Собственнику не является основанием для досрочного расторжения настоящего Договора, но является основанием для замены Собственника новой стороной Договора.

7.8. После расторжения Договора учетная, расчетная, техническая документация, материальные ценности передаются лицу, назначенному Общим собранием собственников, а в отсутствии такового - любому Собственнику или нотариусу на хранение.

7.9. В установленном законодательством случаях Договор расторгается в судебном порядке.

8. ОРГАНИЗАЦИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ

8.1. Внеочередное общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме может быть созвано по инициативе любого из собственников помещений, при этом он сам определяет повестку дня и сроки (п. 2 ст. 45 ЖК РФ).

8.2. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме может быть созвано по инициативе управляющей организации, осуществляющей управление данным Многоквартирным домом по договору управления. При этом в повестку дня такого собрания могут быть включены вопросы, отнесенные ЖК РФ к компетенции Общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (п. 7 ст. 45 ЖК РФ).

8.3. Собственники, обладающие не менее чем десятью процентами голосов от общего количества голосов собственников помещений в многоквартирном доме, вправе обратиться в письменной форме в управляющую организацию для организации проведения Общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. В обращении о проведении Общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должны быть сформулированы вопросы, подлежащие внесению в повестку дня собрания. По обращению собственников управляющая организация обязана осуществить мероприятия, необходимые для проведения Общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, в течение сорока пяти дней с момента поступления обращения, но не позднее, чем за десять дней до даты проведения Общего собрания, уведомить о проведении этого Общего собрания каждого собственника помещения в данном доме

в установленном порядке, а также оформить необходимые документы по результатам проведения этого общего собрания и обеспечить их доведение до сведения собственников помещений в данном доме в порядке, установленном ч. 3 ст. 46 ЖК РФ.

8.4. Расходы на организацию Общего собрания несет инициатор его созыва.

9. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

9.1. 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 непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон Договора, военные действия, террористические акты, издание органами власти распорядительных актов, препятствующих исполнению условий Договора, и иные независимые от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны Договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у Стороны Договора необходимых денежных средств, банкротство Стороны Договора.

9.2. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Управляющая организация осуществляет указанные в Договоре управления Многоквартирным домом работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет Собственникам счета по оплате выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный Договором об управлении Многоквартирным домом, должен быть изменен пропорционально объему и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

9.3. 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.

9.4. 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.

10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

10.1. Договор заключен на 1 год и вступает в действие с момента его подписания.

10.2. 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.

10.3. Местом исполнения настоящего Договора является: РФ, Краснодарский кр., г. Анапа, ул. Владимирская 114, корпус 2.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

11.1. 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 Многоквартирного дома по заявлению одной из Сторон.

11.2. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу. Все Приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

11.3. Данный Договор является обязательным для всех Собственников помещений Многоквартирного дома.

11.4. С момента подписания Договора вся предыдущая переписка, документы, соглашения, фиксирующие переговоры между Сторонами по вопросам, являющимся предметом Договора,

теряют юридическую силу.

11.5. Любые изменения и дополнения к Договору действительны при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны надлежащим образом уполномоченными на то представителями Сторон.

11.6. Подписанием настоящего Договора Собственник помещений в многоквартирном доме выражает свое согласие на передачу и обработку персональных данных (Ф.И.О., адрес, учетно-регистрационные данные, сведения о составе семьи, иные данные необходимые для начисления платы за жилое помещение и коммунальные услуги, размер задолженности) Управляющей организацией в целях организации деятельности по приему платежей за коммунальные услуги и иные услуги, печати и доставке платежных документов, взысканию задолженности и иные цели, связанные с исполнением настоящего Договора. Обработка может осуществляться путем сбора, систематизации, накопления, хранения, уточнения (обновления, изменения), извлечения, использования, обезличивания, блокирования, удаления, уничтожения персональных данных, а также передачи (распространения, предоставления, доступа) персональных данных операторам по приему платежей и иным лицам в целях исполнения условий настоящего Договора и в соответствии с действующим законодательством РФ. Данное согласие действует в течение всего срока действия настоящего Договора.

11.7. К Договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью:

- **Приложение №1** Перечень общего имущества собственников жилых и нежилых помещений МКД по адресу: РФ, Краснодарский край, г. Анапа, ул. Владимирская 114, корпус 2.
- **Приложение №2** Расчет тарифа на 2018 год на содержание, техническое обслуживание и ремонт жилого фонда МКД;
- **Приложение №3** Перечень работ по содержанию общего имущества МКД.

РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Собственник помещения

фамилия имя отчество

Паспорт _____

Зарегистрирован по адресу: _____

Телефон: _____

Адрес электронной почты: _____

Собственник помещения

_____ / _____

Ф.И.О.

ООО «УК Славянский дом»

Юр. адрес: 353440 РФ, Краснодарский кр.,

г. Анапа, ул. Парковая, д.60, корп. 3, пом.27

тел. +7(918)669-44-48

ИНН 2301090040, КПП 230101001

р/с № 40702810826000007261

Банк: Южный филиал АО «РАЙФАЗЕНБАНК»

Г. Краснодар

к/с № 30101810900000000556

БИК 040349556

ОГРН 1152301002413 ОКВЭД 70.32.1

Директор

ООО «УК Славянский дом»

_____ Т.И. Косовец

м.п.

Собственник _____

Управляющая компания _____