

Договор № 30/20
Управления многоквартирным домом

г. Владимир

« 29 » 09 2020 г.

Председатель Совета многоквартирного дома Мишина М.Е., собственник кв.16, действующий на основании Протокола общего собрания от 27.09.2020, от имени и в интересах всех собственников помещений многоквартирного дома № 24 по улице Красноармейская города Владимира, именуемый в дальнейшем **Собственники помещений**, именуемые все вместе **Заказчики (Потребители)**, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью "Ресурс", в лице генерального директора Степанова Андрея Вадимовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **Управляющая организация**, с другой стороны, руководствуясь положениями законодательных и нормативно-правовых актов Российской Федерации, регулирующих вопросы управления, эксплуатации и ремонта жилищного фонда, в том числе:

- Жилищного кодекса РФ;
- Гражданского кодекса РФ;
- 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: держанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность";
- постановления Правительства РФ от 06.05.11 № 354 "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов";
- постановления Правительства РФ от 15.05.13 № 416 "О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами";
- постановления Правительства РФ от 06.05.11 № 290 "О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения";

именуемые в дальнейшем **Стороны**, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. **Предмет договора и общие положения**

1.1. Предметом настоящего договора является выполнение Управляющей организацией за плату работ и услуг в целях управления многоквартирным домом, расположенным по адресу:

г. Владимир, ул. Красноармейская, д.24 (далее – МКД).

По настоящему договору Управляющая организация действует от имени Заказчиков за счет осуществляемой оплаты услуг, в пределах этой платы и на условиях, принятых на общем собрании собственников помещений.

1.2. Состав общего имущества собственников помещений в МКД (далее – **Общее имущество**) приведен в Приложении № 1 к настоящему договору.

1.3. Техническая и иная документация на многоквартирный дом передается Управляющей организации в срок не позднее 30 дней с момента заключения настоящего договора.

При отсутствии технической документации, управляющая организация обеспечивает изготовление технической документации по МКД. Расходы Управляющей организации, понесенные на изготовление такой документации, возмещаются Управляющей организации Заказчиками.

1.4. Управление многоквартирным домом осуществляется Управляющей организацией в интересах Заказчиков с целью обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в МКД.

1.5. Настоящий договор заключается на срок 1 год и вступает в силу с даты, определенной решением общего собрания собственников помещений.

1.6. Отдельные условия настоящего договора, а именно:

- стоимость услуг, работ по содержанию и ремонту Общего имущества пересматриваются ежегодно общим собранием собственников помещений по предложению Управляющей организации. Соответствующие предложения вносятся Управляющей организацией на имя председателя совета дома. Если до начала календарного года не представлено решение общего собрания дома, то предложения Управляющей организации по данным условиям считаются принятыми. Пересмотренные условия, оформляются дополнительным соглашением и подписываются представителями сторон.

1.7. Управляющая организация принимает на себя обязательства по обслуживанию, надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, а именно:

- выполнение и оказание услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, самостоятельно в полном объеме или частично, путем заключения договоров с обслуживающими организациями на отдельные виды работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества;

- управляющая организация оказывает услуги в соответствии с минимальным перечнем услуг и работ утвержденным решением общего собрания;

- выбор обслуживающих, и прочих организаций, а также заключение с ними договоров от имени и за счет Потребителей;

- начисление, сбор, расщепление и перерасчет платежей Потребителей за содержание, текущий ремонт, прочие услуги, с правом передачи этих полномочий по договору третьим лицам;

- стоимость работ по содержанию жилого помещения в многоквартирном доме определяется соразмерно доле Собственника в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме за 1 кв.м. общей площади занимаемого помещения в месяц;

- размер платы за содержание жилых помещений в многоквартирном доме для собственника устанавливается на

срок, не менее чем один год и в текущем году составляет 47,00 руб. за один квадратный метр общей площади занимаемого помещения в месяц; Норматив отчислений на управление (оплата услуг управляющей организации) устанавливается в размере **2,90 руб.** за кв.м в месяц от фактического начисления платы услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, а также на иные начисления, но не ниже размера, обеспечивающего выплату обязательных платежей без учета п.9.2 ст. 156 ЖК РФ.

- расшифровка размера платы является приложением к настоящему договору. Под порядком определения цены договора следует понимать формулировку порядка (методику) определения (расчета) общей стоимости указанных в договоре в соответствии с п. 2 ч. 3 ст. 162 Жилищного кодекса РФ услуг, работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и коммунальных услуг в течение всего срока действия договора управления; под порядком определения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения следует понимать формулировку порядка (методику) определения (расчета) стоимости указанных в договоре в соответствии с п. 2 ч. 3 ст. 162 Жилищного кодекса РФ услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Такая фиксированная стоимость может применяться не менее одного года (ч. 7 ст. 156 Жилищного кодекса РФ). В последующем указанная стоимость отдельных услуг в соответствии с указанной в договоре формулировкой порядка (методикой) определения (расчета) стоимости может индексироваться при наличии указанных в договоре оснований (например, изменения уровня инфляции, уровня потребительских цен или значений, рассчитываемых на основании совокупности указанных показателей).

- размер платы за содержание и текущий ремонт помещений устанавливается в соответствии с ценами на содержание и ремонт жилого помещения, установленными органами местного самоуправления для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма, если иное не определено общим собранием собственников помещений многоквартирного дома. При отсутствии решения общего собрания собственников помещений о размере платы за содержание и текущий ремонт общего имущества, утвержденным тарифом за содержание и текущий ремонт общего имущества будет считаться тариф установленный органами местного самоуправления и обязательным к оплате всех собственников помещений многоквартирного дома;

- работы по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, не вошедшие в утвержденный перечень, выполняются на основании решения общего собрания собственников помещений МКД за счет дополнительных целевых взносов, а в случае обязания управляющую организацию провести такие работы надзорными органами, без согласования с собственниками, с последующим выставлением цены работ сверх утвержденного тарифа, при этом цена указанных работ будет выставлена пропорционально общей площади помещений собственников в следующий расчетный период после, которого были проведены работы единоразово;

- размер платы за коммунальные ресурсы, предоставленные в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, определяется в соответствии с порядком, установленным действующим законодательством, распределяется исходя из норматива потребления ресурсов, по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов РФ между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения и оплачивается собственниками помещений пропорционально размеру общей площади принадлежащего каждому собственнику помещению;

- собственники помещений самостоятельно заключают договора с ресурсоснабжающими организациями на предоставление коммунальных услуг холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения, отопления (теплоснабжения) (далее также - договор, содержащий положения о предоставлении коммунальных услуг), договора на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами непосредственно с ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами. При этом исполнителем коммунальных услуг будут считаться соответствующие ресурсоснабжающие организации и региональный оператор по обращению с твердыми коммунальными отходами. Расчет и оплата по указанным договорам так же осуществляются непосредственно в указанные организации;

- размер платы за содержание и текущий ремонт помещений устанавливается в соответствии с ценами на содержание и ремонт жилого помещения, установленными органами местного самоуправления для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма, если иное не определено общим собранием собственников помещений многоквартирного дома. При отсутствии решения общего собрания собственников помещений о размере платы за содержание и текущий ремонт общего имущества, утвержденным тарифом за содержание и текущий ремонт общего имущества будет считаться тариф установленный органами местного самоуправления и обязательным к оплате всех собственников помещений многоквартирного дома;

- способ оплаты коммунальной услуги по отоплению устанавливается в соответствии с действующим законодательством РФ;

- собственник вносит плату за содержание и ремонт помещений, прочие, услуги ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на основании выставляемых ему платежные документов, представленных не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на расчетный счет организации представляющей жилищные, коммунальные и прочие услуги в соответствии с условиями заключенных Управляющей компанией договоров;

- Управляющая организация, по согласованию с советом дома (председателем совета дома), имеет право перераспределять плату за содержание и ремонт по ее структурным элементам на иные статьи расходов;

- денежные средства, полученные от интернет-провайдеров и других организаций, использующих общее имущество собственников дома (инженерные конструкции дома, часть земельного участка и т.п.) направляются на целевые расходы по текущему ремонту дома;

- в случае досрочного расторжения договора управления многоквартирным домом, либо отказа от исполнения его условий, собственники обязуются оплатить задолженность за выполненные управляющей организацией работы, до предполагаемой даты расторжения договора управления. В противном случае договор будет считаться действующим до полного исполнения сторонами своих обязательств.

- Договор заключается сроком на один год и вступает в силу с даты определенной решением общего собрания

собственников;

- Договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок, если до окончания срока его действия ни одна из Сторон не заявит о его расторжении за 30 календарных дней. Количество пролонгаций не ограничено;

- решения общего собрания собственников принятые после заключения указанного договора с содержанием об определении и утверждении плана работ либо выполнении иных работ будут считаться дополнительным соглашением к договору без оформления отдельного документа.

2. Обязанности сторон

2.1. Стороны договора обязаны:

2.1.1. Нести обязанности, исходящие из норм жилищного законодательства и изданных в его исполнение правовых актов и из положений настоящего договора.

2.2. Собственники помещений МКД обязаны:

2.2.1. Извещать Управляющую организацию в течение 10 дней об изменении числа проживающих, в том числе, временно проживающих в жилых помещениях лиц, вселившихся в жилое помещение в качестве временно проживающих граждан на срок более 30 дней.

2.2.2. При не использовании помещений в многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, обеспечивающих доступ к помещениям Собственника помещений.

2.2.3. Согласовывать установку индивидуальных приборов учета с Управляющей организацией, не производить их установку без ее соответствующего разрешения.

2.2.4. Своевременно в установленные сроки и порядке оплачивать предоставленные по Договору услуги. Возмещать Управляющей организации расходы, связанные с исполнением Договора. Данные расходы включаются в выставляемый Управляющей организацией счет на оплату услуг. При внесении соответствующих платежей руководствоваться утвержденным Управляющей организацией порядком и условиями Договора.

2.2.5. При возникновении у собственника строительного мусора, он обязан осуществить его вывоз своими силами и за счет собственных средств.

2.2.6. Предоставить право Управляющей организации представлять интересы Собственника по предмету Договора (в том числе по заключению Договоров, направленных на достижение целей Договора и не нарушающих имущественные интересы Собственников) во всех организациях.

2.2.8. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без согласования с Управляющей организацией.

2.3. Наймодатели и Арендодатели помещений многоквартирного дома обязаны:

2.3.1. В целях обеспечения нанимателей и арендаторов услугами, предоставляемыми Управляющей организацией по настоящему договору, в течение 30 дней с даты заключения настоящего договора, или Соглашений об изменении условий договора направить нанимателям и арендаторам извещение о выбранной Управляющей организации, о порядке предоставления им коммунальных услуг, о порядке уведомления нанимателей о размерах платы за жилое помещение и коммунальные услуги, сроках их действия и о порядке получения нанимателями и арендаторами иной информации об условиях обслуживания и предоставления им услуг, предусмотренных настоящим договором. При заключении договоров социального найма, найма (аренды) в период действия настоящего договора Наймодатель (Арендодатель) обязан представлять нанимателям (арендаторам) указанную в настоящем пункте информацию непосредственно в момент заключения договора.

2.3.2. Представить Управляющей организации сведения о гражданах-нанимателях жилых помещений и членах их семей по каждому жилому помещению, предоставленному по договору социального найма и найма, а также сведения об арендаторах по каждому нежилому помещению в срок не позднее 30 дней с даты заключения настоящего договора, если такая информация не содержится в составе документации, передаваемой Управляющей организации в соответствии с п.1.4 настоящего договора.

Сведения об арендаторах нежилых помещений должны содержать информацию об условиях каждого договора аренды в части распределения обязанностей между Арендодателем и арендатором относительно их обязательств перед Управляющей организацией, связанных с Исполнением Заказчиком условий настоящего договора.

2.3.3. Информировать Управляющую организацию о гражданах, вселенных по договорам социального найма и найма после заключения настоящего договора (новых членах семьи нанимателя), а также о смене нанимателей или арендаторов в срок не позднее 10 дней с даты произошедших изменений.

2.3.4. При принятии решения об изменении размеров платы за содержание и ремонт жилых помещений и за коммунальные услуги для нанимателей жилых помещений относительно размеров такой платы, установленной настоящим договором, уведомлять Управляющую организацию путем направления ей письменных извещений с указанием новых размеров платы по видам услуг и даты начала их применения. Указанные в настоящем пункте решения должны приниматься Наймодателями с учетом соблюдения возможности для Управляющей организации исполнить условие, установленное п.2.5.5 настоящего договора.

2.3.5. При принятии решений об установлении для нанимателей размеров платы за содержание и ремонт помещений и за коммунальные услуги меньше, чем размеры такой платы, установленные настоящим договором, согласовывать с Управляющей организацией порядок внесения оставшейся части платы в срок, не позднее 10 дней с даты принятия такого решения.

2.3.6. На период не заселения жилых помещений или не предоставления нежилых помещений в пользование иным лицам оплачивать Управляющей организации работы, услуги по содержанию и ремонту Общего имущества и услуги отопления в соответствии с порядком, установленным п.4.2-4.4 настоящего договора, а в случае невозможности соблюсти такой порядок, согласовать с Управляющей организацией иной порядок в любой период действия настоящего договора.

2.3.7. При принятии решения о проведении работ по капитальному ремонту сданных в наем жилых помещений и (или) переданных в пользование иным лицам нежилых помещений и устройств, находящихся в таких помещениях и

предназначенных для предоставления коммунальных услуг, уведомить Управляющую организацию о сроках и порядке проведения таких работ, а при намерении привлечь Управляющую организацию к их выполнению, заключить с ней в указанных целях отдельный договор.

2.3.8. При принятии решения о привлечении Управляющей организации к осуществлению функций, связанных с взиманием с граждан в пользу Наймодателей платы за пользование жилым помещением (платы за наем) заключить с Управляющей организацией отдельный договор.

2.4. Заказчики обязаны:

2.4.1. Выбирать на Общем собрании собственников совет дома и его председателя для контроля за осуществлением Управляющей организацией обязанностей по настоящему договору и утвердить перечень полномочий председателя совета с учетом требований ст.161.1 ЖК РФ.

2.4.2. При принятии решений о передаче отдельных объектов Общего имущества в пользование третьим лицам согласовать с Управляющей организацией порядок ее участия в решении вопросов пользования Общим имуществом путем подписания с ней соответствующего соглашения в порядке, установленном Общим собранием собственников.

2.4.3. При принятии решения о проведении работ по капитальному ремонту находящихся в собственности помещений, а также устройств, находящихся в них и предназначенных для предоставления коммунальных услуг, уведомить Управляющую организацию о проведении работ, связанных с переустройством и перепланировкой помещений до начала таких работ.

2.4.4. Уведомить о переходе права собственности и предоставить копию соответствующего свидетельства в течении 30 дней.

2.4.5. Использовать помещения, находящиеся в их собственности, в соответствии с их назначением, а также с учетом ограничений использования, установленных ЖК РФ; бережно относиться к общему имуществу многоквартирного дома

2.4.6. Соблюдать Правила пользования жилыми помещениями, общим имуществом и коммунальными услугами, в частности, Правилами пользования жилыми помещениями, Правилами предоставления коммунальных услуг (в части, не противоречащей ЖК РФ); соблюдать права и законные интересы соседей: чистоту, порядок в местах общего пользования, выносить мусор в специально отведенные места.

2.4.7. Соблюдать правила противопожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми, другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности. В случае приобретения электробытовых приборов высокой мощности согласовывать с Управляющей организацией возможность их установки в Помещении.

2.4.8. Содержать и поддерживать жилое помещение и санитарно-техническое оборудование внутри него в надлежащем техническом и санитарном состоянии, а также производить за свой счет текущий и капитальный ремонт внутри жилого помещения.

2.4.9. Обеспечить свободный доступ и ремонтодоступность (открытое нахождение, устройство монтажных люков и т.д.) к общему домовому имуществу МКД, находящемуся в принадлежащих собственникам помещениях для целей профилактического осмотра и ремонта.

2.5. Управляющая организация обязана:

2.5.1. Приступить к выполнению своих обязанностей по управлению МКД по настоящему договору не позднее чем через 30 дней со дня его заключения. Оказывать услуги и выполнять работы по управлению, содержанию и текущему ремонту Общего имущества согласно перечням, приведенным в Приложениях № 3, 4, 5 к настоящему договору, а также в Соглашениях об изменении условий договора, в установленные в них сроки и с указанной в них периодичностью, а также определять необходимость выполнения работ по ремонту Общего имущества в течение срока действия настоящего договора в зависимости от фактического состояния общего имущества и в пределах денежных средств, поступающих в адрес Управляющей организации от Заказчиков.

2.5.2. Информировать в письменной форме собственников об изменении размера платы за содержание и ремонт помещений и за коммунальные услуги не позднее, чем за 30 дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата в ином размере.

2.5.3. Участвовать в проверках и обследованиях многоквартирного дома, а также в составлении актов по фактам непредставления, некачественного или несвоевременного предоставления коммунальных услуг и услуг по содержанию и ремонту Общего имущества по настоящему договору.

2.5.4. Представлять отчеты об оказанных услугах и выполненных работах в порядке, установленном п. 7.2. настоящего договора.

2.5.5. В случае невыполнения работ или непредоставления услуг, предусмотренных настоящим договором, согласовать с лицами, уполномоченными осуществлять контроль исполнения Управляющей организацией настоящего договора, замену невыполненных работ другими, а при не достижении такого согласия, уведомить собственников помещений о причинах невыполнения работ, не оказания услуг путем размещения необходимой информации на информационных стендах и электронном сайте компании. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения.

2.5.6. Обеспечить собственников помещений информацией о телефонах диспетчерских (аварийных) служб путем указания этой информации на платежных документах и размещения объявлений на информационных стендах многоквартирного дома.

2.5.7. Согласовать установку индивидуальных приборов учета по заявлению Заказчиков, нанимателей жилых помещений и арендаторов или предоставить мотивированный отказ в случае несоответствия технических условий установки прибора и технических требований к самому прибору; составить акт об установке прибора учета с фиксацией его начальных показаний.

2.5.8. Уведомлять об условиях настоящего договора Заказчиков, приобретающих права собственности и лиц,

имеющих намерение стать таковыми, после вступления в силу договора управления, а также разъяснять указанным лицам отдельные условия договора.

2.5.9. Управляющая организация обеспечивает пользователей помещений коммунальными услугами: (горячего и холодного водоснабжения, водоотведения, отопления (теплоснабжения), электроснабжения и т.п.) путем представительства от имени Заказчиков и Потребителей услуг в многоквартирном доме по договорным отношениям между Заказчиком и ресурсоснабжающими организациями, выражающегося в осуществлении контроля исполнения обязательств по договорам в части предоставления услуг надлежащего качества и количества (при условии их своевременной и полной оплаты), в соответствии с «Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам», утвержденными Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354.

2.5.10. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы обеспечивать и определять порядок и способ оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных настоящим Договором, по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

2.5.11. Предоставлять иные услуги, не предусмотренные настоящим Договором, на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, в объеме дополнительно собираемых денежных средств.

2.5.12. Представлять интересы Собственников по предмету Договора, в том числе по заключению Договоров, направленных на достижение целей настоящего Договора, во всех организациях, предприятиях и учреждениях любых организационно-правовых форм и уровней.

2.5.13. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом, внутримодовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением Договора.

2.5.14. Систематически проводить технические осмотры многоквартирного дома и корректировать базы данных, отражающих состояние дома, в соответствии с результатами осмотра.

2.5.15. Разрабатывать планы работ и услуг по содержанию, текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома. Минимальный перечень выполнения работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома и периодичность проведения работ определяются Приложением № 3 к настоящему Договору и законодательством РФ. Иные решения по проведению данных работ и услуг могут быть приняты на общем собрании Собственников и по согласованию с Управляющей организацией.

2.5.16. Производить контроль коммунальных услуг установленного уровня, качества, в объеме, соответствующем установленным нормативам потребления.

2.5.17. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений, в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

2.5.18. Осуществлять рассмотрение запросов, предложений, заявлений Собственников многоквартирного дома и информировать по письменному запросу в течение 30 дней со дня поступления запроса. В случае, если запрашиваемая информация раскрыта в необходимом объеме на официальном сайте в сети Интернет и (или) в официальных печатных изданиях, управляющая организация вправе не раскрывая запрашиваемую информацию, сообщить адрес, указанного официального сайта и (или) наименования и реквизиты официальных печатных изданий, где размещена, указанная информация.

2.5.19. Представлять Собственнику отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом. Отчет перед собственниками предоставляется путем размещения на сайте Управляющей организации или иных оборудованных местах, определенных решением общего собрания собственников помещений.

3. Права сторон

3.1. Заказчики имеют право:

3.1.1. Требовать надлежащего исполнения Управляющей организацией ее обязанностей по настоящему договору.

3.1.2. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине Управляющей организации.

3.1.2. Привлекать Управляющую организацию к выполнению работ, услуг, связанных с управлением многоквартирным домом, но не составляющих предмет настоящего договора, только по отдельному договору, заключаемому с Управляющей организацией в указанных целях.

3.2. Управляющая организация имеет право:

3.2.1. Требовать надлежащего исполнения Заказчиками своих обязанностей по настоящему договору.

3.2.2. Требовать от пользователей помещений соблюдения ими правил пользования помещениями, а также норм ЖК РФ и иных правовых актов, устанавливающих права и обязанности пользователей помещений.

3.2.3. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине Заказчиков или пользователей помещений.

3.2.4. Привлекать подрядные и сторонние организации к выполнению всего комплекса или отдельных видов работ по настоящему договору.

3.2.5. Выступать от лица Заказчика по всем вопросам, связанным с достижением цели надлежащего содержания общего имущества.

3.2.6. Заключать договора на выполнение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества, на размещение рекламных конструкций, на использование инженерных конструкций многоквартирного дома.

3.2.7. Организовывать и проводить проверку технического состояния инженерных систем в помещениях Собственника.

3.2.8. Проводить поверку работы, установленных общедомовых приборов учета и сохранности пломб.

3.2.9. Прекращать или ограничивать предоставление услуг по Договору в случае просрочки Собственником

оплаты оказанных услуг более трех месяцев.

3.2.10. Взыскивать с Собственника в установленном порядке задолженность по оплате услуг в рамках Договора, с начислением пени в размере и порядке, установленном п. 14 ст. 155 Жилищного кодекса РФ.

3.2.11. Взыскивать с должников сумму неплатежей и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой, в порядке, установленном действующим законодательством.

3.2.12. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей организации.

4. Порядок расчетов

4.1. Порядок определения цены договора

4.1.1. Цена договора управления определяется ежегодно и устанавливается в размере стоимости работ, услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту Общего имущества, а также стоимости иных услуг, которые составляют предмет договора и которые предоставляет Управляющая организация по настоящему договору.

4.1.2. Стоимость работ, услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту Общего имущества определяется в соответствии с условиями, установленными п.п. 1.6 и 1.9 настоящего договора, на период не менее 1 года, как суммарная стоимость работ, услуг, выполняемых ежемесячно в течение указанного периода, и может быть увеличена в течение периода выполнения таких работ, услуг только при принятии Заказчиками решения о проведении отдельных работ по ремонту Общего имущества.

4.1.3. Стоимость коммунальных услуг определяется в соответствии с порядком, установленным действующим законодательством.

4.1.4. Перерасчет стоимости выполненных работ, оказанных услуг для Заказчиков и нанимателей при неполном или некачественном выполнении Управляющей организацией своих обязательств по настоящему договору производится в соответствии с правилами перерасчета, определяемыми Правительством РФ.

4.1.5. Оплата Управляющей организации стоимости выполненных работ, оказанных услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту Общего имущества производится путем внесения Заказчиками, Нанимателями и пользователями жилых помещений в порядке, установленном п.4.4. настоящего договора, платы за содержание и ремонт жилых помещений, и Собственниками нежилых помещений – платы за содержание и ремонт Общего имущества. И та, и другая плата вместе именуется в настоящем договоре платой за содержание и текущий ремонт помещений.

4.1.6. Оплата Управляющей организации стоимости предоставленных Заказчикам и Нанимателям энергоснабжающими организациями коммунальных услуг производится путем внесения Заказчиками и нанимателями помещений платы за коммунальные услуги.

4.1.7. Стоимость и порядок оплаты услуг или работ Управляющей организации, исходящих из условий, установленных п.2.4.2 настоящего договора определяются в соответствии с п. 1.9. настоящего договора.

4.2. Порядок определения платы за содержание и ремонт помещений и ее размеры

4.2.1. Плата за содержание и ремонт помещений определяется исходя из стоимости соответствующих работ, услуг для каждого Заказчика пропорционально его доле в общем имуществе. Денежные средства, оплаченные Заказчиками, учитываются на субсчете дома.

4.2.2. Общий годовой размер платы по каждому жилому (нежилому) помещению устанавливается из расчета платы за содержание и ремонт помещений, определяемой в порядке, установленном п.4.2.1 настоящего договора, соразмерно площади отдельного жилого (нежилого) помещения.

4.2.3. Ежемесячный размер платы (ежемесячный платеж) по каждому жилому (нежилому) помещению определяется путем ежемесячного равномерного внесения платы за содержание и ремонт помещений, исходя из занимаемой общей площади.

4.2.4. Размер платы за содержание и ремонт помещений, порядок её внесения, соответствующие ежемесячные платежи или цена обслуживания 1 м² жилого (нежилого) помещения (при необходимости её определения), устанавливается в приложении № 7 к настоящему договору и в Соглашениях об изменении условий договора.

4.2.5. В случае возникновения необходимости проведения не установленных Договором работ и услуг Управляющая организация за дополнительную оплату предлагает Собственникам определить на общем собрании объем работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг). Размер платежа для Собственника рассчитывается пропорционально доли собственности в общем имуществе многоквартирного дома. Оплата в этом случае производится Собственником в соответствии с выставленным Управляющей организацией счетом, в котором должны быть указаны: наименование дополнительных работ, их стоимость, расчетный счет, на который должны быть перечислены денежные средства. Платеж должен быть внесен Собственником не позднее 10 банковских дней со дня выставления счета.

4.3. Порядок определения платы за коммунальные услуги и ее размеры

4.3.1. Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление, электроэнергию, газоснабжение.

4.3.2. Размер платы за коммунальные услуги для Заказчиков и нанимателей определяется в порядке, установленном действующим законодательством.

4.3.3. Порядок определения размера платы за коммунальные услуги и порядок ее перерасчета или корректировки определяются правилами, исходящими из правовых актов жилищного законодательства.

4.4. Порядок внесения платы за содержание и ремонт помещений

4.4.1. Внесение платы за содержание и ремонт помещений осуществляется Заказчиками и нанимателями (далее – плательщики) соразмерно их соответствующим обязательствам, установленным настоящим договором, Управляющей организации и ресурсоснабжающим организациям на основании платежных документов, выставаемых в адрес соответствующих плательщиков. Управляющая организация и ресурсоснабжающие организации осуществляют сбор платежей граждан за жилищно-коммунальные услуги непосредственно либо через платежного агента.

4.4.2. Форма и содержание платежных документов для граждан по видам платежей определяются

Управляющей организацией. Вид используемых Управляющей организацией платежных документов в расчетах с гражданами может устанавливаться на каждый период расчетов.

4.4.3. При использовании Управляющей организацией в качестве платежных документов ежемесячных бланков счетов или квитанций на оплату услуг, соответствующие платежные документы представляются плательщикам не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.4.4. Срок внесения ежемесячных платежей по настоящему договору устанавливается: - до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем. Собственник вносит оплату услуг за содержание и ремонт помещений по настоящему договору с даты заключения настоящего договора.

4.4.5. Если размер платы, вносимой Собственниками помещений, меньше месячной стоимости комплекса работ и услуг по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, то работы выполняются в пределах оплаченных Собственниками или заимствованных на возмездной основе средств по согласованию с Собственниками жилья.

4.4.6. Не использование помещений не является основанием невнесения платы за услуги по Договору. При временном отсутствии Собственника внесение платы за отдельные виды услуг, производятся в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации и органами местного самоуправления. Перерасчет платы по услуге "управление" не производится.

5. Ответственность сторон

5.1. Ответственность Управляющей организации:

5.1.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим договором, Управляющая организация несет ответственность, в том числе, по возмещению убытков, в порядке, установленном действующим законодательством.

5.1.2. Управляющая организация не отвечает за ущерб, который возникает для Собственников из-за недостатка средств на содержание общего имущества многоквартирного дома или недостатка средств на субсчете по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома.

5.1.3. До утверждения Правительством РФ требований технических регламентов Управляющая организация несет ответственность за техническое состояние МКД только в пределах перечня Приложение №3.

5.1.4. Управляющая организация не отвечает по обязательствам Собственников. Собственники не отвечают по обязательствам Управляющей организации, которые возникли не по поручению Собственников.

5.1.5. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома, недостатке средств на его содержание и непринятие Собственниками соответствующих мер, Управляющий не несет ответственности за качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

5.2. Ответственность Заказчиков:

5.2.1. В случае неисполнения Заказчиками обязанностей по решению вопросов проведения текущего и капитального ремонта, и (или) неисполнения Заказчиками обязанностей по оплате таких работ Управляющей организацией, что повлекло за собой возникновение аварийной ситуации в доме, Заказчики несут перед Управляющей организацией и третьими лицами (другими Заказчиками и пользователями помещений, имуществу которых причинен вред) имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий.

5.2.2. В случае несвоевременного и (или) не полного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги Заказчики обязаны уплатить Управляющей организации пени в размере установленном действующим жилищным законодательством за каждый день просрочки.

5.2.3. Собственники несут ответственность за причинение материального и морального вреда третьим лицам в случае, если в период их отсутствия не было доступа в квартиру для устранения аварийной ситуации.

5.3. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по Договору Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6. Порядок разрешения споров

6.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении Сторонами условий настоящего договора, могут быть урегулированы путем переговоров с целью достижения согласия между Сторонами по спорным вопросам.

6.2. В случае если споры и разногласия Сторон не могут быть разрешены путем переговоров, они подлежат разрешению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7. Порядок осуществления контроля

7.1. Контроль за осуществлением Управляющей организацией обязанностей по настоящему договору возлагается на членов совета дома и его председателя.

7.2. Управляющая организация ежегодно в течении первого квартала после отчетного периода (сдачи годового баланса) представляет Собственникам отчет о выполнении условий настоящего договора.

7.3. Контроль над деятельностью Управляющей организации осуществляющей управление многоквартирным домом по вопросам качественного предоставления жилищно-коммунальных услуг осуществляется собственниками и уполномоченными ими лицами в соответствии с их полномочиями путем:

- получения от Управляющей организации не позднее 30 рабочих дней с даты обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказания 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 соразмерности их устранения;
- составление актов о нарушении Правил содержания общего имущества многоквартирного дома и жилых помещений;
- инициирование созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решения по фактам

выявленных нарушений и (или) не реагированию Управляющей организации на обращения собственников помещений (нанимателей, арендаторов) с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющую организацию;

- Обращения в органы, осуществляющие государственный жилищный надзор и (или) муниципальный жилищный контроль для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству.

7.4. Для проведения проверки объема, качества и периодичности услуг и выполнения работ Управляющей организации на общем собрании собственников жилых помещений создается ревизионная группа из числа собственников. Количество собственников входящих в ревизионную группу должно быть не менее трех человек. Общее собрание собственников жилых помещений на котором принимается решение о создании ревизионной группы проводится по инициативе собственников жилых помещений. Срок полномочий ревизионной группы устанавливается на общем собрании собственников помещений.

7.4.1. Информация о протоколе (№, дата) общего собрания собственников, на основании которого избрана ревизионная группа, а также данные о контактных телефонах, адресах проживания каждого члена ревизионной группы доводится до сведения Управляющей организации и доводится до сведения каждого собственника путем вывешивания информации на информационном стенде дома в течение 5 дней с момента проведения общего собрания собственников помещений.

7.4.2. Ревизионная группа с участием лиц контролирует объем, качество и периодичность оказания услуг и выполнения работ Управляющей организации путем:

- осмотра (измерений, испытаний) общего имущества в многоквартирном доме и расположенных в нем жилых помещений, в том числе по вопросам качества ЖКУ, техническом состоянии общего имущества многоквартирного дома и жилых помещений, причиненного личному имуществу граждан ущерба;

- проверки технического состояния общего имущества в многоквартирном доме и инженерного оборудования;

- профилактического осмотра кровель, подвалов и других объектов общего имущества в многоквартирном доме с целью подготовки предложений по их ремонту;

- участия в приемке всех видов работ (за исключением работ, для приемки которых действующим законодательством РФ установлены соответствующие квалификационные требования);

- участия в приемке работ по подготовке дома к сезонной эксплуатации и подписания паспортов готовности многоквартирного дома к сезонной эксплуатации;

- участия снятия показаний с общедомовых приборов учета;

- привлечение для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг Управляющей организацией сторонних организаций, специалистов, экспертов, имеющих соответствующие лицензии, квалификацию.

7.4.3. Выявление ревизионной группой нарушения со стороны Управляющей организации фиксируются в письменном виде (актом) и доводятся членами ревизионной группы до сведения собственников помещений и Управляющей организации.

7.4.4. Недостатки, указанные в акте, а также предложения собственников по устранению этих недостатков рассматриваются Управляющей организацией в течение 30 дней.

7.4.5. В случае не устранения Управляющей организацией выявленных ревизионной группой недостатков материалы проверок передаются в органы государственного жилищного надзора и (или) муниципального жилищного контроля.

7.5. Порядок составления акта по вопросам, изложенным в пункте 7.5.2. настоящего договора.

7.5.1. Акты составляются комиссией, которая должна состоять не менее чем из четырех человек, включая представителей Управляющей организации, членов ревизионной группы. Для участия в составлении акта также приглашаются представители Собственника (нанимателя, арендатора), администрации города Владимира, свидетели (соседи) и другие лица.

Подготовка бланков Акта осуществляется Управляющей организацией. При отсутствии бланков Акты составляются в произвольной форме. В случае необходимости в дополнение к Актам Сторонами составляется дефектная ведомость.

7.5.2. Лицо, заинтересованное в составлении акта информирует о необходимости составления акта телефонограммой Управляющую организацию и других членов комиссии о точном времени дате составления акта.

Комиссия правомочна если присутствует более половины членов комиссии.

7.5.3. Акт должен содержать дату и время его составления: дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда имуществу Собственника (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 Собственника (нанимателя, арендатора).

7.5.4. Акт о нарушении Правил содержания жилых помещений составляется только в присутствии Собственника (нанимателя, арендатора) права которого нарушены. Акт составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах, один из которых под роспись вручается Собственнику (нанимателю, арендатору), второй-Управляющей организации.

7.6. Для обеспечения контроля над управляющей организацией собственники вправе знакомиться со всеми сделками, заключенными управляющей организацией в целях исполнения настоящего договора, за исключением тех сделок, условиях которых являются конфиденциальными.

8. Форс-мажор

8.1. При возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным выполнение Договора одной из сторон, а именно пожар, стихийное бедствие, военные действия всех видов, изменение действующего законодательства и другие возможные обстоятельства непреодолимой силы, не зависящие от сторон, сроки выполнения обязательств продлеваются на то время, в течение которого действуют эти обстоятельства.

8.2. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно

известить другую сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

9. Условия изменения и расторжения договора

9.1. Все изменения и дополнения к настоящему договору оформляются дополнительными соглашениями в следующем порядке:

- соглашения об изменении или дополнении условий договора, распространяющиеся на всех Заказчиков настоящего договора и пользователей помещений, оформляются и подписываются в порядке, установленном п.9.1 - 9.3 настоящего договора;

9.2. Настоящий договор может быть расторгнут по соглашению Сторон, по условиям, предусмотренным п.п. 9.3. - 9.5 настоящего договора, а также по другим основаниям, предусмотренным гражданским законодательством.

9.3. Собственники в праве отказаться от исполнения договора управления, предварительно уведомив управляющую организацию за 30 календарных дней до прекращения действия настоящего договора, по причине изменения ими способа управления многоквартирным домом или заключения договора управления с другой Управляющей организацией при условии оплаты имеющейся задолженности за выполненные работ по содержанию и ремонту дома.

9.4. Заказчики вправе потребовать от Управляющей организации досрочного расторжения настоящего договора при существенном нарушении договора со стороны Управляющей организации. Под существенными нарушениями договора в указанных целях признаются случаи установленные действующим ЖК РФ и ГК РФ

9.5. Досрочное расторжение настоящего договора по инициативе Управляющей организации допускается при существенном нарушении договора со стороны Заказчиков и пользователей помещений. При этом существенным признается нарушение Заказчиками и пользователями помещений обязанностей по оплате работ, услуг, Управляющей организацией, а так же если многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению, в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает.

9.6. При расторжении настоящего договора по основаниям в нем предусмотренным, а также по окончании срока его действия Управляющая организация производит сверку расчетов по настоящему договору.

9.7. В случае прекращения у Заказчика права собственности или иного вещного права на помещения в многоквартирном доме, данный договор в отношении указанного Заказчика считается расторгнутым, за исключением случаев, если ему остались принадлежать на праве собственности или ином вещном праве иные помещения в многоквартирном доме.

9.8. 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.

10. Порядок подписания настоящего договора

10.1. Настоящий договор подписывается Управляющей организацией и Заказчиками после утверждения его условий Общим собранием собственников. Протокол такого собрания хранится в порядке, установленном Общим собранием собственников и подлежит представлению Управляющей организации.

10.2. Настоящий договор составлен в 2-х экземплярах по одному экземпляру для каждой из Сторон. Экземпляр договора для Стороны Заказчиков хранится у председателя.

10.3. После исполнения условия подписания настоящего договора, Управляющая организация информирует Заказчиков о дате начала управления многоквартирным домом в соответствии с условием, установленным п.2.5.1 настоящего договора, путем размещения соответствующей информации на информационном стенде и на электронном сайте управляющей организации подъездах многоквартирного дома.

10.4. Подписанием настоящего Договора Собственники выражают 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 (нежилое) помещение и коммунальные услуги, размер задолженности) Управляющей организацией в целях организации деятельности по приему платежей за жилое (нежилое) помещение, коммунальные и иные услуги, печати и доставке платежных документов, взысканию задолженности и иные цели, связанные с исполнением Договора. Обработка может осуществляться путем сбора, записи, 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. Прочие условия

11.1. Все Приложения к настоящему договору, а также дополнительные соглашения, оформляемые в порядке, установленном настоящим договором и приложения к ним являются неотъемлемой частью настоящего договора и действуют на период, указанный в них или установленный настоящим договором.

11.2. К настоящему договору прилагаются:

Приложение № 1 – Состав общего имущества многоквартирного дома.

Приложение № 2 – Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме.

Приложение № 3 – Перечень работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Приложение № 4 – Предельные сроки устранения недостатков содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

Приложение № 5 – Перечень работ по содержанию многоквартирного дома.

Приложение № 6 – Периодичность плановых и частичных осмотров элементов и помещений зданий.

Приложение № 7 – Экономическое обоснование тарифа

12. Адреса и реквизиты сторон:

Управляющая организация:	Заказчики:
<p>ООО «Ресурс» 600015, г. Владимир, ул. Танеева, д. 38, оф.1 ИНН 3329085532 КПП 332901001 р/с 40702810910000010685 в Владимирском отделении № 8611 ПАО Сбербанк БИК 041708602 к/с 30101810000000000602</p> <p>Генеральный директор  _____ /А.В. Степанов/ М.П. </p>	<p>Собственники многоквартирного дома № 24 по улице Красноармейская города Владимира в лице председателя совета МКД Мишиной М.Е. , действующей на основании протокола общего собрания собственников помещений от <u>21.09.2020</u> года, удостоверяющее право подписи настоящего договора</p> <p> /М.Е. Мишина</p>