

Типовой договор управления МКД.

Договор управления многоквартирным домом ул. Школьная, д. 34

р.п. Куркино

« 01 » 05 2021 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Монтаж инженерных сетей», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице генерального директора Сидякова Михаила Александровича, действующей на основании Устава, с одной стороны и Волковой Зои Михайловны, собственником помещения № 22 по адресу ул. Школьная, д. 34 именуемые далее «Сторона», заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор заключен на основании Протокола внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме от 29.03.2021 № 1, проводимого по инициативе собственников помещений в многоквартирном доме по адресу ул. Школьная, д. 34 по выбору управляющей организации для управления многоквартирным домом.

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

1.3. При исполнении настоящего договора Стороны руководствуются Конституцией РФ, Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам утвержденными Правительством РФ и иными правовыми и нормативными актами Российской Федерации, Тульской области, Куркинского района.

1.4. Высшим органом управления многоквартирным домом является общее собрание Собственников помещений в многоквартирном доме.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Целью настоящего Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных услуг собственникам помещений и иным гражданам, проживающим в многоквартирном доме в соответствии с решением общего собрания Собственников.

2.2. По настоящему Договору Управляющая организация, в течение согласованного настоящим Договором срока, за плату, указанную в разделе 7 настоящего Договора, обязуется оказывать услуги и выполнять работы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом, деятельность.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА

3.1. Цена настоящего Договора равна суммарной стоимости услуг и работ по управлению, содержанию, а также иных жилищных услуг, выполняемых в соответствии с Перечнем услуг и работ в течение года (приложение №2).

4. ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО МНОГООКВАРТИРНОГО ДОМА

4.1. Состав общего имущества Многоквартирного дома определен в соответствии с частью 4 статьи 161 Жилищного Кодекса РФ, действующим законодательством (указан в Приложении 1 к настоящему договору).

4.2. Содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома производится в соответствии с перечнем услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

5. ПЕРЕЧЕНЬ УСЛУГ И РАБОТ

5.1. Перечень своевременно и качественно выполняемых жилищных услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома (далее - Перечень) обеспечивается за счёт платы за жилое помещение, жилищные услуги и указан в Приложении 2 к настоящему Договору.

5.2. Надлежащее качество обеспечивается в пределах состава и объёмов, установленных Перечнем работ и услуг согласно приложению № 2 при условии своевременной и полной оплаты соответствующих работ и услуг Собственниками.

5.3. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, условия их оказания и выполнения, а также размер их финансирования, устанавливается на период не менее чем 1 год и утверждается с учетом тарифов подрядных организаций.

6. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА СТОРОН

6.1. Управляющая организация обязана:

6.1.1. Приступить к выполнению своих обязанностей по управлению многоквартирным домом по настоящему Договору в срок не позднее, дня, следующего за днём подписания акта приема-передачи многоквартирного дома в управление.

6.1.2. Известить Собственников помещений о дате начала выполнения своих обязанностей по управлению многоквартирным домом по настоящему Договору в соответствии с актом приёма-передачи путем размещения информации об этом на информационных стендах или в общедоступных местах многоквартирного дома

6.1.3. Осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и требованиями действующего законодательства.

- 6.1.4. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также оказывать иные жилищные услуги в соответствии с Перечнем в необходимом объеме, безопасными для жизни, здоровья потребителей и не причиняющими вреда их имуществу способами.
- 6.1.5. Устранить все выявленные недостатки за свой счет или осуществить перерасчет в установленном порядке в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества, а также оказания иных жилищных услуг ненадлежащего качества.
- 6.1.6. 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.
- 6.1.7. Организовать проведение работ по устранению причин аварийных ситуаций, которые могут привести к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких, как: залив, засор стояка канализации, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению.
- 6.1.8. Вести и хранить документацию (базы данных), полученную от управлявшей ранее организации, вносить в техническую и иную документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров, а также состояние взаиморасчетов по настоящему Договору. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.
- 6.1.9. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в порядке, установленном Федеральным законом от 02.05.2006 № 59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации», а также вести их учет и учет устранения указанных недостатков.
- 6.1.10. 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 неоказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания). При невыполнении (неоказании) работ и/или услуг зафиксировать факт невыполнения соответствующим актом и произвести перерасчет платы за содержание и ремонт занимаемого помещения.
- 6.1.11. Рассматривать обращения Собственника, нанимателя (арендатора) или уполномоченных ими по фактам неполучения платежного документа и (или) неправильном зачислении платежей и принимать по ним своевременные и исчерпывающие меры.
- 6.1.12. Обеспечить Собственника действительной информацией о телефонах аварийных служб и уполномоченных представителей Управляющей организации (контактный телефон) путем размещения объявлений на информационных стендах в подъездах Многоквартирного дома и сайте Управляющей организации.
- 6.1.13. Обеспечить по требованию Собственника и иных лиц, в том числе действующих по распоряжению Собственника выдачу справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и (или) выписки из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы.
- 6.1.14. Согласовать с Собственником (нанимателем) время доступа в помещение не менее чем за три дня до начала проведения работ или направить ему письменное уведомление о проведении необходимых работ внутри помещения.
- 6.1.15. Представлять Собственнику отчет об исполнении договора управления в соответствии с разделом 8 настоящего Договора.
- 6.1.16. На основании заявления Собственника направлять своего сотрудника для составления акта о нанесении ущерба общему имуществу многоквартирного дома или помещению(ям) Собственника.
- 6.1.17. Не распространять конфиденциальную информацию, касающуюся Собственника, (не передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям) без письменного разрешения Собственника или наличия иного законного основания.
- 6.1.18. Работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества осуществляются ООО «МИС» своими силами или силами специализированных сторонних организаций на основании заключенных договоров с ними.
- 6.1.19. Отношения, связанные с проведением капитального ремонта многоквартирного дома, регулируются дополнительным соглашением к настоящему договору, заключаемым Собственниками и ООО «МИС» после принятия соответствующего решения общим собранием собственников в порядке, установленном ЖК РФ.
- 6.1.20. Предоставлять Собственнику или уполномоченным им лицам по их письменному запросу документацию, информацию и сведения, касающиеся управления многоквартирным домом, содержания, текущего ремонта общего имущества.
- 6.1.21. Не допускать использования общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме без соответствующих решений общего собрания Собственников. В случае решения общего собрания Собственников о передаче в возмездное пользование общего имущества либо его части заключать соответствующие договоры. Средства, поступившие на счет Управляющей организации от использования общего имущества Собственников, направлять на оплату дополнительных услуг и работ, утвержденных собранием собственников.
- 6.1.22. Передать техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением домом документы за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора, по окончании срока его действия или расторжения вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья, либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу, либо - в случае непосредственного управления многоквартирным домом собственниками помещений в доме - одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления многоквартирным домом, либо, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в доме и подписать акт передачи управления.
- 6.1.23. Произвести сверку расчетов по платежам, внесенным Собственниками помещений многоквартирного дома в счет обязательств по настоящему Договору и составить акт сверки произведенных начислений и осуществленных ими оплат и по акту приема-передачи передать указанный акт сверки вновь выбранной управляющей организации. Расчеты по актам сверки производятся в соответствии с дополнительным соглашением к настоящему Договору.

6.1.24. Вести реестр собственников, делопроизводство, бухгалтерский учет, бухгалтерскую и иную необходимую отчетность по управлению Многоквартирным домом.

6.1.25. Принимать документы для осуществления регистрационных действий, выдавать необходимые справки, заверять доверенности, характеристики, осуществлять взаимодействие с уполномоченными органами (Федеральная миграционная служба).

6.1.26. Осуществлять функции, связанные с получением платежей граждан за содержание и ремонт помещений:

- платежи граждан и организаций;
- выставлять гражданам и организациям платежные документы для внесения платы;
- производить сверку расчетов и корректировку размеров платы, начисление пени и предъявлять их к оплате;
- осуществлять контроль за своевременным внесением платежей.

6.2. Управляющая организация вправе:

6.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору.

6.2.2. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации, информации, предоставленной Собственником, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги в соответствии с положениями раздела 7 настоящего Договора.

6.2.3. Обращаться в органы судебной системы РФ с исковыми заявлениями о взыскании задолженности по оплате за содержание и ремонт помещений, а также заключать договоры об уступке требования уплаты задолженности.

6.2.4. Требовать от Собственника помещения полного возмещения убытков, причинённых Управляющей организации по вине Собственника и(или)членов их семей, а также других совместно с ними проживающих граждан.

6.2.5. Представлять перед третьими лицами интересы Собственника в судебных и иных инстанциях по вопросам, связанным с содержанием, управлением, эксплуатацией и ремонтом многоквартирного дома.

6.2.6. Информировать Собственников о полном перечне работ и услуг, необходимых для выполнения на Многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательных и нормативных актов, и их стоимости.

6.2.7. Оказывать дополнительные платные услуги Собственникам помещений по их заявкам и за дополнительную плату. Стоимость дополнительных платных услуг указывается в перечне дополнительных услуг, утвержденных руководителем Управляющей организации. Ознакомиться с перечнем Собственник может на сайте или в офисе Управляющей организации.

6.2.8. Распоряжаться общим имуществом, путём сдачи в аренду, размещения оборудования, предоставлении в пользование с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота общего имущества на содержание, текущий ремонт, а также иные цели, установленные Собственниками, в том числе на восстановление ущерба от актов вандализма, вреда по деликтным отношениям.

6.2.9. В случае необходимости выполнения работ для предотвращения или ликвидации аварийной ситуации, угрожающей жизни и здоровью, безопасности граждан, для выполнения предписаний государственных органов, органов надзора и недостаточности денежных средств собственников, инвестировать собственные средства на выполнение этих работ и оказание услуг на сумму, превышающую сметную стоимость с их последующим возмещением Собственниками. Собственники помещений уведомляются о выполнении указанных работ путём размещения объявлений в Многоквартирном доме, на сайте Управляющей организации или на информационной доске возле подъезда многоквартирного дома. Стоимость выполненных работ определяется исходя из фактически затраченных средств, распределённых между собственниками пропорционально площади принадлежащих им помещений. В счёт – квитанции стоимость этих работ выставляется отдельной строкой.

6.2.10. Осуществлять иные права по управлению и содержанию общего имущества в многоквартирном доме, предусмотренные действующим законодательством российской Федерации.

6.3. Собственник обязан:

6.3.1. Поддерживать свое помещение в надлежащем состоянии, производить за свой счет ремонт своего помещения, в том числе находящихся в нем инженерных сетей холодного водоснабжения, водоотведения, отопления, электроснабжения, не относящиеся к составу общего имущества в сроки, установленные законодательством. Перед началом отопительного сезона утеплять окна и двери, соблюдать противопожарные и санитарно-эпидемиологические требования, не захламлять места общего пользования, выносить мусор только в специально оборудованные места.

6.3.2. Не нарушать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме.

6.3.3. Обеспечить доступ в занимаемые помещения, в заранее согласованное время, уполномоченных представителей и специалистов Управляющей организации и специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах электроснабжения, водоснабжения, канализации, отопления, для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, а также контроля за их эксплуатацией, а для ликвидации аварий - в любое время.

6.3.4. Незамедлительно сообщать в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации о неисправностях сетей, оборудования, снижения параметров качества коммунальных услуг, ведущих к нарушениям качества условий проживания, создающих угрозу жизни и безопасности граждан.

6.3.5. Уведомлять Управляющую организацию в 5-дневный срок об изменении количества проживающих человек (в том числе временно) в своем помещении, для перерасчета платы за коммунальные услуги (в случае если помещение не оборудовано индивидуальным или общим квартирным прибором учёта), о сдаче жилого помещения в наём или аренду.

6.3.6. При отсутствии в помещении сроком более 2-х суток, с целью предотвращения аварийных ситуаций, перекрывать запорно-регулирующие краны на отводах внутриквартирной разводки от стояков холодного

водоснабжения, отключать от сети бытовые электроприборы, кроме холодильников, морозильных камер и охранно-пожарной сигнализации.

6.3.7. Производить переустройство или перепланировку занимаемого помещения в соответствии с требованиями действующего законодательства.

6.3.8. Соблюдать правила пожарной 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.

6.3.9. Ежемесячно вносить плату за жилищные и коммунальные услуги не позднее 10 (десятого) числа месяца, следующего за расчетным.

6.3.10. Нести расходы на содержание общего имущества многоквартирного дома, а также оплачивать коммунальные услуги жилых помещений с момента возникновения законного права пользования (подписания акта приема – передачи, договора купли-продажи, договора найма или аренды помещения и других законных оснований, предусмотренных законодательством РФ).

6.3.11. Принять меры по установке индивидуальных приборов учета количества (объемов) потребляемых коммунальных услуг (при отсутствии).

6.3.12. При сдаче помещения по договору найма, аренды производить оплату за жилищные и коммунальные услуги самостоятельно, либо обязать производить оплату нанимателя, арендатора.

6.3.13. Соблюдать правила содержания домашних животных. Не содержать на балконах и лоджиях, птиц и пчёл, копытных животных. При содержании домашних животных в помещении многоквартирного дома, собственник несёт полную ответственность за безопасность окружающих граждан при контакте с животным вне помещения собственника-хозяина животного. Соблюдать санитарно – гигиенические нормы при выгуле животных на придомовой территории.

6.4. Собственники помещений не вправе:

6.4.1. Использовать бытовые машины (приборы, оборудование) с паспортной мощностью, превышающей максимально допустимые нагрузки, определяемые в технических характеристиках внутридомовых инженерных систем, указанных в техническом паспорте жилого помещения.

6.4.2. Производить отбор теплоносителя из системы отопления для нужд горячего водоснабжения без разрешения управляющей организации.

6.4.3. Самовольно присоединяться к внутридомовым инженерным системам или присоединяться к внутридомовым инженерным системам в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые системы без внесения в установленном порядке изменений в техническую документацию многоквартирного дома и в технический паспорт.

6.4.4. Нарушать пломбы на приборах учета, демонтировать приборы учета и осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или повреждение.

6.4.5. Осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без согласования с Управляющей организацией.

6.4.6. Производить наличные расчеты за любые виды услуг с исполнительным персоналом Управляющей организации, за исключением пунктов и касс приема платежей.

6.5. Собственник имеет право:

6.5.1. Получать своевременное и качественное предоставление услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в том числе на устранение аварий и неисправностей в сроки, установленные нормативно-правовыми документами и настоящим Договором.

6.5.2. Требовать снижения платы за жилищные и коммунальные услуги в случае их некачественного, неполного или несвоевременного предоставления в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

6.5.3. Получать от Управляющей организации акты о не предоставлении или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества в установленном порядке.

6.5.4. Требовать возмещения ущерба, нанесенного по вине Управляющей организации.

6.5.5. При обнаружении недостатков выполненной работы или оказанной услуги по содержанию и ремонту общего имущества вправе по своему выбору потребовать:

- составления акта по факту недостатка;
- безвозмездного устранения недостатков выполненной работы, оказанной услуги, соответствующего уменьшения цены выполненной работы оказанной услуги, безвозмездного повторного выполнения работы;
- возмещения понесенных им расходов по устранению недостатков выполненной работы или оказанной услуги своими или третьими лицами.

6.5.6. Участвовать в планировании работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в принятии решений при изменении планов работ.

6.5.7. Выбрать лиц, которым Управляющая организация, будет представлять отчет о выполнении своих обязанностей по настоящему Договору.

6.5.8. Выступать с инициативой организации и проведения внеочередного собрания собственников помещений многоквартирного дома по вопросам, отнесенным законодательством РФ к компетенции общего собрания собственников. Созывать ежегодно общее собрание собственников помещений многоквартирного дома для утверждения отчёта Управляющей организации.

6.5.9. Собственники нежилых помещений вправе заключать с Управляющей организацией дополнительный договор, уточняющий перечень и стоимость работ, а также порядок внесения платы за жилищные и коммунальные услуги.

7. ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ, НАЧИСЛЕНИЯ, ВНЕСЕНИЯ И ИЗМЕНЕНИЯ ПЛАТЫ ЗА ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ И ИНЫЕ УСЛУГИ

7.1. Размер платы за содержание и ремонт жилья устанавливается в следующем порядке:

7.1.1. Плата за содержание и ремонт жилья, включающая плату за управление Многоквартирным домом, текущий ремонт общего имущества, определяется для каждого Собственника исходя из общей стоимости работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме пропорционально доле принадлежащего ему помещения в праве общей собственности собственников таких помещений на общее имущество.

7.1.2. Общий годовой размер платы по каждому жилому (нежилому) помещению устанавливается из расчета платы за содержание и ремонт помещений, определяемой в порядке, установленном настоящим договором, соразмерно площади отдельного жилого (нежилого) помещения.

7.1.3. Ежемесячный размер платы по каждому помещению определяется в течение срока действия договора в соответствии с порядком внесения платы за содержание и ремонт помещения и рассчитывается произведением площади занимаемого жилого (нежилого) помещения на размер платы за содержание и ремонт 1 кв.м. общей площади жилого (нежилого) помещения.

7.1.4. Размер платы за содержание и ремонт помещений на 1 кв.м. должен быть соразмерен утвержденному перечню, объемам и качеству работ и услуг на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома, одинаков для всех собственников многоквартирного дома и указан сторонами в приложении № 2 (перечень работ и услуг) или в соглашениях об изменении условий договора.

7.1.5. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, указанных в приложении 2 к настоящему Договору или в соглашениях об изменении условий договора, ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, т.е. не оказания части услуг и/или невыполнения части работ в многоквартирном доме, стоимость этих работ уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации.

В случае исправления выявленных недостатков, не связанных с регулярно производимыми работами в соответствии с установленными периодами производства работ (услуг), стоимость таких работ может быть включена в плату за содержание и ремонт общего имущества в размере занимаемого помещения в следующих месяцах при уведомлении собственника.

7.1.6. Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

7.1.7. Собственник вправе обратиться в Управляющую организацию в письменной форме в течение 6 месяцев после выявления соответствующего нарушения условий настоящего договора и требовать с Управляющей организации в течение 2 рабочих дней с даты обращения извещения о регистрационном номере обращения и последующем удовлетворении либо об отказе в его удовлетворении с указанием причин.

7.1.8. Плата за содержание и ремонт жилья вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем на лицевой счет данного МКД, сформированный Управляющей компанией для соответствующего МКД.

7.1.9. Плата за содержание и ремонт жилья вносится на основании информации предоставляемой Управляющей организацией в платёжном документе (счёт – квитанции). Счёт – квитанция направляется Собственникам через почтовые ящики, установленные в многоквартирном доме, а также по запросу собственника на его электронную почту не позднее 1 числа месяца, следующего за истекшим месяцем, за который производится оплата.

7.1.10. При неполучении платёжного документа, в установленный срок или неправильном начислении платежей Собственник обязан обратиться в Управляющую организацию не позднее 8 (восьмого) числа месяца, следующего за расчётным.

7.1.11. В платёжном документе указываются: получатель платежа, расчетный счет, на который вносится плата, площадь помещения; количество проживающих (зарегистрированных) граждан; сумма перерасчета, задолженности Собственника по оплате жилищно-коммунальных услуг за предыдущие периоды. В платёжном документе также указываются: дата создания платёжного документа, контактный телефон для справок.

7.1.12. Сумма начисленных пеней за просрочку оплаты жилищно-коммунальных услуг, начисленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, указывается в счёт - квитанции.

7.1.13. Собственники или уполномоченные ими лица вносят плату за жилищно - коммунальные услуги в соответствии с банковскими реквизитами.

7.1.14. Неиспользование помещений Собственниками не является основанием невнесения платы за жилищно-коммунальные услуги.

7.1.14. Очередность погашения требований по денежным обязательствам Собственника перед Управляющей организацией определяется в соответствии с действующим законодательством.

7.1.15. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению Сторон.

7.1.16. В случае изменения законодательства, выполнения обязательных работ и услуг, выходящих за пределы сметной стоимости, указанной в перечне, собственник возмещает расходы, понесенные Управляющей организацией.

8. ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ КОНТРОЛЯ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ СТОРОНАМИ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ.

8.1. Контроль исполнения Управляющей организацией настоящего Договора осуществляется Собственником помещений и доверенными им лицами или уполномоченными представителями Собственника(ов) в соответствии с их полномочиями, а также уполномоченными органами.

8.1.1. Контроль осуществляется путем:

- получения от ответственных лиц Управляющей организации не позднее 5 рабочих дней с даты письменного обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;
- получения от руководителя Управляющей организации отчёта о выполнении обязательств по настоящему договору за прошедший год не позднее 31 марта года, следующего за отчётным;
- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ;
- участия в осмотрах общего имущества, в том числе кровель, подвалов, а также участия в проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту;
- участия в приемке всех видов работ, в том числе по подготовке дома к сезонной эксплуатации;
- составления актов о нарушении условий Договора. Акт должен содержать: дату, время и место его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (нанимателя), Управляющей организации, иным лицам; описание, фотографии, видеозапись (при наличии возможности) повреждений имущества; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя).

8.2. Контроль исполнения Собственником своих обязательств по настоящему договору осуществляется уполномоченным представителем Управляющей организации, а также иными, уполномоченными на то должностными лицами государственных и муниципальных органов.

9. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

9.1. В случае, если собственником жилого помещения является муниципальное образование, субъект Российской Федерации или Российская Федерация (далее - Наймодатель), предоставляющие жилое помещение по договору социального найма, то в отношении нанимателей действуют только положения пунктов настоящего Договора, указанных в дополнительном неотъемлемом соглашении к настоящему Договору (далее - Соглашение), при этом: плата за содержание и ремонт жилого помещения (за исключением платы за капитальный ремонт) и коммунальные услуги вносятся нанимателями жилых помещений соответствующего жилищного фонда;

- размер платы за содержание и ремонт жилого помещения для нанимателей жилых помещений устанавливается органами местного самоуправления, а именно - в соответствии с конкурсной документацией.

10. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

10.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ и настоящим Договором.

10.2. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу Собственника (нанимателя) в многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством.

10.3. Собственник несет ответственность в виде: возмещения убытков, причиненных Управляющей организации невыполнением или ненадлежащим выполнением своих обязательств по настоящему Договору.

10.4. Собственники, причинившие вред общему имуществу в многоквартирном доме, а также имуществу других собственников несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

10.4.1. В случае неисполнения Собственником обязанностей по проведению текущего ремонта принадлежащих ему на правах собственности жилых помещений, что повлекло за собой возникновение аварийной ситуации в доме, Собственник несет ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий.

10.4.2. Собственники, не обеспечившие допуск в помещения должностных лиц Управляющей организации и (или) специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения, для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем Договоре, несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

10.4.3. В случае непринятия собственниками на внеочередном общем собрании решения о проведении работ, предписанных органом, уполномоченным осуществлять государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, Управляющая организация выполняет предписанные работы за счёт действующих начислений платы за содержание и ремонт, соответственно уменьшив объем работ и услуг, не влияющих на безопасность проживания.

11. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

11.1. Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами (с даты, следующей за датой подписи акта приёмки-передачи управления).

11.2. При отсутствии заявления на расторжение Договора от одной из Сторон за 60 дней до окончания срока действия Договора, настоящий Договор считается продленным на следующий календарный год с возможностью изменения цены договора учётом индекса потребительских цен на услуги за предыдущий год, публикуемые РОССТАТом и стоимости работ и услуг, выполняемых по договорным обязательствам лицензированными организациями (Вывоз КГМ и ТБО, Аварийно-техническое обслуживание).

12. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА И УРЕГУЛИРОВАНИЯ СПОРОВ

12.1. Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляется, в соответствии с действующим законодательством РФ.

12.1.1 Настоящий Договор может быть изменён:

- на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

- в случае принятия нормативного, правового акта, устанавливающего обязательные для Собственника или Управляющей организации иные правила, чем те, которые закреплены в Договоре, если это нарушает законные права или интересы Сторон.

12.1.2. Настоящий договор может быть расторгнут:

12.1.3. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Собственника в случае принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления; иной управляющей организации - в связи с ненадлежащим исполнением Управляющей организацией своих обязательств по настоящему Договору, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позже, чем за 60 дней до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

б) по инициативе Управляющей организации в случае, если Управляющая организация не имеет возможности обеспечить исполнения своих обязательств по настоящему Договору, о чем Собственник помещения должен быть предупрежден не позже, чем за 60 дней до даты прекращения настоящего Договора.

в) по инициативе Управляющей организации в случае, невыполнения п. 1 ст. 45 ЖК РФ.

12.1.4. По соглашению сторон.

12.1.5. В судебном порядке.

12.1.6. По обстоятельствам непреодолимой силы.

12.2. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации по основаниям, указанным в настоящем Договоре, Управляющая организация одновременно с уведомлением Собственника должна уведомить органы местного самоуправления для принятия ими соответствующих решений не позднее, чем за 90 дней до предполагаемой даты расторжения.

12.3. Расторжение Договора не является для Собственника основанием для прекращения обязательств по оплате выполненных Управляющей организацией работ, связанных с управлением многоквартирным домом.

12.4. В случае переплаты Собственником средств за работы (услуги) по настоящему Договору на момент его расторжения, Управляющая организация обязана уведомить Собственника о сумме переплаты и перечислить излишне полученных ею средства на указанный Собственником счет.

12.5. В случае, если споры и разногласия сторон не смогут быть решены путем переговоров, они подлежат разрешению в соответствии с действующим законодательством РФ.

13. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

13.1. Любые приложения, изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в письменной форме, подписываются Сторонами и являются его неотъемлемой частью.

13.2. Настоящий договор хранится в ООО «МИС», собственник получает равнозначный экземпляр (без Приложения № 4) в момент его подписания.

13.3. Неотъемлемой частью настоящего договора являются:

Приложение №1 Состав общего имущества;

Приложение №2 Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и управлению общим имуществом.

Приложение №3 Границы эксплуатационной ответственности;

14. ПОДПИСИ СТОРОН

ООО «МИС»:

301940 Тульская обл., Куркинский район, р.п.

Куркино, ул. 2-я Привокзальная, д. 28, оф. 2

т. 8(48743) 5-11-78

301940, Тульская обл., Куркинский район, р.п.

Куркино, ул. Ленина, д. 5

Т. 8(48743) 5-11-78

ИНН 7130024781

КПП 712901001

БИК 047003608

Генеральный директор
ООО «МИС»

М.А. Сидяков

МП



Собственник: Волкова 308
Михайловна

Паспорт: 7000 № 125649

выдан 25.12.2000 ОВД

Куркинского района

Адрес регистрации п. Куркино
ул. Школьная, д. 34 кв. 27

Адрес собственности: п. Куркино
ул. Школьная, д. 34 кв. 27.

Волкова З.М. [подпись]

К договору управления
многоквартирным домом
ул. Школьная, д. 34

Состав общего имущества

Общее имущество - помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования):

- межквартирные этажные холлы,
- лестницы,
- коридоры,
- электрощитовые,
- чердаки, технические этажи,
- техническое подполье, в котором имеются инженерные коммуникации, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме;
- крыша;
- ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты);
- ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);
- электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);
- земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;
- детская площадка, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

При определении состава общего имущества используются содержащиеся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее - Реестр) сведения о правах на объекты недвижимости, являющиеся общим имуществом, а также сведения, содержащиеся в государственном земельном кадастре.

ПЕРЕЧЕНЬ

Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества
в многоквартирных домах на 202 1 год

Характеристика МКД		Стоимость руб./м2 месяц.
Год постройки	<u>1976 года постройки</u>	
Количество подъездов/лестниц	<u>2/2</u>	
Общая площадь дома (м. кв.)	<u>1726,3</u>	
Площадь МОП (м. кв.)	<u>119,8</u>	
Общая площадь жилых/коммерческих помещений (м. кв.)	<u>1027,2</u>	
Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома (м. кв.)	<u>871 ± 1</u>	
Текущий ремонт	Ремонт кровель шиферных; ремонт подъездов, перил, трубопроводов, козырьков, оконных переплетов, дымовентканалов, ремонт межпанельных швов. Ремонт дверей в подъездах и в подвальных помещениях. Замена стекол в подъездах на лестничных маршах. Чистка, замена канализационных труб. Установка щитов на продухи. Ремонт оголовков дымовентканалов и др. Чистка ДВК и пр.	4,53
Услуги аварийно- диспетчерской службы	Круглосуточный прием заявок и заявлений от населения. Ликвидация аварий. Обследование инженерных сетей многоквартирных домов. Проведение оперативных мероприятий, направленных на предотвращение и недопущение аварийных ситуаций. Обеспечение собственников информацией о проведении плановых и внеплановых мероприятий по МКД. Взаимодействие с оперативными службами ресурсоснабжающих, ремонтных, обслуживающих, контролирующих и пр. организаций.	4,97
Услуги по управлению	Детальное регулирование осмотра общедомового имущества: текущие, сезонное – 2 раза в год, внеочередные (аварийные, стихийные бедствия) Ведение журнала осмотра домов.	3,81
Уборка придомовой территории	Уборка подвальных помещений (1 раз/год). Обрезка деревьев крон до 3-5 м. (1 раз/год), обрезка кустарников диаметром 0,5-1 м. (1 раз/год). Сбор срезанных ветвей твердолистных и мягколистных деревьев (1 раз/год). Сбрасывание снега с крыш, сбивание сосулек. Санитарное содержание придомовой территории. Санитарное содержание мест общего пользования. Дератизация (2 раза в год). Дезинсекция. Уборка снега ручным и механизированным способом. Посыпка песком и пр.	3,96
Услуги сторонних организаций	Банк, Администрация МО Куркинский район – аренда, ООО «РегионГазСервис», ВДПО, ООО «СофтЭксперт», ГУЗ «Куркинская центральная районная больница», ООО «Комсервис», ООО «Куркинское», ОАО «Ростелеком» и пр.)	4,06
ИТОГО: стоимость работ и услуг, с услугой по управлению МКД	21,33	

Примечание:

Надлежащее качество обеспечивается в пределах состава и объемов, установленных Перечнем работ и услуг согласно приложению № 2 при условии своевременной и полной оплаты соответствующих работ и услуг Собственниками.

К договору управления
многоквартирным домом
ул. Школьная, д. 34

	Границы ответственности ООО Управляющей Компании «МИС»	Границы ответственности Собственника помещения
Водоснабжение	Стояки холодного водоснабжения, ответвления от стояков до первого отключающего устройства, расположенного до ответвления от стояков. При отсутствии вентилей – по первым сварным соединениям на стояках.	Ответвления от стояков холодного водоснабжения после запорно-регулирующей арматуры, сантехническое оборудование в квартире
Электроснабжение	Внутридомовая система электроснабжения и электрические устройства (за исключением квартирных счетчиков электроэнергии и отключающих устройств на квартиру)	Внутриквартирные устройства и приборы от контактного присоединения вводного автоматического выключателя в сторону потребителя в этажных щитах, включая квартирные счетчики электрической энергии, вводной и распределительный автоматические выключатели.
Канализация	Внутридомовая система канализации, общий канализационный стояк вместе с крестовинами и тройниками	Внутриквартирные трубопроводы канализации от раструба или тройника общего стояка.
Отопление	Стояки системы отопления, отключающие устройства, расположенные на ответвлениях стояков, а также запорно-регулирующая арматура на внутриквартирной разводке.	Обогревающие приборы и часть внутриквартирной разводке до запорно-регулирующей арматуры.
Стены	Внешняя поверхность стен помещений собственника.	Внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения, входная дверь в помещение собственника.