

Договор № 589/10/1

управляется многоквартирным домом по адресу:
Московская область, г. Шатково, ул. Чайковский, дом 34

г. Шатково

01 июня 2022 г.

Собственники жилых помещений, действующие на основании протокола № 5/10/22 высочайшего общего собрания собственников от 15.02.22 г., именуемые в дальнейшем Собственники, с другой стороны, и

Муниципальное предприятие городского округа Шатково «Межрайонный Шатковский Узводхоз» (МУП «Межрайонный Шатковский Узводхоз»), именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице заместителя генерального директора по филиалу «Жилсервис» Казачкова Андрея Владимировича, действующего на основании Доверенности от 28.02.2022, АДЧ483-280222, именуемый в дальнейшем Сторона, заключают настоящий договор о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен во взаимном собственников жилых помещений на условиях решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (протокол № 5/10/22 от 15.02.2022) согласованных с Управляющей организацией.

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

1.3. При исполнении условий настоящего договора Стороны обязуются руководствоваться Жилищным кодексом Российской Федерации, иными федеральными законами, нормативными правовыми актами Президента Российской Федерации, Правительства Российской Федерации и федеральных органов исполнительной власти, нормативными актами субъектов Российской Федерации органов местного самоуправления, в том числе: «Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах», утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 г. № 354 (далее «Правила предоставления коммунальных услуг»), «Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме», утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 г. № 491 (далее «Правила содержания общего имущества»), «Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда», утвержденными Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170, и другими нормативными актами.

2. Предмет Договора

2.1. Предметом настоящего Договора является выполнение Управляющей организацией ее плату, в течение согласованного с Собственниками срока: услуг и работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, расположенным по адресу: улица Чайковский, дом 34, город Шатково, Московской области, предоставление коммунальных услуг собственникам помещений в доме и пользоваться помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную управляемую по достижению целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.2. Целью настоящего Договора является, обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

Надлежащее содержание общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме должно осуществляться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, в том числе в области обеспечения санитарно-

экономического благополучия населения, о техническом регулировании, пожарной безопасности, защите прав потребителей, и должна обеспечивать:

- 1) соблюдение требований к надежности и безопасности многоквартирного дома;
- 2) безопасность жизни и здоровья граждан, имущества физических лиц, имущества юридических лиц, государственного и муниципального имущества;
- 3) доступность пользования помещениями и иным имуществом, входящим в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;
- 4) соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме, а также иных лиц;

5) постоянную готовность жилых и коммунальных, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, к осуществлению поставок ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в многоквартирном доме, в соответствии с правилами предоставления, приемлемыми и ограничениями предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, установленными Правительством Российской Федерации.

2.3. Управление многоквартирным домом, осуществляется Управляющей организацией в интересах Собственников в период срока действия Договора, установленного п. 10.1. настоящего Договора.

2.4. Состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление по настоящему договору, приведен в Приложении № 2 к настоящему договору.

Текущая и иная документация по многоквартирному дому передается представителю и/или представительной организацией Управляющей организации, за 30 дней до даты начала действия настоящего договора.

2.5. Управляющая организация обеспечивает благоприятные и безопасные условия проживания граждан путем оказания услуг по управлению многоквартирным домом, по перечню, приведенному в Приложении № 3 к настоящему Договору. Неменее в указанный перечень работ, услуг включаются в соответствии со стандартами и правилами деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденные Правительством Российской Федерации, путем заключения сторонами дополнительного соглашения.

2.6. Управляющая организация оказывает услуги и выполняет работы по изложенному содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме по перечню и объему работ, услуг по содержанию многоквартирного дома и перечню работ по выполнению непредвиденных ремонтов, определенных Приложениями № 4 и № 5.

2.7. Собственники поручают, а Управляющая организация приглашает на себя следующие обязательства:

2.7.1. Обеспечивать реализацию решений вопросов пользования общим имуществом Собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с предложенными Собственниками помещений в многоквартирном доме, в соответствии с собственными предложениями, а также предложениями третьих лиц.

Управляющая организация выступает в договорных отношениях с третьими лицами по вопросам пользования общим имуществом Собственников помещений в многоквартирном доме от имени и в интересах Собственников помещений, но их поручению, а также в собственных интересах.

2.7.2. Обеспечивает собственников помещений коммунальными услугами: горячую и холодную водоснабжение, водоотведение, отопление (теплоснабжение), электроснабжение (в части электропитания мест общего пользования, лифтов) путем заключения от имени управляющей организации договоров с ресурсоснабжающими организациями на водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение в целях бытового

потребления соответствующих услуг собственникам помещений в многоквартирном доме и электроснабжение (в части электроподачи) мест общего пользования, лифтов).

Договоры на газоснабжение, а также на техническое обслуживание и ремонт внутридворового газового оборудования. Собственники защищают самостоятельность с соответствующей организацией.

2.7.3. Осуществляет контроль исполнения договорных обязательств с подрядчиками и прочими организациями, а также приемку работ и услуг, выполненных и оказанных по заключенным договорам.

2.7.4. Подготавливает предложения по эксплуатации затрат на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальные услуги.

2.7.5. Осуществляет ведение, присыпале и хранение проектной, технической, а также исполнительской и иной документации из многоквартирного дома, внесение изменений и дополнений в указанную документацию в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

2.7.6. Осуществляет прибыль и рассмотрение обоснованных (касающихся жилья Управляющей организации) обязательств обращений и жалоб Собственников.

2.7.7. Осуществляет выдачу жилищных сертификатов и иных документов в просрочках своих полномочий.

2.7.8. Своими или привлеченными силами осуществляет начисление, сбор, распределение и перерасчет обязательных и иных платежей Собственников и иных лицам, пользующимся помещениями на законных основаниях.

2.7.9. Вести регистрационный учет граждан.

2.7.10. Определяет перечень мероприятий по ресурсоохранению и обеспечивает их реализацию.

2.7.11. Представляет интересы Собственников, касающиеся их общего имущества в многоквартирном доме, в суде, органах государственной и муниципальной власти без специальных доверенностей.

2.7.12. Совершает другие юридические защищенные в иные действия, направленные на управление многоквартирным домом.

2.8. Капитальный ремонт общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, не является предметом данного Договора.

2.9. Настоящий Договор является договором смешанного типа.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Приступить к выполнению своих обязанностей по управлению многоквартирным домом по настоящему Договору с 01.11.2012 г.

3.1.2. Осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой и в интересах Собственников, в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.3. Оказывать услуги и выполнять работы по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме по первому, объему услуг, работ и условиям их выполнения, определенных в соответствии с порядком, установленным пунктами 2.5, 2.6.

В случае оказания услуг и выполнения работ некачественного качества Управляющая организация обязана устраниить все выявленные недостатки за свой счет.

3.1.4. Обеспечить предоставление Собственникам помещений коммунальных услуг ходьбы и горячего водоснабжения, водоотведения, отопления (теплоснабжения), энергоснабжения МОСС путем захватализ договоров с ресурсоснабжающими организациями в порядке, предусмотренным п. 2.7.2., настоящего договора.

Коммунальные услуги должны отвечать параметрам качества, надежности и экологической безопасности в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг:

-холодная вода - круглогодичное, бесперебойное в течение года;

-горячая вода - температура воды в местах водоразбора приемлемой системы теплоснабжения должна быть не ниже 60 С и не выше 75 С (Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда) круглогодичное в течение года, за исключением времени допустимых перерывов для проведения ремонтов и профилактических работ;

-водоотведение - круглогодичное, бесперебойное в течение года;

-отопление круглогодичное, бесперебойное в течение отопительного периода, температура воздуха в помещениях многоквартирного дома должна соответствовать требованиям Правил предоставления коммунальных услуг за исключением случаев, если температура воздуха в помещениях многоквартирного дома не может соответствовать высоким стандартам по вине Собственников помещений.

3.1.5. Осуществлять написание, сбор, распределение и передачу обжалований и иных пожалований Собственников с правом передачи данных посредничий третьим лицам.

3.1.6. Организовать круглогодичное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственников, в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.1.7. С момента поступления заявки об аварии, немедленно принимать меры, по устранению экстренной аварийной ситуации.

3.1.8. Вести технический учет на строения, инженерные сооружения. Вести и хранить документацию, полученную от предыдущей управляющей организации, в соответствии с первыми, внести в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственников знакомить с содержанием указанных документов в рамках требований стандарта раскрытия информации.

3.1.9. Обеспечить регистрационный учет проживающих в многоквартирном доме граждан с целью предоставления соответствующих сведений органам государственной власти и органам местного самоуправления по основаниям регистрации учета, а также предоставлять соответствующие справки по обращению Собственника.

3.1.10. Рассматривать предложения, заявления и жалобы от Собственников, вести их учет. В установленные законом сроки принимать необходимые меры, для устранения указанных в них недостатков. В течение 30 календарных дней, со дня получения письменного обращения, предоставлять заявителю информацию, о решении, принятом по заявленному вопросу.

3.1.11. Обеспечить своевременное (за 3 дня до предстоящего отключения/включения) информирование пользователей помещений о сроках предоставления платового отключения/включения инженерных сетей (водоснабжение, отопление), а также в течение 2 часов с момента получения информации об авариях на инженерных сетях и сроках ликвидации их последствий.

3.1.12. Обеспечить Собственникам помещений информацию о телефонах аварийных служб, путем их размещения на досках объявлений в подъездах многоквартирного дома, а также на сайте Управляющей организации.

3.1.13. Участвовать во всех 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

помещений (общего имущества) по настоящему Договору. Форма такого акта приведена в Приложении № 6.

3.1.14. В случае предоставления коммунальных услуг исполнительного качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность произвести пересчет платы за коммунальные услуги в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

3.1.15. Пифорендривать в письменной форме в излюбленном документе (или иным способом) Собственников об изменении размера платы за коммунальные услуги, за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, в соответствии с п. 13 статьи 155 ЖК РФ.

3.1.16. Осуществлять по заявлению потребителя ввод в эксплуатацию установленного индивидуального прибора учета, соответствующего законодательству Российской Федерации об обеспечении единства измерений в порядке, предусмотренным Правилами предоставления коммунальных услуг.

3.1.17. Согласовывать в установленном порядке проект перестройки и (или) перепланировки перестраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения, выдавать технические условия на перестройку или перепланировку жилого помещения.

3.1.18. Представлять отчеты о проделанной работе в порядке, установленном п. 6.7. настоящего Договора.

3.1.19. Предоставлять уполномоченным Собственникам лицам, по их запросам документацию, информацию и сведения, касающиеся управления многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества.

3.1.20. Предоставлять Собственникам информацию в соответствии с требованиями Постановления Правительства Российской Федерации от 23 сентября 2010 г. N 731 "Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами".

3.1.21. За 30 дней до прекращения настоящего Договора передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением многоквартирным домом документы, в установленном законом порядке, лицу избранной управляемой организацией, товариществу собственников жилья, либо жилищному кооперативу или лицу специализированному потребительскому кооперативу, либо, в случае непосредственного управления многоквартирным домом - лицу из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления многоквартирным домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в доме.

3.1.22. Выступать в суде истцом, ответчиком, третьим лицом по искам, связанным с исполнением сопутствующим, используемым, эксплуатируем и ремонтом переданных в управление объектов общего имущества многоквартирного дома.

3.2. Управляющая организация управляет:

3.2.1. Самостоятельно определить порядок, сроки и способ выполнения работ и оказания услуг, необходимых для выполнения обязательств по настоящему Договору, в зависимости от фактического состояния общего имущества, объема поступивших средств Собственников и производственных возможностей, а также привлекать сторонние организации, имеющие необходимые познания, оборудование, лицензии и другие разрешительные документы, к выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

3.2.2. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в квартире Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и не имеющих за них платы по Договору. Управляющая организация после соответствующей проверки,

составления акта и предупреждения Собственника, вправе произвести расчет по качеству фактически проживающих.

3.2.3. Взыскивать с должностных санкцию пени платежей и ущерба, начатого несвоевременной и (или) исполнительской ошибкой, а также, установленном действующим законодательством.

3.2.4. Выполнять работы и оказывать услуги, не предусмотренные в составе первичной работ и услуг, утвержденных общим собранием собственников помещений, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья, проживающих в многоквартирном доме, устраниением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу Собственника, о чем Управляющая организация обязана проинформировать последних. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества.

3.2.5. Производить расчет размера платы коммунальных услуг с использованием утвержденных на территории города нормативов потребления, в случае не допуска Собственником Управляющей организацией или уполномоченных ею лиц, для снятия данных о показаниях приборов учета.

3.2.6. Требовать доступа в жилое или нежилое помещение Собственника в заранее согласованные с ними сроки для проведения работ, осмотра инженерного оборудования и конструктивных элементов помещения, снятия показаний приборов учета, а также для ликвидации аварий (в любое время).

В случае не предоставления Собственником помещения, допущен представителем управляющей компании к месту аварии в помещение для ликвидации аварийной ситуации, вся ответственность по возмещению материального вреда в полном объеме ложится на Собственника, не предоставившего допуск в помещение и (или) к инженерным коммуникациям.

3.2.7. Норговать выполнение обязательств по настоящему Договору иным организациям.

3.2.8. В случае просрочки оплаты более 2 месяцев Собственниками помещений за предоставленные ЖКУ услуги, Управляющая организация вправе ограничить или приостановить предоставленные коммунальные услуги (ГВС, водоотведение) Собственникам помещений, допустивших просрочку, до полного погашения имеющейся задолженности.

3.2.9. Применять к Собственникам помещений, своевременно не внесшим плату за жилищные и коммунальные услуги штраф.

3.2.10. Использовать средства, полученные из счета экономии предоставленных жилищных, коммунальных и прочих услуг на возмещение убытков, связанных с предоставлением жилищных, коммунальных и прочих услуг, оплату дополнительных работ и услуг по содержанию и текущему ремонту, компенсацию навестированных Управляющей организацией в общее имущество средства, возмещение убытков по актам взаимодействия, ликвидации аварий.

3.3. Собственники жилых помещений относительно пользования принадлежащими им нежилыми помещениями:

3.3.1. Обеспечивать надлежащее содержание общего имущества, путем заключения настоящего Договора, согласно решения общего собрания собственников, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

3.3.2. Использовать жилые помещения, находящиеся в их собственности, в соответствии с их назначением, то есть для проживания граждан, учитывая ограничения использования, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации.

3.3.3. Соблюдать правила пользования жилыми помещениями общим имуществом коммунальными услугами.

3.3.4. Соблюдать правила пожарной безопасности при использовании электрическими, газовыми, другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, эвакуационных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности.

3.3.5. Содержать и поддерживать жилое помещение и санитарно-техническое оборудование внутри него в надлежащем техническом и санитарном состоянии, а также производить за свой счет, текущий ремонт внутреннего пространства.

3.3.6. Не допускать выполнения работ или совершения иных действий, приводящих к порче помещений или конструкций многоквартирного дома, загрязнению придомовой территории.

3.3.7. При обнаружении неисправностей санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, немедленно принять возможные меры к их устранению, немедленно сообщив о таких неисправностях и повреждениях в аварийно-диспетчерскую службу.

3.3.8. Соблюдать права и законные интересы соседей.

3.3.9. Информировать Управляющую организацию об ухудшении или уменьшении числа граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом им жилом помещении, не позднее 5 рабочих дней со дня произошедших изменений, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета.

3.3.10. Своевременно и надлежащим образом сообщать Управляющей организации плату за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, плату за коммунальные и жилищные услуги: водоснабжение, водоподготовка, отопление (теплоснабжение), электроснабжение МОИ, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятые в соответствии с законодательством.

3.3.11. Обеспечивать доступ в занимаемые жилые помещения, в согласованные время, специалистам организаций, имеющих право проводить работы на системах водоснабжения, канализации, отопления, для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов зданий, приборов учета, а также контроля за их эксплуатацией, а для выявления аварий - в любое время.

3.3.12. Соблюдать порядок исреконструкции и перепланировки, установленный Жилищным кодексом Российской Федерации.

3.3.13. В случае временного отсутствия предоставлять Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в его помещение из стихии устранения аварийных ситуаций.

3.3.14. Предоставлять в Управляющую организацию копию свидетельства о регистрации права собственности на помещение или иные основания пользования помещением.

3.3.15. Соблюдать правила содержания домашних животных. Не содержать на балконах и лоджиях животных, или иначе. При содержании домашних животных в помещении, нести полную ответственность за безопасность окружающих граждан при контакте с животными вне жилого помещения. Соблюдать санитарно-гигиенические нормы при выгуле животных на придомовой территории.

3.3.16. Соблюдать в чистоте и порядке места общего пользования, не допускать их загрязнения и разрушения. Не загромождать посторонними предметами входы и выходы из лестничных клеток и из чердаков, эвакуационные выходы, коридоры, проходы, лестничные марши. Не хранить в прилегающем помещении и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух, взрыво- и пожароопасные вещества, и предметы. Не допускать настенные различных надписей и рисунков на стены в местах общего пользования.

3.3.17. Соблюдать следующие требования:

а) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности вынужденной электрической сети, попадающие в сферу приборов отопления;

б) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить перестройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;

в) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути, как в жилых помещениях, так и помещениях общего пользования;

г) не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкое топливо и другие жидкые бытовые отходы;

д) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, перестройству и перепланировке помещений.

3.3.18. Не производить складирование строительного мусора в местах общего пользования, на лежанках, оборудованных для сбора твердых бытовых отходов и на придомовой территории.

При проведении Собственниками работ по ремонту, перестройству и перепланировке помещений отсыпать землю строительных отходов сверх пласти, установленной в соответствии с разделом 4 настоящего Договора.

3.3.19. При наличии технической возможности устанавливать за свой счет изымающие приборы учёта коммунальных ресурсов, нести ответственность за сохранность и работоспособность изымающих приборов учёта коммунальных ресурсов.

3.3.20. Согласно ЖК РФ, избрать из общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме Совет МКД, или, принять решение о лице, уполномоченном представлять интересы Собственников помещений в многоквартирном доме, при необходимости с Управляющей организацией, в том числе подписав Договор управления.

3.4. Собственники имеют право:

3.4.1. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией её обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.

3.4.2. Принимать для контроля качество выполненных работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору стороны организации, специалистов, экспертов. Принимаемые для контроля организации, специалисты, эксперты должны иметь соответствующие полномочия собственников, оформленные в письменном виде.

3.4.3. Требовать от Управляющей организации возмещение убытков, причинённых вследствие ненадёжности, либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.

3.4.4. Требовать от Управляющей организации, в соответствии с Жилищным Законодательством РФ, ежегодного отчёта о выполнении условий настоящего Договора.

3.4.5. Поручать взыскание платежей по настоящему Договору начальнику/распорядителю данного помещения, в случае предоставления его в письменной форме.

3.4.6. Осуществлять контроль, посредством Совета МКД, или, через уполномоченное собственниками лицо, за оказанием услуг и (или) выполнением работ Управляющей организацией по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, и предоставлении коммунальных услуг.

3.4.7. Реализовать иные права, предусмотренные действующим законодательством РФ.

3.4.8. Вносить изменения в условия настоящего Договора в порядке, предусмотрном действующим законодательством РФ.

4. Цена Договора и порядок расчёта

4.1. Цены Договора в размер платы за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества устанавливаются в соответствии с датой вправе собственности на общее имущество, пропорциональной занимаемому Собственниками помещению.

4.2. Цена договора управления определяется исходя из цен и тарифов на оплату жилья и коммунальные услуги (при отсутствии решения Собственников о выделении потребителей платы за коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям), утверждаемых в установленном законодательством порядке в подлежит перерасчету при их изменении (установление новых цен и тарифов), если иное не установлено решением собственников помещений. В случае, если Собственники не принимают на общем собрании собственников, решения о пересмотре платы за содержание и ремонт жилья, то из последующий год размер такой платы корректируется с учетом коэффициента изменения размера платы, установленного органом местного самоуправления на последующий год.

4.3. Цены настоящего Договора на момент его подписания определяются:

- стоимостью услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества, утвержденных органом местного самоуправления;
- стоимостью коммунальных ресурсов, рассчитываемых от объемов потребляемых ресурсов в многоквартирном доме и установленных тарифов.

4.3.1. Размер платы за коммунальные услуги потребляемые в помещениях, оснащенных приборами учёта, а также при оборудовании многоквартирного дома общедомовыми приборами учёта рассчитывается в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемых в соответствии с «Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам», утвержденными Правительством Российской Федерации, а при отсутствии квартирных и (или) общедомовых приборов учёта – исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, установленных органом местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.3.2. Плата за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, соразмерно доле занимаемого помещения, и за коммунальные услуги вносится ежемесячно не позднее 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на основании платежных документов.

4.3.3. В выставляемом Управляющей организацией платёжном документе указываются: расчётный счет, на который вносится плата, площадь помещения; количество проживающих (зарегистрированных) граждан; объем (количество) потребляемых коммунальных услуг, установленные тарифы за коммунальные услуги; размер платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, с учетом исполнения условий настоящего Договора; сумма пересчета, задолженности Собственника по оплате общего имущества многоквартирного дома и коммунальных услуг за предыдущие периоды. В платёжном документе также (справочно) указываются: размер предоставленных льгот и компенсаций расходов на оплату услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, а также коммунальных услуг; дата создания платежного документа.

4.3.4. Собственники помещений, вносят плату за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома Управляющей организацией в соответствии с редакциями, установленными в своем индивидуальном (информационном) документе.

4.3.5. Не использующие помещения Собственниками не является основанием начисление платы за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт многоквартирного дома, а также за отдельные виды коммунальных услуг, в т.ч. по общедомовые нужды.

4.3.6. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан начисление платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение и водоотведение, при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учёта по соответствующим видам коммунальных услуг, осуществляется с учетом перерасчёта платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, в соответствии с действующим Постановлением утверждённым Правительством Российской Федерации.

4.3.7. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющей организацией применяются новые тарифы со дня вступления в силу нормативных правовых актов, принятых в соответствии с действующим законодательством.

4.4. Порядок начисления платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома и платы за коммунальные услуги

4.4.1. Плата за жилищные и коммунальные услуги вносится Собственниками из расчетного счета платежного агента Управляющей организацией или на расчетный счет Управляющей организацией через кассы платежных агентов на основании платежных документов, выставляемых в адрес соответствующих плательщиков.

4.4.2. В период осуществления ремонта, замены, поверки индивидуального или коллективного (общедомового) прибора учёта, не превышающих 30 календарных дней, объемы (количества) потребления холодной воды, горячей воды, отведений бытовых стоков, тепловой энергии для расчёта размера платы за коммунальные услуги исчисляются, как среднемесячное потребление коммунальных ресурсов и суммарный объём отведенных бытовых стоков, определенные по указанному прибору за последние 6 месяцев, а если период работы индивидуального или коллективного (общедомового) прибора учёта составляет меньше 6 месяцев, то за фактический период работы прибора учёта, но не выше нормативов потребления соответствующих коммунальных услуг.

4.4.3. В случае обнаружения несанкционированного подключения к системе трубопроводов, электрических сетей, оборудования, устройств и сооружений на них, предназначенных для предоставления коммунальных услуг, за нарушение техническое состояние и безопасность которых отвечает Управляющей организацией (при соединении есть), она вправе произвести перерасчет размера платы (и случае если собственники ведут расчёты за коммунальные услуги с Управляющей организацией) за потребление без наложенного учёта коммунальные услуги в порядке, предусмотренных Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам, утвержденных Правительством Российской Федерации.

4.4.4. Индивидуальные (квартирные) приборы учёта могут считаться недействующими в эксплуатацию и их показания пришли к коммерческому учёту используются для проведения оплаты за потребленные услуги, если они установлены в строгом соответствии с техническими условиями, выданными Управляющей организацией и пришли со в эксплуатацию.

4.4.5. В случае отсутствия Собственника более 5-ти полных календарных дней в принадлежащем ему помещении, не оборудованном индивидуальными приборами учёта, либо оборудованном индивидуальными приборами, не отвечающими требованиям, установленным настоящим договором, на основании письменного заявления о временном отсутствии в помещении и пролежаний перерасчет оплаты коммунальных услуг.

подтверждением документов о фактическом месте нахождения Собственника в этот период, плата за холодное и горячее водоснабжение, подоходный не взимается с момента составления техническим специалистом Управляющей организацией акта о закрытии и отключении вентилей холодного и горячего водоснабжения в помещении.

4.5. Ответственность погашение требований по денежным обязательствам собственников и иных лиц, пользующихся помещениями перед Управляющей организацией определяется в соответствии с действующим законодательством.

4.6. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выплачиваются за отдельную плату.

5. Ответственность сторон

5.1. За исполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

5.2. Ответственность Управляющей организации:

5.2.1. Управляющая организация несет ответственность по настоящему Договору в объеме своих обязательств (в границах эксплуатационной ответственности, согласно Приложения № 7) с момента вступления Договора в силу.

5.2.2. За исполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, предусмотренных настоящим договором, Управляющая организация несет ответственность, в том числе по возмещению убытков, в порядке, установленном действующим законодательством. Управляющая организация освобождается от ответственности, если докажет, что надлежащее исполнение условий договора оказывается невозможным вследствие вины Собственников помещений, в том числе ненадлежащего выполнения ими своих обязательств, а также действиями неприменимой силы.

5.2.3. Управляющая организация несет ответственность перед Собственниками за причинение ему материального вреда, причиной которого является незаконные действия (бездействие) Управляющей организации или ненадлежащее исполнение (ненадлежащее исполнение) обязательств Управляющей организацией при выполнении работ (оказании услуг) по исполнению настоящего договора. К таким случаям Стороны договорились относить случаи причинения убытков Собственнику, связанные с:

- ненадлежащими обязательствами судом на Собственника по выплате денежных сумм третьим лицам, выпадшими неизвестными (ненадлежащим исполнением) обязательствами Управляющей организацией по настоящему договору, подтвержденными решением суда;

- возложением обязательств администрации органом (инстанцией) на Собственника по выплате денежных сумм в виде штрафных мер административногозыскания, выпадшими неизвестными (ненадлежащим исполнением) обязательствами Управляющей организацией по настоящему договору, подтвержденными постановлением администрации органа (инстанции).

5.3. Ответственность Собственников

5.3.1. Управляющая организация в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации вправе взыскать с Собственников ущерб, выпадший ненадлежащим исполнением обязательств по настоящему Договору.

5.3.2. В случае выявления факта иного количества проживающих и неизвестные за них платы за коммунальные услуги, плата за которые взимается в расчете на количество проживающих, после соответствующей проверки и составления акта в установленном законодательством порядке, Управляющая организация в соответствии с действующим законодательством РФ вправе взыскать с Собственников жилья помещений плату, не получившую по настоящему договору.

5.3.3. Собственники помещений, не обеспечивающие допуск должностных лиц Управляющей организации и (или) специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, канализации, для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем Договоре, несут имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий перед Управляющей организацией и третьими лицами (зрители Собственниками).

5.4. Условия освобождения от ответственности

5.4.1. Собственники не отстают по обязательствам Управляющей организации, которые возникли не по их поручению.

5.4.2. Управляющая организация не несет ответственности:

- противоправные действия (бездействие) собственников и лиц, производящих в помещениях собственников;
- использование собственниками общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;
- аварий, произошедших не по вине Управляющей организации и при невозможности последней предусмотреть или устраниТЬ причину, вызвавшую эти аварии (непредоставление допуска, выездом, задержка, кражи, стихийный землетрясение и пр.).
- за техническое состояние общего имущества, которое существовало до момента заключения настоящего договора.

5.4.3. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам в случаях:

- а) если в период действия настоящего договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;
- б) их не выполнение явилось следствием обстоятельства непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера, под которым понимаются: стихийные бедствия, гражданские возмездия, военные действия и т.д.;

5.4.4. Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему договору, обязана немедленно известить другую сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств. Надлежащим подтверждением наличия выше указанных обстоятельств и их продолжительности будут служить официальные заверенные справки соответствующих государственных органов.

6. Осуществление контроля за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по Договору управления и порядок регистрации факта нарушения условий настоящего Договора

6.1. Контроль осуществляется путем:

- подписания уполномоченными лицами актов выполненных работ и оказанных услуг Управляющей организацией;
- предоставления отчетности Управляющей организацией, согласно п. 6.7;
- участие в проведении осмотров общего имущества в согласованные с управляющей организацией сроки;
- актуализации фактов не предоставления услуг или предоставления услуг не надлежащего качества.

6.2. Если в установленный (установленный) срок Управляющей организацией не получена мотивированный отказ от приемки работ (услуг), то работы (услуги) считаются принятыми.

6.3. В случаях нарушения условий Договора по требованию любой из сторон Договора составляется Акт о нарушениях, к которым относятся:

• нарушения качества услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома или предоставлению коммунальных услуг, а также причинение вреда жизни, здоровью и имуществу собственников, панимателей и (или) проживающих в жилом помещении граждан, обитателю имуществу многоквартирного дома. В данном случае основанием для уменьшения ежемесячного размера платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома в размере, пропорциональном занимаемому помещению, является Акт о нарушении условий Договора;

• несанкционированные действия Собственника.

6.4. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трёх человек, включая представителей Управляющей организации (безвыплатно), Собственника (члена семьи собственника), подъездной организации, соседей (соседей), представителей Совета МКД, председателя совета и других лиц. Если в течение двух часов в дневное время или трёх часов в ночное время с момента сообщения о нарушении представитель Управляющей организации не прибыл для проверки факта нарушения или если признаки нарушения могут исчезнуть или быть затянуты, составление Акта производится без его присутствия. В этом случае Акт подписывается остальными членами комиссии.

6.5. Акт должен содержать: дату и время его составления, лату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу собственника; описание (при наличии возможности) фотографированые или видеосъёмка) повреждений имущества; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении Акта; подпись членов комиссии и собственника (члена семьи собственника).

6.6. Акт составляется в присутствии Собственника (члена семьи собственника), права которого нарушили. При отсутствии собственника (члена семьи собственника) Акт проверки составляется комиссией без его участия с привлечением в состав комиссии назначаемых лиц (например, Совета МКД, Председателя совета, соседей). Акт проверки составляется комиссией в двух экземплярах. Один экземпляр Акта вручается собственнику (члену семьи собственника) под расписку.

6.7. Управляющая организация представляет ежегодный отчет о выполнении условий настоящего Договора в срок, не позднее конца I квартала следующего года. Отчет предоставляется путем размещения на сайте Управляющей организации _____ и (или) направления одного экземпляра Председателю Совета многоквартирного дома, или уполномоченному собственникам лицу.

7. Порядок изменения и расторжения Договора

7.1. Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством. Настоящий Договор может быть расторгнут:

7.1.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Собственников в случае:

- отчуждения ранее находящегося в его собственности помещения, вследствие заключения какого-либо договора (купли-продажи, мены, ренты и пр.), путем уведомления Управляющей организации о произведенных действиях с помещением и приложением соответствующего документа;

- принятия общим собранием Собственников помещения в многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чьем Управляющая организация должна быть уведомлена не позже чем за один месяц до прекращения настоящего Договора, путем предоставления ей протокола (копии) общего собрания собственников;

6) по инициативе Управляющей организации, о чём Собственником помещения должен быть предупреждён не позже чем за один месяц до прекращения настоящего Договора, в случае если многоквартирный дом окажется состоянием, не пригодном для использования по назначению в силу обстоятельства, за которые Управляющая организация не отвечает.

7.1.2. По соглашению сторон.

7.1.3. В судебном порядке.

7.1.4. В случае ликвидации Управляющей организации.

7.1.5. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомлением одной из Сторон другой Стороной о желании его продлить.

7.2. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продлённым на тот же срок и на тех же условиях иных по соглашению Сторон.

7.3. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из Сторон считается расторгнутым через один месяц с момента направления другой Стороне письменного уведомления.

7.4. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации по основаниям, указанным в настоящем Договоре, Управляющая организация обязывается с уведомлением Собственников долга уведомить орган местного самоуправления для принятия ими соответствующих решений.

7.5. Договор считается исполненным после выполнения сторонами обязательств и урегулирования всех расчётов между Управляющей организацией и Собственниками.

7.6. Расторжение Договора не является для Собственников основанием для прекращения обязательств по выплате произведенных Управляющей организацией затрат (затрат и работ) во время действия настоящего Договора.

8. Особые условия

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

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

8.3. Собственники выражают свое согласие на обработку персональных данных, связанных с:

- расчетами и начислениями платы за содержание и ремонт жилого помещения, платы за коммунальные услуги и иные услуги, оказываемые по Договору;
- подготовкой и доставкой таких потребителям платежных документов;
- приемом таких потребителей при их обращении для проведения проверки правильности начислений платежей и выдачи документов, содержащих правильно начисленные платежи;
- ведением досудебной работы, направленной на сокращение размера задолженности потребителей за услуги и работы, оказываемые (выполненные) по Договору, а также со взысканием задолженности с потребителей своим или привлеченым сыном, а также при передаче прав требований долга.

Согласие на обработку персональных данных в целях и на условиях, указанных в настоящем пункте Договора, считается полученным Управляющей организацией с даты акцептования настоящего Договора и (или) момента выставления потребителю (субъекту персональных данных) первого платежного документа для внесения платы по Договору платежами лицом Управляющей организации по расчетам с потребителями.

9. Форс-мажор

9.1. Любая Сторона, не исполнившая или неисполнимым образом исполнения обязательства, в соответствии с настоящим Договором несет ответственность, если не докажет, что наложившее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся: техногенные и природные катастрофы, не связанные с жизнью деятельности Сторон договора; военные действия; террористические акты и иные не зависящие от сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности: нарушение обязательств со стороны контрагентов Стороны Договора; отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров; отсутствие у Стороны Договора необходимых денежных средств; банкротство Стороны Договора.

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

9.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана немедленно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

10. Срок действия Договора

10.1. Настоящий Договор считается заключенным с момента его подписания (утверждения) Собственниками на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, вступает в силу с «01 июня 2016 года и действует по и 31 декабря 2015 года.

10.2. При отсутствии письменного отказа одной из Сторон от продления или настоюшего Договора или его пересмотре за один месяц до его окончания настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

10.3. Настоящий договор составлен из 15 листах в 2-х экземплярах. Экземпляры идентичны и имеют одинаковую юридическую силу.

10.4. Все приложения к настоящему Договору, являются его неотъемлемой частью.

10.5. К настоящему договору приставаются:

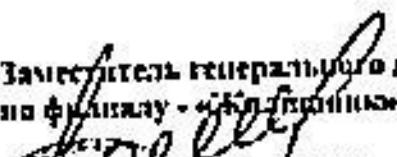
Приложения:

1. Регистр собственников жилых помещений многоквартирного дома;
2. Состав общего имущества многоквартирного дома;
3. Перечень услуг (работ) по управлению МКД;
4. Перечень работ по содержанию многоквартирного дома и сроки их проведения;
5. Перечень работ по устраниению неисправностей при выявление выявленного (непредвиденного) ремонта отдельных частей многоквартирного дома и его оборудования, и предельные сроки устранения неисправностей;
6. Образец акта обследования объектов;
7. Акт по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей организацией и Собственниками многоквартирного дома.

11. Адреса и реквизиты сторон:

«Управляющая организация»:
МУП "Межрайонный Шатковский
Водоканал"

Заместитель генерального директора
по филиалу - Красногорск:


А.И. Кузнецов /

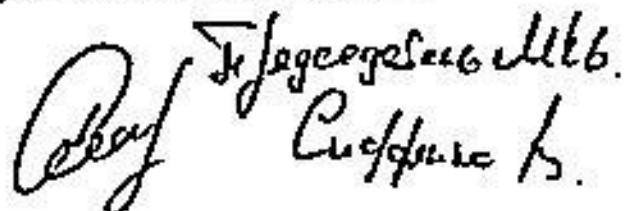


«Собственники»:

г. Щелково, Московская область
ул. Садовая, дом 34

Собственники жилья по месту жительства МКД

Собственники на общем собрании
собственников помещений в многоквартирном
доме (протокол №1 от 05.08.2022г.) более 50
% голосов были утверждены (акцептованы)
условия настоящего Договора


Я согласуюсь с ним.
Софья /