

ДОГОВОР № 4
управления многоквартирным домом

п.г.т Белогорск

«24» декабря 2020 года

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Сервис», именуемое в дальнейшем «Исполнитель», в лице директора Адодиной Светланы Александровны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и собственники помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: **Кемеровская область, Тисульский район, п.г.т. Белогорск, ул. Комсомольская, д. № 18а**, именуемые в дальнейшем «Собственники», в лице председателя совета данного многоквартирного дома **Дианы Владимировны Удовикиной**, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», а индивидуально – «Сторона», заключили настоящий договор управления многоквартирным домом (далее – Договор) о нижеследующем.

I. Общие положения

1.1 Настоящий Договор заключён на основании решения общего собрания Собственников многоквартирного дома (далее по тексту – Общее собрание), адрес которого указан в преамбуле Договора (далее по тексту – МКД), оформленного **протоколом № 1 от 03.11.2020 года**, а также на основании проекта Договора, согласованного Исполнителем с Собственниками.

1.1.1 Согласование проекта Договора осуществляется опосредованно: Исполнитель предварительно представляет данный проект совету многоквартирного дома (далее по тексту – Совет МКД) для вынесения последним заключения по условиям проекта Договора до рассмотрения его на Общем собрании.

1.1.2 Совет МКД, его председатель, способ управления МКД и управляющая организация в лице Исполнителя выбраны Собственниками на Общем собрании, что нашло формальное закрепление в **протоколе № 1 от 03.11.2020 года**.

1.2 Условия Договора являются одинаковыми для всех Собственников.

1.3 При выполнении условий Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации (далее – Конституция РФ), Гражданским кодексом Российской Федерации (далее – ГК РФ), Жилищным кодексом Российской Федерации (далее – ЖК РФ) и иными нормативными правовыми актами (далее – НПА) федерального, регионального и местного уровня, нормы которых регулируют жилищные правоотношения, в соответствии с иерархией НПА, установленной статьёй 5 ЖК РФ.

1.4 Исполнитель в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 года № 152-ФЗ «О персональных данных» в целях исполнения Договора осуществляет обработку персональных данных граждан – Собственников и иных лиц, приобретающих помещения и (или) пользующихся помещениями в МКД. Объём указанной обработки, условия передачи персональных данных граждан иным лицам определяются исключительно целями исполнения Договора и нормами действующего законодательства Российской Федерации.

1.4.1 Подписывая Договор, Собственники выражают тем самым согласие на возможность передачи персональных данных с целью ведения учёта жилищно-коммунальных услуг сторонним компаниям для автоматизированного составления и печати платёжных документов (квитанций) обеспечения работы Исполнителя и выполнения им обязанностей, предусмотренных законодательством. К персональным данным, подлежащим передаче, относятся только те данные, которые необходимы для составления платёжных документов (квитанций) на оплату жилищно-коммунальных услуг в соответствии с требованиями ЖК РФ.

1.5 Исполнитель осуществляет управление МКД в соответствии с условиями

настоящего Договора, решениями, принятыми Общим собранием, а также решениями Совета МКД в части обеспечения выполнения решений Общего собрания при непосредственном взаимодействии в установленных законом и Договором случаях с председателем Совета МКД (далее – Председатель).

1.5.1 Формы проведения Общего собрания, конкретизация их содержания, а также порядок проведения такого собрания и принятия по его результатам решения установлены статьями 44.1-48 ЖК РФ.

1.5.2 Компетенция Общего собрания, а также Совета МКД и Председателя закреплена в статьях 44 и 161.1 ЖК РФ и конкретизирована применительно к Договору в приложении № 9 к Договору, которое является его неотъемлемой частью.

1.6 Собственники и Исполнитель совместно участвуют в организации и проведении годовых и внеочередных общих собраний, если принятие решений такими собраниями необходимо в целях исполнения, изменения, прекращения Договора.

1.6.1 На весь период действия Договора Собственники настоящим условием Договора устанавливают право Исполнителя (наряду с правом любого из Собственников) по организации (в том числе по инициированию) и проведению Общего собрания, при этом финансовое обеспечение организации и проведения Общего собрания производится тем лицом (лицами), которое (которые) инициировало (инициировали) проведение такого собрания.

II. Предмет Договора

2.1 Целью Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в МКД, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг Собственникам и иным лицам, проживающим в МКД на законных основаниях, в части приобретения коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в МКД.

2.2 Общие сведения, а также техническое состояние МКД с приложением детализированной описи такого состояния на момент представления Совету МКД проекта Договора приведены в приложении № 6 к Договору, которое является его неотъемлемой частью.

2.3 Предметом Договора является оказание услуг и выполнение работ Исполнителем по надлежащему управлению МКД, содержанию, сохранности и ремонту общего имущества в МКД, предоставлению коммунальных услуг Собственникам в части приобретения коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в МКД, в интересах и по заданию Собственников и за плату, указанную в разделе IX Договора,

2.4 Средства на содержание и обслуживание, уплачиваемые Собственниками, могут быть использованы только на цели обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан в МКД, определённые п. 2.1 раздела II Договора.

2.5 Текущий ремонт общего имущества в МКД проводится по решению Общего собрания для предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей общего имущества или его отдельных элементов (без замены ограждающих несущих конструкций)

2.5.1 В состав работ не входят работы по текущему ремонту дверей в жилое или нежилое помещение, не являющееся помещением общего пользования, дверей и окон, расположенных внутри жилого или нежилого помещения. Указанные действия осуществляются Собственниками (теми, кто проживает в помещениях, требующих проведения таких работ).

2.5.2 Если физический износ общего имущества достиг установленного законодательством Российской Федерации о техническом регулировании уровня предельно допустимых характеристик надёжности и безопасности и не обеспечивает безопасность жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических или юридических лиц, государственного или муниципального имущества, что подтверждается предписанием, выданным соответственно федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, уполномоченными осуществлять государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда независимо от его формы собственности, Собственники обязаны немедленно принять меры по устранению выявленных дефектов.

2.5.3 При необходимости проведения текущего ремонта Исполнитель вносит предложение о проведении такого ремонта на рассмотрение Общего собрания.

2.5.4 В предложении указываются:

- необходимый объём работ по текущему ремонту;
- стоимость материалов, необходимых для текущего ремонта;
- общая стоимость работ по текущему ремонту;
- срок начала и окончания работ по текущему ремонту;
- порядок финансирования текущего ремонта;
- сроки гарантии качества работ по текущему ремонту;
- иные условия, связанные с проведением текущего ремонта.

Вся перечисленная выше информация, связанная с предложением о проведении текущего ремонта, предоставляется Исполнителем Собственникам в форме надлежащим образом заверенных документов.

2.5.5 Исполнитель самостоятельно выбирает организацию в целях проведения ремонтных работ, заключает с данной организацией соответствующий договор подряда, предварительно согласовав его условия с Председателем.

2.5.6 Исполнитель приступает к организации и проведению ремонтных работ только после стопроцентной предварительной их оплаты Собственниками по предварительно составленной Исполнителем и утверждённой Советом МКД смете.

2.6 Капитальный ремонт общего имущества в МКД проводится по решению Общего собрания для устранения физического износа или разрушения, поддержания и восстановления исправности и эксплуатационных показателей, в случае нарушения (опасности нарушения) установленных предельно допустимых характеристик надёжности и безопасности, а также при необходимости замены соответствующих элементов общего имущества (в том числе ограждающих несущих конструкций многоквартирного дома и другого оборудования).

2.6.1 Факт достижения общим имуществом уровня установленных предельно допустимых характеристик надёжности и безопасности устанавливается Собственниками или ответственными лицами с отражением этого факта в акте осмотра, а также соответственно федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, уполномоченными осуществлять государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда в соответствии с федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

2.6.2 В решении о проведении капитального ремонта Собственники вправе предусмотреть замену элементов общего имущества при необходимости устранения их морального износа.

2.6.3 Исполнитель принимает участие в организации и проведении капитального ремонта в той мере и на тех условиях, которые закреплены в действующем жилищном законодательстве, в первую очередь – в разделе IX ЖК РФ.

III. Состав общего имущества в МКД

3.1 Собственники определяют состав общего имущества в МКД в целях исполнения обязанности по его содержанию.

3.2 При определении состава общего имущества используются содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН) сведения о правах на объекты недвижимости, являющиеся общим имуществом.

3.2.1 В случае расхождения (противоречия) сведений о составе общего имущества, содержащихся в ЕГРН, документации государственного технического учёта, бухгалтерского учёта управляющих или иных организаций, технической документации на МКД, приоритет имеют сведения, содержащиеся в ЕГРН.

3.3 В состав общего имущества в МКД не включается интеллектуальная система учёта электрической энергии (мощности), в том числе коллективные (общедомовые) приборы учёта электрической энергии, обеспечивающие возможность их присоединения к интеллектуальным системам учёта электрической энергии (мощности), обязанность по приобретению, установке, замене, допуску в эксплуатацию, а также последующей эксплуатации которых возлагается на гарантирующих поставщиков электрической энергии в соответствии с Федеральным законом «Об электроэнергетике».

3.4 Состав общего имущества в МКД определён Собственниками в приложении № 1 к Договору, а границы эксплуатационной ответственности по внутридомовым инженерным системам обозначены в приложении № 2 к Договору (оба приложения являются неотъемлемой частью Договора).

IV. Содержание общего имущества в МКД

4.1 Содержание общего имущества в МКД определяется требованиями законодательства РФ, включая законодательство о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения и техническом регулировании.

4.2 Состояние общего имущества в МКД должно обеспечивать:

- соблюдение характеристик надёжности и безопасности МКД;
- безопасность для жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических или юридических лиц, государственного, муниципального и иного имущества;
- доступность пользования жилыми и (или) нежилыми помещениями, помещениями общего пользования, а также земельным участком, на котором расположен МКД, в том числе для инвалидов и иных маломобильных групп населения;
- соблюдение прав и законных интересов Собственников, а также иных лиц;
- постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учёта и другого оборудования, входящих в состав общего имущества в МКД, для предоставления коммунальных услуг (подачи коммунальных ресурсов) гражданам, проживающим в МКД;
- соблюдение требований законодательства Российской Федерации об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

4.3 Содержание общего имущества в МКД в зависимости от его состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния, а также в зависимости от геодезических и природно-климатических условий расположения МКД включает в себя:

- осмотр общего имущества в МКД, осуществляемый Исполнителем в целях обеспечения своевременного выявления несоответствия его состояния требованиям законодательства РФ, а также угрозы безопасности жизни и здоровью граждан;
- обеспечение готовности внутридомовых инженерных систем электроснабжения и электрического оборудования, входящих в состав общего имущества в МКД, к предоставлению коммунальной услуги электроснабжения;
- поддержание помещений, входящих в состав общего имущества в МКД, в состоянии, обеспечивающем установленные законодательством РФ температуру и влажность в таких помещениях;

- уборку и санитарно-гигиеническую очистку помещений общего пользования;
- меры пожарной безопасности в соответствии с законодательством Российской Федерации о пожарной безопасности;
- текущий и капитальный ремонт, подготовку к сезонной эксплуатации и содержание общего имущества в МКД в зимних условиях;
- проведение обязательных в отношении общего имущества в МКД мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, включённых в утверждённый в установленном законодательством Российской Федерации порядке перечень мероприятий;
- обеспечение установки и ввода в эксплуатацию коллективных (общедомовых) приборов учёта холодной и горячей воды, тепловой и электрической энергии*, а также их надлежащей эксплуатации (осмотры, техническое обслуживание, поверка приборов учёта и т.д.), за исключением случаев, когда обязанность по установке и вводу в эксплуатацию приборов учёта электрической энергии возложена на гарантирующего поставщика в соответствии с Федеральным законом «Об электроэнергетике»;

*Обеспечение установки и ввода в эксплуатацию коллективных (общедомовых) приборов учёта холодной и горячей воды, а также тепловой энергии Исполнитель производит в той мере, в какой это предусмотрено пунктами 6.7-6.9 раздела VI Договора.

- приобретение электрической энергии, потребляемой при содержании общего имущества в МКД.

4.4 Осмотры общего имущества в МКД проводятся Исполнителем в следующей форме.

4.4.1 Текущих осмотров:

- общих, в ходе которых проводится осмотр всего общего имущества в МКД;
- частичных, в ходе которых осуществляется осмотр элементов общего имущества в МКД.

Общие и частичные осмотры проводятся в сроки, рекомендуемые в технической документации на МКД и обеспечивающие надлежащее содержание общего имущества в МКД, в том числе в зависимости от материалов изготовления элементов общего имущества.

4.4.2 Сезонных осмотров в отношении всего общего имущества в МКД (два раза в год):

- весеннего осмотра, проводимого после таяния снега или окончания отопительного периода, – в целях выявления произошедших в течение зимнего периода повреждений общего имущества в МКД с уточнением объёма работ по текущему ремонту;
- осеннего осмотра, проводимого до наступления отопительного периода, – в целях проверки готовности МКД к эксплуатации в отопительный период.

4.4.3 Внеочередных осмотров, проводимых в течение одних суток после произошедших аварий, опасного природного процесса или явления, катастрофы, стихийного или иного бедствия.

4.5 Результаты осмотра общего имущества в МКД оформляются актом осмотра.

4.5.1 Акт осмотра является основанием для принятия Собственниками и (или) Исполнителем решения о соответствии или несоответствии проверяемого общего имущества в МКД (элементов общего имущества) требованиям законодательства РФ, обеспечения безопасности граждан, а также о мерах (мероприятиях), необходимых для устранения выявленных дефектов (неисправностей, повреждений).

4.6 Техническое состояние элементов общего имущества в МКД, а также выявленные в ходе осеннего осмотра неисправности и повреждения отражаются в журнале осмотра по учёту технического состояния МКД.

4.7 Сведения о составе и состоянии общего имущества в МКД отражаются в технической документации на МКД.

V. Порядок оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в МКД

5.1 Перечень услуг и работ из числа включённых в минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утверждённый постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 года № 290 (далее – Перечень), определены в приложении № 3 к Договору, которое является его неотъемлемой частью.

5.2 Перечень в отношении МКД определён с учётом:

- конструктивных элементов МКД, в том числе конструкций и (или) иного оборудования, предназначенного для обеспечения условий доступности для инвалидов помещения МКД;

- наличия и состава внутридомовых инженерных систем, обеспечивающих предоставление Собственникам тех видов коммунальных услуг, которые могут быть предоставлены с использованием таких внутридомовых инженерных систем;

- наличия земельного участка, на котором расположен МКД;

- геодезических и природно-климатических условий расположения МКД.

5.3 В случае применения специальных технологий оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных Перечнем, их наименование может отличаться от тех, которые приведены в минимальном перечне, указанном в пункте 5.1 раздела V Договора, но без изменения цели и результата оказания таких услуг и выполнения таких работ.

5.4 В состав услуг и работ не входят:

- содержание и ремонт дверей в квартиры, дверей и окон, расположенных внутри жилого или нежилого помещения, не являющегося помещением общего пользования;

- утепление оконных и балконных проёмов, замена разбитых стёкол окон и балконных дверей, утепление входных дверей в квартирах и нежилых помещениях, не являющихся помещениями общего пользования;

- уборка и очистка земельных участков, не входящих в состав общего имущества, а также озеленение территории и уход за элементами озеленения (в том числе газонами, цветниками, деревьями и кустарниками), находящимися на земельных участках, не входящих в состав общего имущества (указанные действия осуществляются собственниками соответствующих земельных участков).

5.5 Периодичность оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных Перечнем, определена с учётом требований, установленных законодательством Российской Федерации.

5.6 В целях обеспечения оказания и выполнения предусмотренных Перечнем услуг и работ Исполнитель:

- обеспечивает работу аварийно-диспетчерской службы (далее – АДС);

- ведёт и хранит техническую документацию на МКД в установленном законодательством РФ порядке;

- своевременно заключает договоры оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД со сторонними организациями, в том числе специализированными, в случае, если Исполнитель не оказывает таких услуг и не выполняет таких работ своими силами, а также осуществляет контроль за выполнением такими организациями обязательств по договорам;

- осуществляет подготовку предложений о выполнении плановых текущих работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, предложений о проведении капитального ремонта, в том числе по результатам проведённых осмотров общего имущества в МКД, доводит их до сведения Собственников в порядке, установленном нормами жилищного законодательства РФ и Договором;

– организовывает работу по начислению и сбору платы за управление МКД и за содержание и ремонт общего имущества в МКД, а также работу по взысканию задолженности в случае просрочки оплаты жилых (нежилых) помещений;

– предоставляет потребителям услуг и работ (предусмотренных Перечнем), в том числе Собственникам, информацию, связанную с их оказанием и выполнением, раскрытие которой в соответствии с законодательством РФ является обязательным.

5.7 Сведения об оказании услуг и выполнении работ, предусмотренных Перечнем, отражаются в актах, составляемых по установленной уполномоченным федеральным органом форме и являющихся составной частью технической документации МКД.

VI. Общие расходы Собственников на содержание общего имущества в МКД

6.1 Собственники несут бремя расходов на содержание общего имущества в МКД* соразмерно своим долям в праве общей собственности на это имущество посредством внесения платы за содержание жилого помещения в МКД.

*Здесь и далее под содержанием общего имущества в МКД, понимается также управление данным МКД.

6.2 Расходы на содержание общего имущества в МКД определяются в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в МКД в соответствии с требованиями законодательства РФ, включая в том числе оплату расходов на содержание внутридомовых инженерных систем электро, тепло- и водоснабжения, водоотведения, расходов на оплату электрической энергии, потребляемой при выполнении минимального перечня необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в МКД услуг и работ в целях содержания общего имущества в МКД (далее – Коммунальная услуга), обоснованные расходы на истребование задолженности по оплате жилых помещений и Коммунальной услуги, на снятие показаний приборов учёта, содержание информационных систем, обеспечивающих сбор, обработку и хранение данных о платежах за жилые помещения и Коммунальную услугу, выставление платёжных документов на оплату жилых помещений и Коммунальную услугу.

6.3 Размер платы за содержание общего имущества в МКД в части оплаты коммунальных ресурсов, потребляемых при содержании общего имущества в МКД (электрической энергии), отражается в платёжном документе отдельной строкой.

6.4 Содержание общего имущества в МКД обеспечивается:

– Собственниками – за счёт собственных средств;

– Собственниками – гражданами, имеющими право на субсидии на оплату жилых помещений и коммунальных услуг, – за счёт собственных средств с использованием предоставленных им субсидий;

– Собственниками – физическими лицами, получившими (получающими) в соответствии с федеральными законами, законами субъектов РФ и НПА органов местного самоуправления компенсацию расходов (части расходов) на оплату жилых помещений и коммунальных услуг или на денежные выплаты, предоставляемые в качестве мер социальной поддержки граждан по оплате жилых помещений и коммунальных услуг, предоставляемых из соответствующих бюджетов, – за счёт собственных средств с использованием компенсаций расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг или соответствующих денежных выплат;

– Собственниками – гражданами, получившими (получающими) льготы по оплате жилых помещений и коммунальных услуг, до внесения изменений в федеральные законы и иные нормативные правовые акты в части замены порядка предоставления гражданам льгот по оплате жилых помещений и коммунальных услуг на порядок предоставления в соответствии со статьёй 160 ЖК РФ компенсаций – за счёт собственных средств с учётом скидок, установленных федеральными законами и иными нормативными правовыми актами, принятыми до введения в действие ЖК РФ, и субвенций, предоставляемых из

соответствующих бюджетов на осуществление целевых расходов, связанных с предоставлением указанных скидок.

6.5 Решение Общего собрания по вопросу размера платы за содержание общего имущества в МКД принимается на срок не менее чем один год с учётом предложений Исполнителя.

6.5.1 Исполнитель не позднее чем за 30 дней до дня проведения Общего собрания представляет Собственникам предложение о размере платы за содержание общего имущества в МКД в целях принятия решения по вопросу об определении размера платы за содержание общего имущества в МКД посредством вручения данного предложения Совету МКД в лице Председателя, который и доводит данное предложение до сведения Собственников путём, определённым на Общем собрании.

6.5.2 В указанном предложении должны содержаться расчёт (смета) и обоснование размера платы за содержание общего имущества в МКД.

6.5.3 Обоснование, предусматривающее детализацию размера платы с указанием расчёта годовой стоимости каждого вида работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в МКД с указанием периодичности их выполнения, Исполнитель включает в рассматриваемое предложение только при условии, если размер такой платы превышает размер платы за содержание жилого помещения для собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, установленный органом местного самоуправления по результатам открытого конкурса, проводимого в установленном законом порядке.

6.5.4 Размер платы за содержание общего имущества в МКД устанавливается одинаковым для всех Собственников.

6.5.5 Размер платы за содержание общего имущества в МКД должен быть соразмерен утверждённому перечню, объёмам и качеству услуг и работ.

6.6 Собственники помещений, находящихся в государственной или муниципальной собственности (далее – Наймода́тель), в соответствии с частью 4 статьи 155 ЖК РФ несут расходы на содержание общего имущества с учётом внесения платы за содержание жилого помещения нанимателями таких помещений (далее – Наниматель). Если размер вносимой Нанимателем платы меньше, чем размер платы, установленный в Договоре, то оставшаяся часть платы вносится Наймода́телем в согласованном с Исполнителем порядке.

6.7 Бремя несения расходов на установление в МКД коллективного (общедомового) прибора учёта используемого коммунального ресурса, его эксплуатацию и замену несут Собственники, при этом указанные расходы в части установки и замены такого прибора учёта не входят в состав платы за содержание общего имущества в МКД. Расходы на эксплуатацию коллективного (общедомового) прибора учёта используемого коммунального ресурса включаются в размер платы за содержание общего имущества в МКД в порядке, предусмотренном п. 9.5 раздела IX Договора.

6.8 Счета на оплату расходов на установку коллективного (общедомового) прибора учёта с указанием общего размера расходов на установку такого прибора учёта и доли расходов на установку такого прибора учёта, бремя которых несут Собственники, выставляются Собственникам организацией, осуществившей в соответствии с частью 12 статьи 13 Федерального закона «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон об энергосбережении) установку коллективного (общедомового) прибора учёта (далее – Ресурсоснабжающая организация).

6.8.1 Доля расходов на установку коллективного (общедомового) прибора учёта, бремя которых несут Собственники, определяется исходя из их доли в праве общей собственности на общее имущество в МКД.

6.8.2 При несогласии Собственников с указанным в счёте размером расходов на установку коллективного (общедомового) прибора учёта и (или) отнесённой на них долей

расходов любой из Собственников вправе обратиться в Ресурсоснабжающую организацию, осуществившую установку такого прибора учёта и выставившую счёт, с разногласиями, а при неурегулировании разногласий вправе обжаловать выставленный счёт в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

6.8.3 Граждане – собственники помещений в МКД производят оплату выставленных счетов в соответствии с частью 12 статьи 13 Закона об энергосбережении.

6.9 Ресурсоснабжающая организация не вправе отказать обратившимся к ним лицам в заключении договора, регулирующего условия установки, замены и (или) эксплуатации приборов учёта используемых энергетических ресурсов (далее – Договор по приборам учёта), снабжение которыми или передачу которых они осуществляют.

6.9.1 Цена Договора по приборам учёта определяется соглашением сторон. За просрочку исполнения обязательства по установке, замене и (или) эксплуатации этих приборов учёта Ресурсоснабжающие организации уплачивают Собственникам (одному из них) за каждый день просрочки неустойку (пени), определяемую в размере одной трёхсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, но не более чем в размере цены выполнения работ, оказания услуг по Договору по приборам учёта.

6.9.2 Порядок заключения и существенные условия Договора по приборам учёта утверждены приказом Минэнерго России от 07.04.2010 года № 149.

6.9.3 Договор по приборам учёта заключается как в отношении индивидуальных, так и в отношении коллективного (общедомового) приборов учёта используемых энергетических ресурсов.

VII. Стандарты и порядок осуществления деятельности по управлению МКД

7.1 Общие положения.

7.1.1 Исполнитель осуществляет деятельность по управлению МКД на основании заключённого с Собственниками Договора и в соответствии с нормами действующего жилищного законодательства.

7.1.2 Под деятельностью по управлению МКД понимается выполнение стандартов, направленных на достижение целей, установленных статьёй 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, а также определённых решением Собственников.

7.1.3 Управление осуществляется в отношении МКД как самостоятельного объекта управления с учётом состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества в МКД в зависимости от геодезических и природно-климатических условий расположения МКД, а также исходя из минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утверждённого постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 года № 290.

7.2 Перечень услуг по управлению МКД (стандартов управления МКД) содержится в приложении № 4 к Договору, которое является его неотъемлемой частью.

7.3 Проект перечня услуг по управлению МКД (как и работ по его содержанию) составляется и представляется Собственникам для утверждения вместе с представлением проекта собственно Договора.

7.4 Исполнитель ежегодно в течение первого квартала текущего года представляет Собственникам отчёт о выполнении Договора за предыдущий год, а также размещает указанный отчёт в системе.

7.5 Аварийно-диспетчерское обслуживание осуществляется посредством деятельности организуемой Исполнителем аварийно-диспетчерской службы (АДС).

7.6 Функции и порядок деятельности АДС, порядок передачи технической документации на МКД и иных связанных с управлением МКД документов, технических средств и оборудования, порядок прекращения деятельности по управлению МКД в связи

с исключением сведений о нём из реестра лицензий субъекта РФ, прекращением действия лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами или её аннулированию, организация взаимодействия Исполнителя с Собственниками и пользователями помещений в МКД при осуществлении управления МКД, порядок раскрытия информации Исполнителем регулируются положениями, закреплёнными в Правилах осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утверждённых постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 года № 416 (далее – Правила управления).

VIII. Права и обязанности Сторон. Компетенция и порядок избрания Совета МКД и его Председателя

8.1 Права и обязанности Исполнителя приведены в приложении № 7 к Договору.

8.2 Права и обязанности Собственников приведены в приложении № 8 Договору.

8.3 Компетенция и порядок избрания Совета МКД и его Председателя закреплены в приложении № 9 Договору.

8.4 Все перечисленные выше приложения являются неотъемлемой частью Договора.

IX. Размер платы, вносимой Собственниками по Договору (цена Договора), порядок и сроки внесения и порядок изменения размера такой платы

9.1 По Договору Собственники (Наниматели) вносят плату за жилое (нежилое) помещение и коммунальные услуги.

9.1.1 Плата за коммунальные услуги – это плата за поставку электрической энергии, потребляемой при выполнении минимального перечня необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в МКД услуг и работ в целях содержания общего имущества в МКД; в платёжном документе рассматриваемая плата обозначена как КРСОИ (коммунальный ресурс на содержание общего имущества) Электроэнергия (далее – КРСОИ) и вынесена отдельной строкой.

9.1.2 Собственники (Наниматели) плату за холодную воду, горячую воду, тепловую энергию, плату за отведение сточных вод вносят соответствующей Ресурсоснабжающей организации согласно положениям, закреплённым в статье 157.2 ЖК РФ (Прямые платежи).

9.1.3 Плата за жилое (нежилое) помещение, включённая в тариф, – это плата за содержание (техническое обслуживание) общего имущества МКД, а также за услуги управления МКД.

9.2 Плата за текущий ремонт в трактовке действующего жилищного законодательства (постановление Правительства РФ от 13.08.2006 года № 491, постановление Госстроя РФ от 27.09.2003 года № 170) в размер платы (тариф) за жилое (нежилое) помещение не включается – текущий ремонт проводится по решению Общего собрания в пределах трёх – пяти лет с учётом группы капитальности зданий, физического износа и местных условий (постановление Госстроя РФ от 27.09.2003 года № 170), на котором Собственники обязаны определиться с источником финансирования текущего ремонта.

9.3 Если Собственники на Общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за жилое (нежилое) помещение, такой размер устанавливается органом местного самоуправления с учётом методических рекомендаций, утверждённых федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства. При этом предельные индексы изменения размера платы за жилое (нежилое) помещение в указанном случае определяются органом местного самоуправления в соответствии с этими методическими рекомендациями.

9.4 В случае изменения действующего законодательства в части установления иного порядка определения размера платы (тарифа) за содержание (техническое обслуживание) общего имущества многоквартирного дома, влекущего за собой изменение такого размера, Исполнитель выносит на внеочередное Общее собрание, созываемое Советом МКД, вопрос об изменении установленного ранее Общим собранием (либо органом местного самоуправления в соответствии со статьёй 158 ЖК РФ) размера платы (тарифа) за содержание (техническое обслуживание) общего имущества МКД. При этом начало действия нового тарифа определяется вступлением в силу соответствующего НПА и не зависит от сроков утверждения его Общим собранием (органом местного самоуправления).

9.5 При установлении коллективного (общедомового) прибора учёта используемого коммунального ресурса данный прибор учёта включается в состав общего имущества МКД, при этом расходы по его эксплуатации (проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание), бремя которых несут Собственники, включаются в размер платы (тариф) за содержание общего имущества МКД в порядке, аналогичном порядку установления размера платы (тарифа) за содержание общего имущества МКД в случае изменения соответствующих норм жилищного законодательства, закреплённому в п. 9.4 раздела IX Договора.

9.6 Плата (её часть) Собственников (Собственника) по Договору может вноситься за них (за него) иными лицами (нанимателями, арендаторами и др.) в порядке, установленном дополнительным соглашением к Договору, заключённому между Собственниками (Собственником), Исполнителем и таким лицом.

9.7 В случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в МКД ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, Исполнитель уменьшает размер платы за такие работы (услуги) в порядке, предусмотренном Правилами изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утверждёнными постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 года № 491, с учётом положений части 11 статьи 157.1 ЖК РФ.

9.8 Неиспользование Собственниками (Нанимателями) и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за жилое (нежилое) помещение и КРСОИ.

9.9 Плата за жилое (нежилое) помещение и КРСОИ по Договору вносится до 10-го числа месяца, следующего за расчётным на основании платёжных документов, представленных Исполнителем Собственникам не позднее указанной даты.

9.10 Доставка платёжных документов осуществляется Исполнителем путем получения лично в руки в кассе Исполнителя, либо по личному заявлению на электронный адрес заявителя, указанный в обращении.

9.11 Оплата по платёжным документам осуществляется любым удобным способом, в том числе через банки (кредитные организации), отделения связи, платёжные терминалы, Интернет-сервисы. Оплата может осуществляться как наличным, так и безналичным расчётом.

9.12 Услуги и работы, выполнение которых не является обязанностью Исполнителя в соответствии с Договором и действующим жилищным законодательством, могут выполняться Исполнителем за дополнительную плату в соответствии с прейскурантом платных услуг Исполнителя по заявлению Собственника.

9.13 Размер платы для Собственников за жилое (нежилое) помещение с указанием периодичности проведения соответствующих работ приводится в приложении № 5 к Договору, которое является его неотъемлемой частью.

X. Порядок осуществления контроля за выполнением Исполнителем обязательств по

Договору

10.1 Контроль за исполнением обязательств по Договору Исполнителем Собственники осуществляют посредством Совета МКД и его Председателя, действующими в соответствии с ЖК РФ и Договором.

10.2 Контроль осуществляется членами Совета МКД либо по его поручению – Председателем посредством участия в осмотрах и проверках технического и санитарного состояния общего имущества в МКД, приёмки услуг и работ, оказываемых и выполняемых по Договору, с последующим подписанием соответствующих актов, отражающих результаты такого контроля.

10.3 Стороны вправе привлекать для контроля качества выполненных (выполняемых) работ и/или оказанных (оказываемых) услуг сторонние организации, специалистов, экспертов, имеющих соответствующую квалификацию.

10.4 Документальное оформление претензий, если таковые имеются, осуществляется в следующем порядке.

10.4.1 В случае нарушения условий Договора той или другой Стороной, а также при причинении вреда имуществу (общему имуществу в МКД) Собственников неправомерными действиями (бездействием) Исполнителя по требованию любой из Сторон составляется акт, подписываемый членами комиссии, включающей представителей Исполнителя и Собственников.

10.4.2 О времени и месте осмотра повреждённого имущества с последующим составлением акта осмотра извещаются все заинтересованные лица (Собственники и члены их семей, Наниматели и члены семей Нанимателей, имуществу которых причинён вред, иные лица), при этом если в течение 2-х часов в дневное время и или 3-х часов в ночное время (с 22:00 до 6:00) с момента извещения вызванные лица не прибыли для составления указанного акта либо следы нарушения могут быть тем или иным образом утрачены, соответствующий осмотр и составление акта производятся в их отсутствие с привлечением двух незаинтересованных лиц.

10.5 Исполнитель в целях контроля за своей деятельностью со стороны Собственников представляет Председателю либо Совету МКД информацию о состоянии общего имущества в МКД и обеспечивает возможность проведения ими контрольных осмотров.

10.6 Председатель либо Совет МКД фиксируют в письменной форме с участием представителя Исполнителя все выявленные ими случаи ненадлежащего качества выполненных Исполнителем работ (с учётом установленного гарантийного срока), при этом если Исполнитель отказался направить своего представителя для такой фиксации или по иным зависящим от Исполнителя обстоятельствам, Председатель или Совет МКД фиксируют в письменной форме выявленные ими случаи ненадлежащего качества выполненных Исполнителем работ без его представителя, но с привлечением двух незаинтересованных лиц. Указанные в акте недостатки, предложения Собственников по их устранению Исполнитель рассматривает в течение 10 календарных дней с момента получения акта.

10.7 Уклонение Исполнителем от производства за свой счёт работ по устранению выявленных представителями Собственников недостатков, имеющих прямое отношение к выполнению условий Договора, даёт Собственникам основание для созыва внеочередного Общего собрания в целях принятия соответствующего обстоятельствам решения с уведомлением Исполнителя о проведении данного собрания и с указанием даты, времени и места его проведения.

10.8 Решение, которое предусматривает предварительную, до проведения Общего собрания, оценку Председателем либо Советом МКД деятельности Исполнителя, принимается на основе нижеследующих критериев:

– санитарного состояния мест общего пользования в МКД (лестниц, общих

коридоров, подвалов, технических подполий, чердаков и пр.);

- фактического сбора платежей за выполненные (оказанные) Исполнителем (непосредственно либо опосредованно) работы (услуги) в целях обеспечения надлежащего состояния общего имущества в МКД;

- сведений о своевременном (несвоевременном) осуществлении расчётов с подрядчиками по соответствующим договорам, в том числе с Ресурсоснабжающими организациями;

- наличия и выполнения перспективных планов и текущих работ, связанных с управленческой деятельностью Исполнителя;

- количества обоснованных жалоб Собственников и пользователей помещений в МКД на качество жилищных и коммунальных услуг, технического и санитарного состояния общего имущества в МКД;

- своевременности представления Собственникам предусмотренного Договором годового отчёта.

XI. Разрешение споров и ответственность Сторон

11.1 Неисполнение или ненадлежащее исполнение Сторонами условий Договора влечёт за собой ответственность, предусмотренную законом и Договором.

11.2 Наличие вины является необходимым условием возникновения ответственности Исполнителя перед Собственниками в случае причинения вреда их имуществу либо здоровью при оказании услуг и (или) выполнении работ, определённых Договором.

11.3 Закон РФ от 07.02.1992 года № 2300-1 «О защите прав потребителей» (далее – Закон о ЗПП) распространяется на отношения между Исполнителем и Собственниками, вытекающие из Договора, в той мере, в какой это предусмотрено самим Законом о ЗПП.

11.4 При предоставлении коммунальных услуг Собственникам непосредственно Ресурсоснабжающей организацией в случае, если имеют место перерывы, превышающие установленную продолжительность, и (или) с нарушением качества, изменение размера платы за коммунальные услуги в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, осуществляет Ресурсоснабжающая организация, при этом Исполнитель несёт ответственность перед Ресурсоснабжающей организацией посредством компенсации ей расходов, фактически понесённых вследствие указанного изменения размера платы за коммунальные услуги, только при условии надлежащего исполнения Ресурсоснабжающей организацией обязанностей по поставке ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, до границ общего имущества в МКД и границ внешних сетей инженерно-технического обеспечения данного дома в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

11.5 Исполнитель не несёт ответственности за вред, причинённый имуществу Собственников, если такой вред возник вследствие неудовлетворительного технического состояния общего имущества в МКД, в котором оно находилось до заключения Договора и которое подтверждается актом технического состояния общего имущества в МКД и детализированной описью такого состояния (приложении № 6 к Договору).

11.6 Исполнитель также не несёт ответственности за предоставление услуг и выполнение работ ненадлежащего качества или с превышающим лимит времени перерывами либо за их непредоставление, если будет установлено, что это является следствием наличия обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор).

11.7 В случае истечения продолжительности эффективной эксплуатации элементов общего имущества в МКД Исполнитель не несёт ответственности за последствия, возникшие в результате нарушения Собственниками сроков проведения капитального ремонта таких элементов, а также по причине непринятия Общим собранием (Советом МКД при наделении его таким полномочием) решения о проведении текущего ремонта общего имущества в МКД и (или) непредоставления Исполнителю финансового

обеспечения для реализации такого решения.

11.8 В случае несвоевременного и (или) неполного внесения Собственниками платы за жилое помещение и коммунальные услуги в части их предоставления в целях содержания общего имущества в МКД Собственники обязаны уплатить Исполнителю пени в размере одной трёхсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с тридцать первого дня, следующего за днём наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведённой в течение девяноста календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения девяноста календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девяностодневный срок оплата не произведена. Начиная с девяноста первого дня, следующего за днём наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере одной стотридцатой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки. Увеличение установленных настоящей частью размеров пеней не допускается, но Исполнитель вправе требовать возмещения Собственниками убытков, связанных с ведением претензионно-исковой работы по взысканию образовавшейся задолженности по рассматриваемым платежам.

11.9 Собственники несут ответственность за причинение вреда иным лицам, если в период их отсутствия в принадлежащем им жилом помещении доступ в данное помещение для устранения аварийной ситуации был закрыт.

11.10 Все споры и разногласия, связанные с исполнением Договора, Стороны разрешают посредством проведения переговоров. При неурегулировании таких споров и разногласий в рамках переговоров Стороны предпринимают действия по их разрешению в претензионном порядке, а в случае недостижения консенсуса и в претензионных рамках Стороны передают спор в суд в порядке, предусмотренном процессуальным законодательством.

11.11 Претензионный порядок разрешения споров является обязательным, за исключением случаев прямо предусмотренных процессуальным законом.

11.11.1 Претензионные письма направляются Сторонами нарочным либо заказным почтовым отправлением с уведомлением о вручении последнего адресату по месту жительства (месту нахождения) Сторон.

11.11.2 Направление Сторонами претензионных писем иным способом, чем тот, который указан в подпункте 11.11.1 п. 11.11 раздела XI Договора, не допускается.

11.11.3 Срок рассмотрения претензионного письма составляет 5 (пять) рабочих дней со дня получения последнего адресатом.

XII. Порядок изменения и расторжения Договора

12.1 Изменение и расторжение (прекращение) Договора осуществляются в порядке, предусмотренном действующим гражданским и жилищным законодательством.

12.2 Вносимые в Договор изменения в период его действия оформляются Сторонами дополнительным соглашением, которое является неотъемлемой частью Договора.

12.3 Расторжение Договора в одностороннем порядке допускается в следующих случаях.

12.3.1 По инициативе Собственника при отчуждении принадлежащего ему на праве собственности жилого помещения в МКД в рамках купли-продажи, дарения, на иных законных основаниях. Собственник письменно уведомляет Исполнителя о таких обстоятельствах с предоставлением ему копии соответствующего правоустанавливающего (правоизменяющего) документа.

12.3.2 По инициативе Собственников на основании принятого Общим собранием решения об изменении способа управления МКД или выборе другой управляющей организации, которые обязаны уведомить об этом Исполнителя не менее чем за два месяца до прекращения Договора путём направления Исполнителю соответствующего протокола.

12.3.3 По инициативе Собственников на основании принятого Общим собранием решения при условии неисполнения (ненадлежащего исполнения) Исполнителем условий Договора, в частности:

– в случае систематических нарушений Исполнителем сроков и порядка оказания услуг и выполнения работ по Договору;

– в случае непредставления Собственникам годового отчёта по результатам деятельности Исполнителя в предшествующем году;

– в случае причинения вреда общему имуществу в МКД вследствие действий (бездействия) Исполнителя;

12.3.4 По инициативе Исполнителя при форс-мажоре, в случае признания МКД аварийным и подлежащем сносу в установленном законом порядке, а также в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством.

12.4 Расторжение (прекращение) Договора не освобождает Собственников от обязанности оплаты имеющихся у них на день расторжения (прекращения) Договора задолженности перед Исполнителем за реализованные им договорные обязательства пропорционально своей доле на общее имущество в МКД.

12.5 При наличии переплаты Собственником средств за работы и услуги по Договору на момент его расторжения Исполнитель в 10-дневный срок уведомляет такого Собственника о сумме переплаты и на основании его распоряжения перечисляет излишне полученные средства на счёт Собственника, указанный им в распоряжении, либо производит зачёт этих средств в качестве платежа за работы и услуги, произведённые Исполнителем в отношении находящегося у Собственника во владении иного жилого (нежилого) помещения, управляемого Исполнителем.

XIII. Срок действия Договора

13.1 Договор вступает в силу с момента подписания его Сторонами и распространяет своё действие на отношения, возникшие с 23 ноября 2020 года.

13.2 Договор заключён сроком на один год.

13.3 При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора в связи с окончанием срока его действия Договор считается продлённым на тот же срок и на тех же условиях, которые установлены настоящим Договором.

XIV. Прочие условия

14.1 Действие Договора распространяется на всех лиц, которые в соответствии с нормами действующего жилищного законодательства обязаны нести расходы на содержание общего имущества в МКД и его управление (Собственников, Нанимателей, членов их семей, поднанимателей и др.).

14.2 Все изменения и дополнения к Договору оформляются дополнительным соглашением, составленным в письменной форме и утверждённым Председателем Совета МКД в случае наделения его Общим собранием данным полномочием. Такое дополнительное соглашение является неотъемлемой частью Договора и приобретает силу с момента его подписания Сторонами.

14.3 Если при изменении законодательства какое-либо из положений Договора утратит силу, законность остальных положений Договора от этого не утрачивается.

14.4 Договор составлен в трёх экземплярах, один из которых передаётся Собственникам в лице Председателя, два других – Исполнителю.

Приложения:

1. Состав общего имущества в МКД.
2. Границы эксплуатационной ответственности по внутридомовым инженерным системам.
3. Перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в МКД.
4. Услуги по управлению МКД (стандарты управления МКД).
5. Размер платы (тариф) за жилое (нежилое) помещение.
6. Акт о состоянии общего имущества в МКД.
7. Права и обязанности Исполнителя.
8. Права и обязанности Собственников.
9. Компетенция Общего собрания. Компетенция и порядок избрания Совета МКД и его Председателя.

XV. Адреса и реквизиты Сторон

Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Сервис»
Юридический адрес: 652238, Кемеровская область, Тисульский район, п.г.т. Белогорск, ул. Юбилейная, д.8, пом.1
ИНН: 4213012424, КПП: 421301001, ОГРН: 1194205017236 от 12.08.2019г.
Банковские реквизиты: р/с 40702810526000024653
Кемеровское отделение №8615 ПАО Сбербанк г. Кемерово
БИК 043207612 к/сч 30101810200000000612.
Собственники помещений многоквартирного дома № 18а по ул. Комсомольская
Адрес: 652238, Кемеровская область, Тисульский район, п.г.т. Белогорск, ул. Комсомольская, д.18а

Подписи Сторон

Директор ООО «Управляющая компания Сервис»

Председатель Совета МКД



С.А. Адодина

Д.В. Удовикина