

г. Мончегорск

«01» _____ 2025 г.

Собственник жилого (нежилого) помещения кв. № _____ общей площадью _____ кв.м (далее – Помещение) многоквартирного дома по адресу: г. Мончегорск, _____, дом № _____ (далее – МКД)

именуемый в дальнейшем «Собственник», и Общество с ограниченной ответственностью «Ваше ДУ», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице генерального директора Родькина Василия Викторовича, действующего на основании Устава, в целях осуществления деятельности по управлению указанным МКД в соответствии с решением общего собрания собственников помещений в МКД (протокол от _____ № _____), заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем.

1. Предмет Договора

- 1.1. Цель Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания Собственника, надлежащее содержание общего имущества в МКД и оказание иных услуг Собственнику и иным законным пользователям Помещения.
- 1.2. Управляющая организация по заданию Собственника в течение согласованного срока за плату в соответствии с размером финансирования собственниками всех помещений в МКД выполняет (оказывает) комплекс услуг и (или) работ по управлению МКД, по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в МКД (далее – ОИД), по осуществлению деятельности по приобретению коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества МКД (далее – КРСОИ) и иной деятельности, направленной на достижение целей управления МКД. Акт технического состояния МКД, включающий состав ОИД и его техническое состояние, определен в Приложении №1.
- 1.3. Договор является договором смешанного вида с особым правовым режимом, т.к. включает в себя элементы разных видов договоров. Условия Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в МКД.
- 1.4. Перечень, периодичность и объемы работ и услуг, необходимых для обеспечения надлежащего содержания ОИД и управления МКД, определены на дату заключения настоящего Договора в Приложении № 2 к Договору и составлены в соответствии с установленным Правительством РФ Минимальным перечнем услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме.
- 1.5. Перечень и объемы работ по текущему ремонту ОИД, а также содержанию и ремонту ОИД, не указанному в п.1.4 Договора, определяются и утверждаются решением общего собрания собственников помещений в МКД (далее – ОСС).
- 1.6. Управляющая организация предоставляет услуги по содержанию и ремонту ОИД (имевшегося на дату заключения Договора) в границах ответственности по содержанию и ремонту ОИД, установленных Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме. Увеличение в период действия Договора состава общедомового имущества является основанием изменения цены Договора.
- 1.7. При принятии собственниками МКД решения об участии в каких-либо программах (в т.ч. муниципальных, региональных, федеральных) по обслуживанию, ремонту, обустройству ОИД доля финансового участия собственников отражается в платежном документе Управляющей организации (если иное не утверждено ОСС или условиями программ) с последующим перечислением поступивших от собственников МКД таких средств лицу, определенному программой.
- 1.8. Работы по капитальному ремонту ОИД не являются предметом настоящего Договора и производятся Фондом капитального ремонта либо за счет Собственников на основании решения ОСС о проведении капитального ремонта.
- 1.9. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором (в т.ч. ремонт или обслуживание частного или общего имущества, не вошедшего в решения ОСС), выполняются за отдельную плату на основании отдельной договоренности с Собственником.
- 1.10. Все термины и определения в Договоре используются в понятии, определенном действующим законодательством РФ на дату подписания Договора.

Понятия «год» и «12 месяцев» по тексту Договора определяется 12 месяцами, которые начинают исчисляться с даты начала действия Договора и заканчиваются в последнее число последнего двенадцатого месяца. Каждый следующий период («год» и/или «12 месяцев») начинается в первый день месяца, следующего за последним месяцем предыдущего периода, и заканчивается в последнее число последнего двенадцатого месяца данного периода.

Понятие «плата за Помещение» по тексту Договора включает в себя структуру платы за жилое помещение, определенную положениями статьи 154 ЖК РФ, и платы за иные предусмотренные Договором услуги, работы и виды содержания и ремонта ОИД, утверждаемые решениями ОСС.

2. Взаимоотношения Сторон Договора

- 2.1. При исполнении Договора Стороны руководствуются действующим жилищным законодательством РФ.
- 2.2. Порядок изменения работ и услуг, необходимых для обеспечения надлежащего содержания ОИД и управления МКД, их объема, перечня, периодичности и стоимости признается следующим: все изменения производятся в соответствии с решениями ОСС, действующим законодательством и настоящим Договором.
- 2.3. Право собственности на Помещение и одновременно на ОИД возникает у Собственника с момента государственной регистрации права на Помещение либо на основании вступившего в законную силу судебного решения, со дня открытия наследства и в иных установленных действующим законодательством случаях. Доля в праве общей собственности на ОИД Собственника в МКД пропорциональна размеру общей площади Помещения.
- 2.4. Неиспользование (включая не проживание) Собственником (включая нанимателей и иных лиц, имеющих законные основания пользования Помещением) принадлежащего ему Помещения либо какой-либо части ОИД не является основанием для освобождения Собственника от платы за услуги по настоящему Договору.
- 2.5. Работы (услуги), направленные на устранение аварийных ситуаций, обеспечение безопасных условий проживания Собственников, выполняются без согласования с Собственниками. В том случае, если выполнение указанных неотложных работ и услуг вызвано обстоятельствами, которые Управляющая организация не могла разумно предвидеть и предотвратить при

обычной степени заботливости и осмотрительности и за возникновение которых она не отвечает, данные расходы должны быть ей дополнительно компенсированы собственниками помещений в МКД.

2.6. Предоставление услуг по содержанию и ремонту ОИД проводится в границах ответственности по содержанию и ремонту ОИД и в пределах состава ОИД, установленных Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными ПП РФ от 13.08.2006 № 491, и имевшихся на дату заключения Договора.

Состав ОИД, подлежащего управлению в соответствии с Приложением №2 к Договору (за исключением указанного в п.2.7): помещения в МКД, не являющиеся частями квартир и находящихся в собственности нежилых помещений и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом МКД (далее – места общего пользования, МОП), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, чердаки, технические этажи и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации; крыша; ограждающие несущие конструкции МКД (включая фундамент, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты и иные ограждающие несущие конструкции); ограждающие ненесущие конструкции МКД, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери МОП, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции в МОП); инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, отопления, электроснабжения, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, в том числе конструкции и (или) иное оборудование, предназначенное для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов в помещения МКД, находящееся в МКД за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры); земельный участок, на котором расположен МКД и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства.

В состав ОИД не входят и не подлежат обслуживанию Управляющей организацией: козырьки, крыльца и входные группы, относящиеся к находящимся в собственности нежилым помещениям, имеющим отдельный вход в нежилое помещение.

2.7. Общедомовое имущество: домофоны, запирающие устройства на дверях подъездов, шлагбаумы, оборудование и инженерные системы видеонаблюдения, искусственные дорожные неровности, система подогрева крыш, а также и иное оборудование, которое может быть установлено в МКД после начала действия настоящего Договора, именуется по тексту Договора как «Дополнительное оборудование» и не учтены в Приложении №2 к Договору.

Дополнительное оборудование обслуживается и ремонтируется Управляющей организацией только на основании решения ОСС, которым установлен размер платы за услуги по его обслуживанию и (или) ремонту.

2.8. В случае отсутствия составленного Собственником в соответствии с действующим законодательством РФ акта оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, что подтверждает отсутствие претензий, работы и услуги по настоящему Договору считаются выполненными Управляющей организацией качественно и надлежащим образом.

2.9. Управляющая организация является оператором персональных данных собственников и иных законных пользователей помещений в МКД в силу жилищного законодательства РФ и ФЗ «О персональных данных».

2.10. Стороны имеют право выступать инициатором, администратором ОСС, а также проводить работу по подготовке, проведению ОСС и подведению их итогов.

3. Права и обязанности Управляющей организации

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять в интересах Собственников управление МКД в соответствии условиями Договора:

- за счет средств Собственников обеспечивать содержание ОИД, управление МКД в соответствии с требованиями законодательства РФ, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, о техническом регулировании, пожарной безопасности, защите прав потребителей;
- оказывать услугу по учету регистрации граждан в соответствии с Правилами регистрации и снятия граждан РФ с регистрационного учета по месту пребывания и по месту жительства в пределах РФ, осуществлять прием и передачу в органы регистрационного учета документов для регистрации и снятия с регистрационного учета граждан РФ по месту пребывания и по месту жительства в пределах РФ.

3.1.2. Организовать круглосуточную деятельность аварийно-диспетчерской службы (далее – АДС) с устранением аварий на ОИД и выполнением заявок Собственника либо иных законных пользователей Помещения по содержанию ОИД в пределах работ и услуг, установленных Приложением № 2 к Договору, в установленные действующим законодательством и настоящим Договором сроки.

3.1.3. Своевременно рассматривать заявки Собственника, принимать меры по устранению указанных в них недостатков в порядке и сроки, установленные законодательством РФ, и осуществлять регистрацию заявок, контроль над их выполнением в журнале учета или в автоматизированной системе учета таких заявок.

3.1.4. Обеспечить конфиденциальность персональных данных Собственника (членов его семьи и законных пользователей Помещения) в соответствии с ФЗ «О персональных данных».

3.1.5. Информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг при проведении работ на ОИД и (или) при аварийных ситуациях на ОИД путем размещения соответствующего объявления у входной двери в подъезд МКД или на информационном стенде в подъезде МКД, при необходимости - на официальном сайте Управляющей организации или в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (далее – ГИС ЖКХ).

3.1.6. Организовать работу по начислению и сбору платы за Помещение, учет поступающих платежей, работу по взысканию задолженности по оплате услуг и работ по Договору в предусмотренном законом порядке.

3.1.7. При поступлении от Собственника информации о причинении ущерба имуществу Собственника в течение 1 (одного) рабочего дня от даты её получения (или в согласованный с Собственником срок) направлять своего сотрудника для последующего составления Акта о причинении такого ущерба.

3.1.8. Представлять собственникам помещений в МКД ежегодно в течение первого квартала текущего года отчет о выполнении договора управления за предыдущий год путем его размещения на информационных стендах в подъездах МКД и в ГИС ЖКХ (при наличии такого требования в ЖК РФ).

3.1.9. В случае предоставления Собственнику коммунальных услуг ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами (далее совместно именуемые – Исполнители коммунальных услуг) предоставлять в установленные законом сроки Исполнителям коммунальных услуг информацию, необходимую для

начисления платы за коммунальные услуги, при предоставлении такой информации собственниками помещений МКД в Управляющую организацию.

3.1.10. Хранить и актуализировать техническую документацию МКД и иные связанных с управлением домом документы, предусмотренные жилищным законодательством РФ, полученные от управлявшего ранее МКД лица, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние МКД в соответствии с результатами проводимых осмотров. Проводить работы по восстановлению и оформлению технической документации на МКД на основании решений ОСС по данному вопросу.

3.1.11. Формировать для собственников МКД предложения о проведении необходимого ремонта ОИД, по изменению стоимости работ и услуг по обслуживанию и текущему ремонту ОИД, размера платы за Помещение.

3.1.12. Представлять интересы Собственников, связанные с управлением МКД, перед любыми третьими лицами.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Предоставлять услуги и работы по Договору самостоятельно либо путем привлечения третьих лиц.

3.2.2. Изменять порядок выполнения отдельных работ и услуг при необходимости предотвращения аварийных ситуаций, а также самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, включая очередность и сроки выполнения работ и оказания услуг исходя из климатических условий, сезонности производства отдельных видов работ, а также технического состояния, физического износа и конструктивных особенностей МКД и прочих существенных условий.

3.2.3. Требовать надлежащего исполнения обязательств, установленных для Собственника законодательством РФ, в том числе жилищным, в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, о техническом регулировании, пожарной безопасности.

3.2.4. Требовать в установленном действующим законодательством РФ порядке полного возмещения убытков, понесенных Управляющей организацией по вине Собственника и/или пользующихся его Помещением лиц, а также компенсации расходов, произведенных Управляющей организацией в целях устранения ущерба, причиненного ОИД виновными действиями (бездействием) Собственника и/или пользующихся его Помещением лиц. Требование Управляющей организации к Собственнику оформляется претензией с перечислением в ней подлежащего восстановлению ОИД и сроками исполнения претензии.

3.2.5. Хранить с соблюдением правил противопожарной и санитарно-эпидемиологической безопасности в обособленных от прохода Собственников помещениях МКД материалы и инструменты (песок, лопаты, метлы и т.п.), которые непосредственно участвуют в обслуживании ОИД. Решение ОСС на использование ОИД для указанных целей не требуется.

3.2.6. Реализовать иные права, предусмотренные действующим законодательством РФ и настоящим Договором.

4. Права и обязанности Собственника

4.1. Собственник имеет право:

4.1.1. Круглосуточно подавать заявки в АДС по каналам связи, сообщаемым Собственникам Управляющей организацией в платежных документах и на своем официальном сайте.

4.1.2. Направлять в Управляющую организацию заявления, жалобы и обращения в случае ненадлежащего выполнения Управляющей организацией обязательств, предусмотренных Договором.

4.1.3. Подать в Управляющую организацию обращение об исключении доставки платежных документов на бумажном носителе в почтовый ящик Помещения и согласовании с Управляющей организацией иных способов предоставления платежных документов.

4.1.4. В порядке, установленном законодательством РФ, осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией её обязательств по Договору, не вмешиваясь в её оперативно-хозяйственную деятельность.

4.1.5. Обращаться в Управляющую организацию по вопросу возмещения документально подтвержденных убытков, причиненных Собственнику вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией её обязательств по настоящему Договору.

4.1.6. Осуществлять переустройство и/или перепланировку Помещения в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ и условиями настоящего Договора.

4.1.7. В установленном действующим законодательством порядке получать ежегодный отчет об исполнении Договора Управляющей организацией.

4.1.8. Получать от Управляющей организации информацию, которую она обязана предоставить Собственнику в соответствии с законодательством Российской Федерации.

4.1.9. Требовать от представителей Управляющей организации предъявления служебного удостоверения, опознавательного знака (бейдж, нашивка на одежду и др.) с указанием названия Управляющей организации, подтверждающего его полномочия на доступ в Помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения ремонтных работ и ликвидации аварии, для проведения проверок состояния приборов учета и снятия их показаний, для совершения иных действий для исполнения Договора.

4.1.10. Реализовать иные права, предусмотренные действующим законодательством РФ и настоящим Договором.

4.2. Собственник обязан:

4.2.1. При пользовании своим Помещением и ОИД соблюдать установленные действующим законодательством РФ нормы и правила, касающиеся пользования, владения, содержания жилых и нежилых помещений в МКД и ОИД, предоставления коммунальных услуг в МКД, пожарной безопасности, о техническом регулировании, в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия, а также условия Договора.

4.2.2. В целях соблюдения интересов всех собственников помещений в МКД оборудовать свое Помещение индивидуальными приборами учёта (ИПУ) и ежемесячно снимать и передавать показания ИПУ Исполнителям коммунальных услуг в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг.

4.2.3. Бережно относиться к общему имуществу собственников в МКД. При обнаружении неисправностей внутридомовых инженерных систем и оборудования, конструктивов МКД и иного ОИД, а также при выявлении факта нанесения ущерба ОИД незамедлительно сообщать о них в АДС Управляющей организации.

4.2.4. Утверждать на ОСС для предупреждения преждевременного износа, а также для поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности ОИД услуги и работы по содержанию и текущему ремонту ОИД (в том числе энергосберегающие мероприятия).

4.2.5. Нести расходы на содержание Помещения, а также участвовать в расходах на содержание ОИД соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за Помещение. Своевременно и в полном объеме вносить плату за Помещение до десятого числа месяца, следующего за истекшим (расчетным) месяцем.

4.2.6. Предоставлять Управляющей организации свои контактные номера телефонов и адреса для связи, а также номера телефонов и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника, при его отсутствии в городе более 24 часов.

4.2.7. Для сохранения ОИД и в интересах всех иных собственников и жителей МКД выполнять при эксплуатации и использовании Помещения и МОП в МКД следующие требования:

а) производить переустройство и (или) перепланировку Помещения и мест общего пользования только после получения разрешения в установленном законом порядке;

б) не производить без согласования с Управляющей организацией перенос внутридомовых инженерных сетей и оборудования, вентиляции, имеющихся в Помещении, а также не производить слив теплоносителя из системы отопления;

в) в результате проведения ремонтных работ не уменьшать проектные размеры установленных в Помещении сантехнических люков и проёмов, которые открывают доступ к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, а также не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре;

г) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и оборудование мощностью, превышающей технические характеристики внутридомовых инженерных систем, не демонтировать или не отключать обогревающие элементы, предусмотренные проектной и (или) технической документацией на МКД, самовольно не увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в Помещении, свыше параметров, предусмотренных проектной и (или) технической документацией на МКД;

д) не использовать теплоноситель из систем и приборов отопления на бытовые нужды и/или для оборудования отопления полов в Помещении;

е) не допускать производства в Помещении или МОП в МКД работ или совершения других действий, приводящих к порче, загрязнению общего имущества в МКД или ущербу помещениям иных собственников в МКД;

ж) не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами пути эвакуации и места общего пользования в МКД;

з) не использовать пассажирские лифты (при наличии таких в МКД) для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;

и) не использовать мусоропровод (при наличии такого в МКД) для выброса строительного и другого крупногабаритного мусора, крупного упаковочного материала, не сливать в него жидкие отходы. Выносить такой мусор (отходы) на специально отведенные для этого контейнерные площадки, предусмотренные в установленном законодательством порядке для накопления мусора;

к) не курить в МОП, на балконах и лоджиях Помещения (при наличии таковых);

л) не использовать ОИД в личных целях без получения разрешения в установленном законом порядке и не ограничивать пользование ОИД иным собственникам помещений в МКД;

м) своевременно информировать Управляющую организацию о начале проведения работ по ремонту, переустройству и перепланировке Помещения, затрагивающих общее имущество в МКД.

4.2.8. В интересах всех иных собственников и жителей МКД предоставлять письменно или через ГИС ЖКХ сведения Управляющей организации в течение 5 (пяти) календарных дней от даты наступления любого из нижеуказанных событий (с предоставлением копии соответствующего документа):

а) заключение, расторжение и (или) изменение условий договоров найма (аренды) Помещения;

б) смена собственника, нанимателя или арендатора Помещения;

в) изменение контактных и персональных данных, позволяющих сотрудникам Управляющей организации идентифицировать Собственника и связаться с ним (адрес проживания, номер телефона, электронная почта) и выполнять требования Правил предоставления коммунальных услуг в утвержденном законодательством порядке;

г) изменение статуса Помещения при переводе из жилого в нежилое и наоборот;

д) изменение (уменьшение/увеличение) количества проживающих в Помещении граждан;

е) изменение общей площади Помещения;

ж) окончание переустройства и (или) перепланировки Помещения и МОП.

4.2.9. Обеспечивать беспрепятственный доступ к общему имуществу дома, в том числе расположенному в Помещении, для осмотра технического и санитарного состояния инженерных сетей, санитарно-технического и иного оборудования, выполнения необходимых ремонтных работ и оказания иных предусмотренных условиями Договора услуг представителям Управляющей организации: сотрудникам АДС (аварийной службы) в любое время суток; иным сотрудникам – в согласованное время. Также предоставлять доступ в жилое (нежилое) помещение для проведения комиссионных обследований, составления актов.

4.2.10. Предоставить в Управляющую организацию следующие сведения каждого Собственника и пользователя Помещения, необходимые для исполнения Договора, выполнения требований действующего законодательства РФ и ведения реестра собственников, в том числе: в отношении каждого собственника и пользователя Помещения фамилию, имя, отчество (при наличии), дату и место рождения, реквизиты документа, удостоверяющего личность, контактный телефон и адрес электронной почты, серия, номер документа о регистрации права собственности, ИНН, СНИЛС; если Собственником Помещения является юридическое лицо, то наименование (фирменное наименование), реквизиты и сведения о государственной регистрации юридического лица, контактный телефон и иные необходимые для исполнения Договора сведения. Указанные данные предоставляются в момент подписания Договора в разделе «Реквизиты и подписи Сторон» и при наступлении событий, указанных в пункте 4.2.8 Договора.

5. Цена Договора и порядок ее определения. Размер платы за Помещение и порядок ее внесения

5.1. Цена настоящего Договора определяется как сумма платы за:

– Помещение, включающей в себя плату за услуги, работы по управлению МКД, за содержание и текущий ремонт общего имущества в МКД, в том числе НДС по действующей ставке;

– коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в МКД (при наличии такого требования в действующем законодательстве РФ).

При изменениях действующего законодательства РФ о налогах и сборах правоотношения регулируются нормами действующего законодательства РФ с момента их вступления в законную силу.

5.2. Размер платы за Помещение определяется путём суммирования:

5.2.1. Платы за содержание общего имущества в МКД, включающей плату за услуги и работы по управлению МКД. Такая плата за содержание ОИД устанавливается на срок 12 (двенадцать) месяцев (далее – Срок действия платы за содержание ОИД) с даты начала действия Договора и ежегодно подлежит изменению по истечению каждого периода, состоящего из последующих 12 месяцев. Плата за содержание ОИД изменяется в т.ч. в связи с ростом потребительских цен. Количество Сроков действия платы за содержание ОИД соответствует количеству лет, на которое заключен настоящий Договор. Плата за содержание общего имущества в МКД на каждый Срок действия платы за содержание ОИД утверждается за 1 кв.м общей площади Помещения собственниками помещений в МКД на ОСС исходя из установленного Правительством РФ Минимального перечня работ и услуг и с учетом предложений Управляющей организации или в порядке, установленном настоящим Договором.

а) На первый Срок действия платы за содержание ОИД (равен первому году действия Договора) размер платы (далее именуемый – Плата 1) соответствует размеру, утвержденному решением ОСС, утвердившим настоящий Договор. Если на таком ОСС собственниками помещений не было принято решение о размере платы за содержание ОИД с учетом предложений Управляющей организации на первый год действия Договора, то Плата 1 считается равной плате, которая действовала на дату, предшествующую дате вступления в силу настоящего Договора, увеличенной на 8,5% (восемь с половиной процентов):

Плата 1 в том числе НДС по действующей ставке = Плата действовавшая на дату, предшествующую дате начала Договора * 1,085.

б) На второй Срок действия платы за содержание ОИД (равен второму году действия Договора) размер платы (далее именуемый – Плата 2) соответствует новому размеру, который утвердят собственники помещений в МКД на ОСС. Если на ОСС собственниками помещений не принято решение о размере платы за содержание общего имущества в МКД с учетом предложений Управляющей организации, то Плата 2 считается равной Плате 1, увеличенной на 8,5% (восемь с половиной процентов): Плата 2 в том числе НДС по действующей ставке = Плата 1 * 1,085.

в) На все последующие сроки действия Договора размер платы за содержание ОИД (Плата 3 и последующие Платы, в том числе НДС по действующей ставке) соответствует новому размеру, который будет утвержден собственниками помещений в МКД на ОСС. Если на ОСС собственниками помещений не принято решение о размере платы за содержание ОИД, то такой размер платы определяется аналогично порядку (механизму), указанному в подпункте (б) пункта 5.2.1. Договора, то есть размер платы, действовавший в предшествующий период (предыдущий срок действия размера платы за содержание), увеличивается в 1,085 раза.

В случае пролонгации срока действия Договора и если собственниками помещений на ОСС не было принято решение об утверждении размера платы за содержание ОИД на очередной Срок действия платы (Плата 6, Плата 11 и т.д.), то от даты пролонгации Договора плата за содержание ОИД на последующие сроки (на каждые следующие 12 месяцев) продолжает исчисляться аналогично порядку (механизму), указанному в подпункте (б) пункта 5.2.1. Договора, то есть размер платы (в том числе НДС по действующей ставке), действовавший в предшествующий период (предыдущий Срок действия платы и Договора), увеличивается в 1,085 раза. То есть Срок действия платы за содержание ОИД при пролонгации Договора признается в первый год пролонгации равным Плате 6 и определяется как: Плата 6 в том числе НДС по действующей ставке = Плата 5 в том числе НДС по действующей ставке * 1,085.

5.2.2. Платы за текущий ремонт общего имущества в МКД, которая ежегодно утверждается решением ОСС. Плата за текущий ремонт ОИД устанавливается за 1 кв.м общей площади Помещения на срок 12 (двенадцать) месяцев с даты начала действия Договора и подлежит изменению по истечению каждого периода, состоящего из последующих 12 месяцев. Если по истечению каждых 12 месяцев на ОСС собственниками помещений не принято решение (с учетом предложений Управляющей организации) о текущем ремонте ОИД и размере платы за текущий ремонт, то размер такой платы составляет 1,70 (Один) рубль 70 копеек за 1 кв.м общей площади Помещения и признается Сторонами соответствующим виду текущего ремонта «фонд на неотложные (аварийные) работы».

Количество сроков действия платы за текущий ремонт ОИД соответствует количеству лет, на которое заключен настоящий Договор.

5.2.3. Платы за КРСОИ, которая определяется в порядке и в объемах, установленными Правительством РФ. В случае изменения Правительством РФ порядка определения размера платы за КРСОИ (в том числе изменения структуры платы за жилое помещение, исключение КРСОИ из состава платы за содержание Помещения), а также в случае изменения уполномоченными Правительством РФ органами тарифов, нормативов и иных существенных условий, влияющих на размер платы за КРСОИ, то внесение изменений в Договор не требуется, правоотношения в данном случае регулируются нормами действующего жилищного законодательства РФ. Управляющая организация применяет новые тарифы, нормативы, формулы расчета платы за КРСОИ со дня их утверждения уполномоченным органом либо со дня изменения стоимости услуг организаций – поставщиков коммунальных ресурсов.

5.2.4. Платы за дополнительные услуги и работы (в том числе указанные в пунктах 1.7 и 1.9 Договора, за участие Собственников в программах по ремонту ОИД; содержание Дополнительного оборудования, указанного в пункте 2.7 Договора). Размер платы за дополнительные услуги и работы, а также за Дополнительное оборудование может устанавливаться решением ОСС как за 1 кв.м общей площади Помещения, так и в ином порядке, в том числе без учета общей площади Помещения. Стоимость услуг или работ (п. 1.9 Договора) определяется для заказавшего их Собственника или законного пользователя Помещением на основании прейскуранта Управляющей организации, действующего на дату оказания услуг, выполнения работ, или расчетным методом при отсутствии таких услуг в прейскуранте.

5.2.5. Платы в части компенсации расходов на выполнение неотложных работ и услуг, а также расходов на ремонт ОИД, указанных в пункте 3.2.4 настоящего Договора.

5.3. Размер платы за Помещение должен обеспечивать надлежащее содержание ОИД в соответствии с требованиями законодательства РФ и отвечать требованиям разумности.

5.4. Расчетный период по Договору для начисления Управляющей организацией платы за Помещение устанавливается равным календарному месяцу.

5.5. Ежемесячная плата Собственника за услуги по Договору указывается в платёжном документе, формируемом Управляющей организацией, и определяется как произведение общей площади Помещения и размера платы за 1 кв. м такой площади в месяц. Общая площадь Помещения (жилого или нежилого помещения, принадлежащего Собственнику на праве собственности и не являющегося общим имуществом в МКД) определяется в соответствии с требованиями ЖК РФ. Размер платы за

дополнительные услуги, КРСОИ и платные услуги, оказываемые Собственнику, определяется на основании Договора и (или) решений ОСС.

5.6. Управляющая организация предоставляет Собственнику платежные документы за расчетный период для внесения платы за Помещение посредством их размещения не позднее 1-го (первого) числа каждого месяца, следующего за истекшим (расчетным) месяцем, в почтовых ящиках соответствующего Помещения, размещенных в подъезде МКД, с последующим их размещением в электронной форме в ГИС ЖКХ (при наличии такой обязанности в ЖК РФ). При наличии соответствующего обращения от Собственника Управляющая организация может не производить доставку платежных документов на бумажном носителе в почтовый ящик Помещения. Собственник и Управляющая организация могут согласовать иные способы доставки платежных документов. Собственник нежилого помещения и Управляющая организация могут согласовать иные виды платежных документов, не запрещенных действующим законодательством. В платежном документе помимо платы за Помещение может быть указан размер пени и платы за иные работы и услуги, предусмотренные настоящим Договором.

5.7. Содержание и ремонт ОИД обеспечивается денежными средствами, вносимыми Собственниками в счет платы за Помещение на расчетный счет Управляющей организации. В случае оплаты Собственниками МКД в неполном объеме или не в установленный разделом 5 Договора срок объем текущего ремонта общего имущества МКД подлежит уменьшению, исходя из фактического сбора платы за Помещение (содержание и ремонт ОИД).

5.8. Плата за Помещение (работы (услуги) по Договору) вносится Собственником на расчетный счет Управляющей организации ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за расчетным (истекшим) месяцем. При этом Собственник вправе по своему выбору: вносить плату за Помещение за последний расчетный период частями, не нарушая срок внесения платы, установленный настоящим пунктом Договора; оплачивать и (или) поручать другим лицам внесение платы за Помещение вместо него любыми способами, не противоречащими требованиям законодательства Российской Федерации; осуществлять предварительную оплату за Помещение в счет будущих расчетных периодов. При этом Собственник самостоятельно контролирует платежи, осуществляемые им или по его поручению, в том числе с использованием услуги банков «автоплатеж», обеспечивая полноту и сроки внесения платы за Помещение, установленные настоящим Договором.

6. Порядок осуществления контроля за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по Договору

6.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения обязательств по настоящему Договору осуществляется Собственником посредством:

- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы за счет средств Собственника);
- подачи в письменном виде жалоб, претензий и иных обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- составления актов о нарушении условий Договора;
- инициирования созыва внеочередного ОСС для принятия решений по фактам выявленных нарушений и/или нереагирования Управляющей организации на обращения Собственника с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации;
- обращения в органы, осуществляющие муниципальный и государственный жилищный контроль и иные уполномоченные органы за использованием и сохранностью жилищного фонда. Обращению в указанные органы контроля и надзора должна предшествовать письменная претензия Собственника в адрес Управляющей организации.

Акты приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД (далее – Акт приемки) по мере их подготовки Управляющей организацией направляются для подписания председателю совета МКД. Если председатель совета МКД не выбран или находится за пределами города, отсутствует по болезни или иным объективным причинам, то Акт приемки подписывается членом совета МКД. Если не выбран совет, то Акт приемки подписывается любым собственником МКД. Если в течение 10 календарных дней с даты получения такого Акта в адрес Управляющей организации не поступит по данному Акту письменный мотивированный отказ (возражения), то такой Акт приемки услуг и работ подписывается Управляющей организацией в одностороннем порядке, имеет силу двустороннего, считается принятым и подписанным без замечаний, работы (услуги) выполненными (оказанными) полностью, в установленные сроки, с надлежащим качеством.

6.2. Акт о нарушении условий Договора по требованию любой из Сторон Договора составляется в случаях:

- выполнения услуг и работ по содержанию и ремонту ОИД ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан;
- правонарушений Собственника.

Указанный Акт является основанием для применения к Сторонам Договора мер ответственности.

Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации, Собственника, а также, при необходимости, подрядной организации, и других лиц, участие которых в комиссии Стороны признают необходимым.

7. Предоставление доступа в Помещение и последствия недопуска

7.1. Собственник обязан допускать представителей Управляющей организации в принадлежащее ему Помещение для ликвидации аварий – незамедлительно в любое время.

7.2. Собственник обязан допускать представителей Управляющей организации в принадлежащее ему Помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования в заранее согласованное с Управляющей организацией время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, для проверки и устранения недостатков предоставления коммунальных услуг и выполнения необходимых ремонтных работ - по мере необходимости.

Если не достигнуты устные договоренности о доступе в Помещение, то такой доступ предоставляется в сроки, указанные в направленном Управляющей организацией уведомлении Собственнику Помещения.

7.3. В случае, если Собственник не может обеспечить доступ в Помещение представителям Управляющей организации в указанные в уведомлении сроки, он обязан в срок не позднее 2 (двух) рабочих дней до даты указанной в уведомлении сообщить об этом Управляющей организации способом, позволяющим подтвердить факт направления сообщения. При этом дата допуска, предложенная Собственником, не может быть позднее 5 (пяти) дней с даты, указанной Управляющей организацией в направленном уведомлении о предоставлении доступа.

7.4. С момента составления акта недопуска в помещение Собственник несет ответственность за ущерб имуществу Собственника (третьих лиц) и ОИД, нанесенный вследствие аварийных ситуаций, возникших на инженерных сетях, относящихся к ОИД, расположенных внутри принадлежащего Собственнику Помещения.

8. Ответственность Сторон Договора

8.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ и условиями настоящего Договора.

8.2. Управляющая организация несет ответственность за прямой действительный ущерб, причиненный недвижимому имуществу Собственника, возникший в результате виновных действий (бездействия), в порядке, установленном законодательством РФ и настоящим Договором.

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

8.3.1. все последствия аварийных и иных ситуаций в Помещении Собственника или в МОП, возникших по вине Собственника, и (или) при не допуске Собственником в Помещение или в МОП к ОИД для устранения (предупреждения) аварийных ситуаций или проведения обслуживающих, ремонтных работ;

8.3.2. загрязнение общего имущества МКД, включая придомовую территорию, неаккуратное помещение мусора в контейнеры или мусоропроводы, размещение мусора в неположенных местах, повреждение газонов, порчу деревьев, кустарников, клумб, иных элементов благоустройства, парковку автотранспорта на газонах и ближе 10 м к стене МКД (за исключением летнего периода);

8.3.3. использование ОИД (включая лифты, мусоропроводы и внутридомовые сети канализации, водоснабжения и отопления) не по их функциональному назначению, приведшему к аварийным ситуациям, повреждениям и загрязнениям ОИД, нарушению условий предоставления коммунальных услуг в МКД;

8.3.4. производство: несанкционированных перепланировок и переоборудования, работ по самовольной установке кондиционеров, антенн и прочего оборудования, козырьков, вывесок, остекления балконов или лоджий, а также всего иного, требующего получения соответствующих разрешений и согласований, в размере стоимости по приведению Помещения или ОИД в прежнее состояние, если такие работы выполнялись Управляющей организацией.

8.4. Недопуск в Помещение Собственником или иным пользователем Помещения представителей Управляющей организации при ликвидации аварий или для их предотвращения, для проведения ими плановых (внеплановых) проверок, ремонта внутридомовых инженерных систем (внутридомовых инженерных сетей и оборудования холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, отопления, электроснабжения) и конструктивов, признается недопуском к ОИД и исключает ответственность Управляющей организации за любой ущерб, возникший вследствие недопуска к общему имуществу.

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

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

9. Порядок уведомления Управляющей организацией Собственников и иных законных пользователей Помещением

9.1. Если иное прямо не предусмотрено Договором и (или) законодательством РФ, то все уведомления (в т.ч. об имеющейся задолженности, изменении применяемых тарифов и нормативов, порядке оплаты, перерывах в оказании услуг по Договору) Собственнику (а при необходимости – иным законным пользователям Помещения) могут быть совершены Управляющей организацией одним или несколькими нижеуказанными способами:

а) путем направления простого или заказного письма по адресу нахождения его Помещений в МКД;

б) посредством СМС-сообщения по сети подвижной радиотелефонной связи на пользовательское оборудование Собственника и (или) иного законного пользователя Помещения, телефонного звонка с записью разговора либо посредством передачи голосовой информации по сети фиксированной телефонной связи;

в) путем вручения уведомления под роспись;

г) путем направления сообщения электронной почтой или через личный кабинет Собственника в ГИС ЖКХ;

д) посредством размещения в платежном документе или на официальном сайте Управляющей организации.

Уведомление, указанное в настоящем пункте Договора, считается доставленным и в тех случаях, если оно поступило Собственнику (адресату), но по обстоятельствам, зависящим от него, не было ему вручено или адресат не ознакомился с ним.

9.2. Уведомление об изменении размера платы за Помещение или условий Договора на основании решений ОСС осуществляется путём размещения на доске объявления в подъезде МКД результатов решений ОСС в сроки, установленные жилищным законодательством для размещения результатов таких решений.

9.3. Каждая Сторона Договора гарантирует возможность доставки корреспонденции и документов по указанным в Договоре адресам, телефонам, а также получения и прочтения сообщений по указанным в Договоре адресам электронной почты, и в полной мере несет риски невозможности получения (доставки, ознакомления).

9.4. В случае изменения реквизитов (паспортных данных, ИНН, СНИЛС, наименования, контактной информации, адресов, электронных адресов, телефонов, банковских реквизитов, реорганизации (ликвидации) и пр.) одной из Сторон, эта Сторона обязана уведомить другую Сторону в порядке, установленном настоящим Договором. Все действия, совершенные Сторонами по старым адресам и счетам, до поступления второй Стороне уведомлений об их изменении, составленных и отправленных в соответствии с настоящим Договором, считаются совершенными надлежащим образом.

10. Срок действия Договора. Порядок изменения и расторжения Договора

10.1. Настоящий Договор утверждается и вступает в законную силу от даты, установленной Собственниками на общем собрании, и действует в течение 5 (пяти) лет. Датой окончания срока действия Договора считается последнее число последнего месяца срока действия Договора.

10.2. По окончании установленного п. 10.1. Договора срока его действия и при отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении настоящего Договора, Договор считается продленным на тот же срок и на определенных настоящим Договором условиях.

10.3. Изменение условий настоящего Договора, а также его расторжение осуществляется в порядке, предусмотренном действующим гражданским законодательством РФ.

10.4. Любые изменения и дополнения к Договору действительны при условии их утверждения решением ОСС.

10.5. Управляющая организация вправе расторгнуть настоящий Договор в одностороннем, внесудебном порядке по истечении срока действия Договора, указанного в п. 10.1 настоящего Договора.

10.6. Собственники помещений в МКД вправе расторгнуть Договор в порядке, установленном жилищным законодательством РФ, письменно уведомив Управляющую организацию о расторжении Договора за 90 (девяносто) дней до предполагаемого срока его расторжения.

10.7. Стороны признают, что на весь период действия Договора согласовали условие, устанавливающее порядок (механизм) определения цены договора, поэтому фактическое изменение цены договора и (или) размера платы в случаях, установленных Договором, не является изменением условия Договора о цене и размере платы, а представляет собой исполнение Сторонами данного условия, поэтому внесения соответствующих изменений в настоящий Договор не требуется.

10.8. При исключении действующим законодательством РФ каких-либо обязанностей Управляющей организации, либо изменениях действующим законодательством РФ компетенций ОСС, структуры платы за Помещение (или КРСОИ), а также изменениях реквизитов Сторон, применяемой Управляющей организацией системы налогообложения, размера ставки НДС, объемов обслуживания ОИД (Приложение №2), изменения состава общедомового имущества, условий указанных в пункте п. 1.7 (включая название программ, период их действия) настоящего Договора программ не требуется внесение изменений в настоящий Договор и правоотношения в данном случае регулируются нормами действующего законодательства РФ с момента их вступления в законную силу.

11. Заключительные положения

11.1. Все правоотношения, неурегулированные настоящим Договором, определяются в соответствии с положениями действующего законодательства РФ.

11.2. Настоящий Договор и все приложения к нему составлены в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон договора.

11.3. К Договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью:

Приложение № 1 – акт технического состояния МКД.

Приложение № 2 – Перечень работ и услуг по содержанию (техническому обслуживанию) ОИД собственников помещений и управлению МКД.

12. Реквизиты и подписи Сторон

Управляющая организация
Общество с ограниченной ответственностью «Ваше
ДУ»
Юридический и почтовый адрес:
184506, Мурманская область
г. Мончегорск, ул. Нагорная, д. 34
Контактные тел. (81536) 5-70-48, 5-98-68
Электронная почта: domouprav51@yandex.ru
ИНН/КПП 5107916910/510701001
ОГРН 1175190000875
р/с 40702810541070000191
Мурманское отделение № 8627 ПАО Сбербанк, г.
Мурманск
БИК 044705615
к/с 30101810300000000615

Генеральный директор

_____ Родькин В.В.

М.П.

Собственник (и)

Паспортные данные (для Собственников-граждан):

серия _____ номер _____

выдан _____

код подразделения _____

зарегистрирован по адресу: _____

Дата, место рождения: _____

СНИЛС _____

ИНН _____

Электронная почта _____@_____

Контактные телефоны: _____

(подпись)

(расшифровка подписи)