

Договор
управления многоквартирным домом № 34 по ул. Зорге

г. Новосибирск

«01» сентября 2020 г.

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая жилищная компания «Кировская» (ООО УЖК «Кировская»), действующее на основании лицензии №054-000415 от 10.10.2019 г., выданной ГЖИ НСО, в лице директора Рязановой Анастасии Владимировны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем Управляющая организация, с одной стороны, и ~~Собственник помещения № 34, расположенного в многоквартирном доме № 34 по ул. Зорге, город Новосибирск, именуемый в дальнейшем Собственник, с другой стороны, вместе именуемые Стороны, в целях осуществления деятельности по управлению указанным многоквартирным домом (далее – многоквартирный дом) на условиях, утвержденных решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (протокол общего собрания собственников от 11.08.2020 № 3-34), заключили настоящий договор (далее Договор) о нижеследующем:~~

1. Общие положения

- 1.1. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.
- 1.2. Местом исполнения Договора является место нахождения многоквартирного дома, адрес которого указан в преамбуле к Договору.
- 1.3. Стороны пришли к взаимному согласию о заключении смешанного договора на основании ч.3 ст.421 ГК РФ. К отношениям сторон по настоящему Договору в соответствующих частях применяются требования гражданского законодательства и правила о договорах, элементы которых содержатся в смешанном договоре.
- 1.4. Перечень технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением многоквартирным домом документов, технических средств и оборудования, переданных Управляющей организации для целей исполнения Договора, приводится в акте приема-передачи указанной документации, технических средств и оборудования, составленном и подписанном в порядке, установленном Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 15.05.2013 г. №416.
- 1.5. Управляющая организация осуществляет свою деятельность на основании лицензии №054-000415 от 10.10.2019 г.

2. Предмет Договора

- 2.1. По настоящему Договору управления многоквартирным домом Управляющая организация по заданию Собственников в течение согласованного срока за плату обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме (далее – общее имущество), указанные в приложении №2 к настоящему Договору, в порядке, установленном в разделе 5.1. Договора, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, в порядке, установленном в разделе 5.2. Договора или в случаях, предусмотренных статьей 157.2 Жилищного кодекса Российской Федерации, обеспечить готовность инженерных систем, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность, в порядке установленном в разделе 5.3. настоящего Договора.
- 2.2. Состав общего имущества многоквартирного дома приведен в Приложении №1 к настоящему Договору.
- 2.3. Содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома производится в соответствии с перечнем услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

3. Срок Договора и дата начала деятельности по управлению многоквартирным домом по Договору

- 3.1. Договор считается заключенным с даты его подписания Сторонами. При этом собственники помещений, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов всех собственников помещений выступают в качестве Стороны Договора.
- 3.2. Срок действия Договора составляет один год с даты начала управления многоквартирным домом Управляющей организацией, которая определяется датой внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации в связи с заключением договора управления таким домом. Договор может быть расторгнут досрочно собственниками помещений, по соглашению сторон, а также может быть прекращен в порядке и в случаях, установленных в разделе 9 Договора.
- 3.3. Управляющая организация приступает к выполнению работ, оказанию услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, обеспечению предоставления коммунальных услуг, указанных в п.5.2.1. Договора, а также к осуществлению иной деятельности с даты начала управления многоквартирным домом, определяемой в соответствии с п. 3.2. Договора.
- Управляющая организация приступает к предоставлению коммунальных услуг, указанных в п. 5.2.2 Договора, с даты начала поставки соответствующего коммунального ресурса по договору о приобретении коммунального ресурса, заключенному Управляющей организацией с ресурсоснабжающей организацией, а коммунальной услуги по обращению с твердыми коммунальными отходами (далее также ТКО) – с даты начала вывоза твердых коммунальных отходов по договору на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами, заключенному Управляющей организацией с региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами (далее – региональный оператор по обращению с ТКО) (за исключением договоров на поставку коммунальных ресурсов заключенными собственниками от своего имени с ресурсоснабжающей организацией - прямые договоры).
- 3.4. С даты начала управления многоквартирным домом, определяемой в соответствии с пунктом 3.2. Договора, положения Договора становятся обязательными для исполнения всеми собственниками помещений.
- 3.5. Информация о Договоре, дате заключения Договора, дате начала управления многоквартирным домом и дате начала предоставления коммунальных услуг по Договору размещается Управляющей организацией на официальном сайте государственной информационной системы ЖКХ в сети «Интернет» в установленном жилищным законодательством порядке.

4. Порядок взаимодействия собственников помещений и Управляющей организации при осуществлении деятельности по управлению многоквартирным домом и порядок осуществления контроля за выполнением Управляющей организацией её обязательств по Договору

- 4.1. Собственники помещений и Управляющая организация при осуществлении деятельности по управлению многоквартирным домом обязаны руководствоваться Жилищным кодексом Российской Федерации, принятыми в его исполнение нормативными правовыми актами, нормами гражданского и иного законодательства.
На отношения Сторон по Договору распространяются положения главы 37 ГК РФ, регулирующие отношения по договору подряда, главы 39 ГК РФ, регулирующие отношения по договору возмездного оказания услуг, а также главы 49 ГК РФ и 52 ГК РФ, регулирующие отношения по агентскому договору с элементами договора поручения в случаях, указанных в п.5.1.5, п.5.3. Договора.
При исполнении Договора Стороны обеспечивают соблюдение требований:
 - Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 г. № 416 (далее – Правила управления многоквартирными домами),
 - Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491 (далее – Правила содержания общего имущества или Правила изменения размера платы);
 - Минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013г. № 290 (далее – Минимальный перечень работ, услуг);
 - Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.05.2006г. № 354 (далее – Правила предоставления коммунальных услуг);

- Правил пользования газом в части обеспечения безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования при предоставлении коммунальной услуги по газоснабжению, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 14 мая 2013г. № 410 (далее – Правила пользования газом) – в случае газификации многоквартирного дома;

- Федерального закона от 21 декабря 1994 г. № 69-ФЗ «О пожарной безопасности»;

- Правил противопожарного режима в Российской Федерации, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 25 апреля 2012 года № 390;

- нормативными правовыми актами, содержащими обязательные для исполнения собственниками помещений и Управляющей организацией правила в сфере управления многоквартирным домом.

В случае внесения изменений в нормативные акты, регулирующие отношения, касающиеся исполнения Договора, внесения соответствующих изменений в Договор не требуется, и Стороны руководствуются нормами действующего (нового, измененного) законодательства, за исключением случаев, когда нормативный акт предусматривает регулирование соответствующих отношений условиями договора.

4.2. Информация об Управляющей организации, о ее представительствах, об аварийно-диспетчерской службе, контактных телефонах, режиме работы и другая информация приведена в Приложении № 5 к Договору.

4.3. Сбор, обработка и хранение информации о собственниках помещений и иных лицах, пользующихся помещениями в многоквартирном доме, а также актуализация указанной информации осуществляются Управляющей организацией в соответствии с Правилами управления многоквартирными домами.

Управляющая организация в целях исполнения Договора осуществляет обработку персональных данных граждан – собственников помещений и иных лиц, владеющих (пользующихся) помещениями в многоквартирном доме. Состав персональных данных, перечень действий по обработке персональных данных, условия передачи персональных данных иным лицам определяются исключительно целями исполнения Договора, нормами действующего законодательства. Субъект персональных данных имеет право на получение информации, касающейся обработки его персональных данных, в порядке установленном Федеральным законом от 27.07.2016 № 152-ФЗ «О персональных данных».

4.4. Требования к собственникам помещений и к потребителям по обеспечению и соблюдению правил пользования помещениями в многоквартирном доме, обеспечивающие исполнение условий Договора, а также требования к Управляющей организации, относящиеся к исполнению условий Договора, приведены в Приложении № 6 к Договору.

4.5. В случаях, установленных Договором, взаимодействие с Управляющей организацией по вопросам исполнения Договора осуществляется собственниками помещений, входящими в состав совета многоквартирного дома (далее – уполномоченное собственниками лицо).

В отсутствие в любой период исполнения Договора уполномоченных собственников лиц (например, при не избрании совета многоквартирного дома, при фактическом неосуществлении уполномоченным собственником лицом своих полномочий в связи с отъездом, болезнью, при немотивированном отказе от их осуществления) исполнение Управляющей организацией условий Договора, предусматривающих участие таких лиц в подписании указанных в Договоре документов осуществляется путем составления Управляющей организацией таких документов с отметкой об отсутствии уполномоченного собственником лица, в т.ч. в момент подписания документов, или о его немотивированном отказе от их подписания и подписания указанных документов любым собственником помещений в многоквартирном доме.

4.6. Управляющая организация созывает и организует проведение общего собрания собственников в случае, предусмотренном ч.6 ст.45 ЖК РФ, с учетом порядка финансирования соответствующих расходов, определенного решением общего собрания собственников.

4.7. Привлечение Управляющей организацией для целей исполнения своих обязательств по Договору иных лиц (специализированных, подрядных организаций, индивидуальных предпринимателей) осуществляется Управляющей организацией самостоятельно с учетом требований Правил оказания услуг, выполнения работ.

Собственники помещений и иные потребители вправе по спорным вопросам, возникающим у них в отношениях с привлеченными Управляющей организацией лицами, обращаться для решения таких вопросов в Управляющую организацию.

4.8. Контроль за деятельностью Управляющей организации в части исполнения Договора осуществляется собственниками помещений способами, предусмотренными Правилами содержания общего имущества, а также Законом о защите прав потребителей.

Контроль за деятельностью Управляющей организации уполномоченными собственниками лицами осуществляется также путем:

- участия в проводимых Управляющей организацией в соответствии с Правилами содержания общего имущества осмотрах общего имущества, составлении актов по результатам осмотров общего имущества, а также путем проверки отражения информации, содержащейся в таких актах, в журнале осмотра общего имущества;

- присутствия при выполнении работ и услуг по Договору, если это допускается правилами техники безопасности при производстве соответствующих работ, услуг.

В рамках осуществления контроля за деятельностью Управляющей организации, у Управляющей организации отсутствует обязанность по предоставлению (раскрытию) информации о внутрихозяйственной деятельности Управляющей организации, к которой относится информация о затратах Управляющей организации, в том числе: информация о видах и суммах произведенных расходов, относящихся к организации финансово-хозяйственной деятельности Управляющей организации (в том числе о заработной плате работников, административно-управленческих расходах, расходов по видам затрат и т.п.) или к условиям выполнения отдельных видов работ, оказания отдельных видов услуг (договоры с поставщиками и подрядчиками, документы на закупку товарно-материальных ценностей и т.п.).

4.9. Раскрытие Управляющей организацией информации о деятельности по управлению многоквартирным домом, в т.ч. в случаях изменения такой информации, осуществляется в порядке, в объемах и в сроки, установленные Правилами управления многоквартирными домами, Правилами предоставления коммунальных услуг и Договором. Собственники не вправе требовать от Управляющей организации представления ею информации, состав и объем предоставления которой превышает установленные жилищным законодательством.

При исполнении Договора Управляющая организация вправе самостоятельно осуществлять размещение досок объявлений в подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом

4.10. Управляющая организация предоставляет собственникам помещений ежегодный отчет об исполнении Договора по форме, приведенной в Приложении № 7 к Договору, в течение второго квартала следующего года, но не ранее даты сдачи годового отчета в налоговые органы, путем размещения его на официальном сайте государственной информационной системы ЖКХ в сети «Интернет» в установленном жилищным законодательством порядке.

4.11. Управляющая организация ежемесячно направляет информацию о собственниках и нанимателях, в отношении которых законодательством Российской Федерации предусмотрено предоставление мер социальной поддержки о предоставлении компенсации расходов на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в ГКУ НСО «ЦСПН Кировского района г. Новосибирска».

4.12. При наличии в помещении (жилом или нежилом) общего имущества в случае необходимости Собственник обязан обеспечить беспрепятственный доступ представителей Управляющей организации к общему имуществу.

4.13. Собственник нежилого помещения обязан предоставить в течение 10 календарных дней в Управляющую организацию техническую документацию подключения к инженерным сетям относящимся к общему имуществу многоквартирного дома (копии проектов схем, паспортов ввода и т.д.).

4.14. Собственник нежилого помещения в течение 10 календарных дней обязан по письменному запросу Управляющей организации предоставить данные о расходе коммунальных ресурсов. В запросе указывается вид коммунального ресурса и период за который необходимо предоставить сведения.

4.15. Дополнительные приборы освещения (внутри многоквартирного дома в местах общего пользования или на фасаде, земельном участке) многоквартирного дома устанавливаются только по решению общего собрания собственников, в том числе по вопросу распределения коммунальной услуги (электрической энергии) в размере превышения на собственником помещений в указанном многоквартирном доме.

4.16. Не входит в состав общего имущества линии связи компаний предоставляющих телекоммуникационные услуги от распределительной коробки в подъезде до ввода в квартиру. Данные линии обязаны содержать Собственники в помещении которых они проводятся.

5. Порядок осуществления деятельности по управлению многоквартирным домом

5.1. Порядок организации выполнения работ и оказания услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества и порядок их приемки

5.1.1. Виды выполняемых Управляющей организацией работ и оказываемых услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, включая объемы, периодичность, сроки (график) их выполнения и размер финансирования их выполнения (далее – Перечень работ, услуг), утверждены решением общего собрания собственников и приведены в Приложении № 2 к Договору

Информация о Перечне работ, услуг и о его изменении доводится до сведения собственников в установленном Правилами управления многоквартирными домами порядке.

Перечень работ, услуг включает виды работ, услуг, определяемые исходя из Минимального перечня работ, услуг, выполнение (оказание) которых обеспечивает надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме (далее – минимально необходимые работы, услуги), а также виды работ, услуг, определяемые заданием собственников сверх минимально необходимых работ, услуг (далее – дополнительные работы, услуги)

5.1.2. Изменения Перечней работ, услуг, приводящие к увеличению общей планово-договорной стоимости работ, услуг, предусмотренной Договором, утверждаются на общем собрании собственников и включаются в Договор путем оформления дополнительного соглашения к Договору в порядке, указанном в п.9.2. Договора.

5.1.3. Приемка выполненных работ, оказанных услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества осуществляется с учетом следующих условий:

5.1.3.1. Услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества признаются выполненными:

а) своевременно - если услуга или работа выполнена с установленной периодичностью или в сроки;

б) в полном объеме - если услуга или работа выполнена в отношении того объема, который установлен для такой услуги или работы в Перечнях работ, услуг;

в) качественно - если услуга или работа выполнена в соответствии с требованиями технических регламентов и Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме.

5.1.3.2. Услуги, работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества признаются выполненными, оказанными несвоевременно, не в полном объеме или некачественно (далее – с нарушениями), если фактические условия оказания услуг, выполнения работ не соответствуют условиям, указанным в п.5.1.3. Договора, и о соответствующем нарушении составлен акт об установлении факта нарушения, в т.ч. по результатам контроля деятельности Управляющей организации.

5.1.3.3. Работы, услуги, выполненные, оказанные некачественно, не в полном объеме, и выполнение, оказание которых без нарушений возможно в последующие периоды, подлежат приемке в составе выполненных работ, оказанных услуг после их выполнения без нарушений.

Если нарушения не могут быть устранены по объективным причинам, то принятие таких работ (услуг) осуществляется путем подписания в соответствии с п.5.1.4. Договора акта приемки выполненных работ, оказанных услуг с приложением к нему соответствующего акта о нарушении качества (сроков) выполнения работ, оказания услуг.

5.1.4. Акты о приемке выполненных работ, оказанных услуг по содержанию и ремонту общего имущества составляются Управляющей организацией по форме, утвержденной Приказом Минстроя России от 26.10.2015 № 761/пр. подписываются ежегодно не позднее первого квартала следующего за отчетным годом.

Акты о приемке оказанных услуг по управлению многоквартирным домом не составляются.

5.1.5. При оказании услуг по управлению многоквартирным домом Управляющая организация обязана:

а) заключать договоры с третьими лицами об использовании общего имущества в многоквартирном доме (в т.ч. договоры на установку и эксплуатацию рекламных конструкций). Управляющая организация выступает в таких договорах лицом, которое уполномочено на заключение договоров об использовании общего имущества (протокол общего собрания от _____ № ____) и действует в указанных договорах от имени собственников в их интересах.

б) осуществлять выплату вознаграждения председателю и членам совета многоквартирного дома в порядке, в размерах и на условиях, установленных решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (протокол общего собрания от _____ № ____).

5.2. Порядок обеспечения предоставления коммунальных услуг

5.2.1. Управляющая организация обеспечивает предоставление потребителям коммунальных услуг: по холодному водоснабжению, горячему водоснабжению, водоотведению, отоплению, электроснабжению, газоснабжению (при газификации многоквартирного дома) путем обеспечения постоянной готовности инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества, к осуществлению поставок коммунальных ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг потребителям в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг, а также обеспечения аварийно-диспетчерского обслуживания потребителей, учета и контроля показаний общедомовых приборов учета коммунальных ресурсов, контроля качества коммунальных услуг.

5.2.2. Управляющая организация предоставляет потребителям коммунальные услуги по холодному водоснабжению, горячему водоснабжению, водоотведению, отоплению, электроснабжению, обращению с твердыми коммунальными отходами путем заключения договоров ресурсоснабжения с соответствующими ресурсоснабжающими организациями, договора на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами с региональным оператором по обращению с ТКО (за исключением договоров на поставку коммунальных ресурсов заключенными собственниками от своего имени с ресурсоснабжающей организацией - прямые договоры);

5.2.3. До определяемой в соответствии с п.3.2. Договора даты начала предоставления Управляющей организацией коммунальных услуг, указанных в п.5.2.2 Договора, а также в случаях расторжения, прекращения договора ресурсоснабжения, договора на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами по основаниям, установленным жилищным законодательством, в т.ч. при принятии собственниками помещений решения о заключении с ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с ТКО прямого договора, содержащего положения о предоставлении коммунальных услуг, коммунальные услуги потребителям предоставляются ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с ТКО на условиях, определяемых Правилами предоставления коммунальных услуг.

Управляющая организация уведомляет собственников помещений и иных потребителей о дате прекращения предоставления коммунальных услуг по Договору в связи с прекращением, расторжением договора ресурсоснабжения с ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами путем размещения соответствующей информации в помещениях представительства Управляющей организации и на официальном сайте Управляющей организации.

Коммунальная услуга по обращению с ТКО предоставляется потребителям соответствующей ресурсоснабжающей организацией на основании решения общего собрания собственников о сохранении порядка предоставления такой коммунальной услуги, сложившегося до даты заключения Договора (протокол общего собрания от _____ № ____).

Коммунальная услуга по газоснабжению предоставляются потребителям поставщиком газа в соответствии с Правилами поставки газа для обеспечения коммунально-бытовых нужд граждан, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 21.07.2008 № 549 (с учетом п.13 указанных Правил), а также пп. «б» п.2 Постановления Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354.

5.2.4. Условия предоставления собственникам помещений и иным потребителям коммунальных услуг, в т.ч. случаи, порядок в сроки предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, случаи и порядок введения ограничений и приостановлений в предоставлении коммунальных услуг, определяются Правилами предоставления коммунальных услуг

5.2.5. Управляющая организация не предоставляет коммунальные услуги потребителям в нежилых помещениях в многоквартирном доме.

Собственники нежилых помещений обязаны приобрести холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, газ (в случаях газификации многоквартирного дома), услуги по водоотведению, потребляемые в нежилых помещениях, и тепловую энергию в целях отопления нежилых помещений по договорам ресурсоснабжения, заключаемым в письменной форме с ресурсоснабжающими организациями в соответствии с законодательством Российской Федерации о водоснабжении, водоотведении, электроснабжении, теплоснабжении, газоснабжении с учетом положений Правил предоставления коммунальных услуг, в течение 5 дней после заключения каждого такого договора предоставить Управляющей организации его копию, передавать Управляющей организации данные об объемах коммунальных ресурсов, потребленных за расчетный период по договорам ресурсоснабжения, заключенным с ресурсоснабжающими организациями.

Собственники нежилых помещений обязаны заключить договор с региональным оператором по обращению с ТКО на оказание услуг по обращению с ТКО в порядке и в соответствии с требованиями, установленными законодательством в сфере обращения с ТКО.

5.3. Порядок осуществления иной деятельности

5.3.1. По решению общего собрания собственников о выборе Управляющей организации лицом, уполномоченным на заключение договоров об использовании общего имущества в многоквартирном доме, в т.ч. договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, Управляющая организация обязана заключать такие договоры с третьими лицами на условиях, определенных решением общего собрания.

5.3.2. По решению общего собрания собственников (протокол общего собрания от _____ № ____) Управляющая организация обязана производить выплату вознаграждения председателю и членам совета многоквартирного дома в порядке, в размерах и на условиях, установленных решением общего собрания. В указанных целях Управляющая организация производит расчет, начисление и включение в платежный документ, формируемый в соответствии с п.7.3. Договора, соответствующих целевых платежей для собственников помещений в многоквартирном доме.

6. Порядок определения планируемых расходов на содержание многоквартирного дома и цены Договора

6.1. Порядок определения планируемых расходов собственников помещений и Управляющей организации на выполнение работ, оказание услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества (далее – планируемые расходы на содержание многоквартирного дома) без учета расходов на коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме

6.1.1. В целях определения планируемых расходов на содержание многоквартирного дома определяется планово-договорная стоимость работ, услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в следующем порядке:

6.1.1.1. Планово-договорная стоимость работ, услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, включенных в Перечень работ, услуг, определяется на дату заключения Договора в Приложении № 3 к Договору, и не подлежит изменению в течение первого года действия Договора (в течение 12 месяцев после даты начала управления многоквартирным домом);

В планово - договорную стоимость работ, услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, включается плата за услуги и работы по управлению многоквартирным домом в размере 10 % от планово – договорной стоимости, которая является доходом Управляющей организации;

6.1.1.2. Планово-договорная стоимость работ, услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме при составлении актуализированного Перечня работ, услуг определяется путем её ежегодной индексации согласно показателям инфляции потребительских цен, утвержденных Министерством экономического развития РФ от 03.10.2018 г. в таблице - Прогноз индексов дефляторов и индексов цен производителей по видам экономической деятельности до 2024 года.

6.1.1.3. В случае пролонгации Договора более 1 раза за базовую стоимость работ и услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме принимается размер платы за предшествующий год с учетом ежегодной индексации;

6.1.1.4. Базовая стоимость работ, услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, ее ежегодная индексация, размер индексов, указаны в Приложении № 4 к Договору;

6.1.1.5. Планово-договорная стоимость работ, услуг, вновь включаемых в Перечни работ, услуг или порядок выполнения которых, предусмотренный Перечнями работ, услуг, изменяется, определяется по предложениям Управляющей организации на дату соответствующего изменения Перечней работ, услуг.

6.2. Порядок определения цены Договора

6.2.1. Цена Договора определяется ежемесячно исходя из:

- стоимости выполненных работ, услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

- стоимости коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, определяемой в порядке, установленном в п.6.2.4 Договора;

- стоимости предоставленных по Договору коммунальных услуг, определяемой в порядке, установленном в п.6.2.5 Договора;

- стоимости выполненных и оказанных иных работ, услуг по Договору, определяемой в порядке, установленном в п.6.2.6 Договора.

6.2.2. В цену Договора не включаются:

а) Целевые средства, полученные Управляющей организацией от собственников и пользователей помещений;

б) средства, подлежащие сбору Управляющей организацией с собственников помещений в многоквартирном доме в целях выплаты вознаграждения председателю и членам совета многоквартирного дома.

6.2.3. Стоимость выполненных работ, оказанных услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества определяется ежемесячно исходя из планово-договорной стоимости таких работ, услуг, определяемой в порядке, установленном в п.6.1.1 Договора, с учетом её уменьшения соразмерно уменьшению платы за содержание общего имущества, производимому в случаях оказания работ и услуг ненадлежащего качества.

Налоги, которые обязана уплатить Управляющая организация, включены в размер платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме. Налоги уплачиваются Управляющей организацией самостоятельно в размере, определенном в зависимости от действующего режима налогообложения. При изменении режима налогообложения, размер платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме не подлежит изменению. Стоимость выполненных Управляющей организацией непредвиденных работ определяется путем суммирования понесенных ею расходов на выполнение таких работ с учетом уплачиваемых Управляющей организацией налогов в соответствии с применяемой ею системой налогообложения.

6.2.4. Стоимость коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, включается в цену Договора из расчета стоимости холодной воды, горячей воды, электрической энергии, сточных вод, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, определяемой отдельно по каждому виду ресурсов ежемесячно по государственным регулируемым тарифам и порядку, утвержденных законодательством Российской Федерации, действующих в каждом расчетном (календарном) месяце.

6.2.5. Стоимость коммунальных услуг, предоставляемых Управляющей организацией по Договору, определяется ежемесячно исходя из объема (количества) предоставленных в расчетном месяце коммунальных услуг и тарифов, установленных в соответствии с действующим законодательством для расчетов за коммунальные услуги, с учетом перерасчетов (корректировки) и изменения платы за коммунальные услуги, проводимых в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг.

6.2.6. При изменении тарифов на коммунальные ресурсы и (или) нормативов потребления коммунальных услуг и(или) нормативов потребления коммунальных ресурсов в целях использования и содержания общего имущества в многоквартирном доме, применяемых для расчета стоимости коммунальных ресурсов и коммунальных услуг, формирующей цену Договора, Управляющая организация использует новые тарифы и (или) нормативы начиная с даты начала действия новых тарифов и (или) нормативов.

При изменении площади помещений в многоквартирном доме новые площади помещений учитываются для определения стоимости работ, услуг, формирующей цену Договора, начиная с месяца, с которого начали действовать соответствующие изменения.

6.3. Порядок определения размера платы за коммунальные услуги

6.3.1. Размер платы за коммунальные услуги определяется по каждому из видов коммунальных услуг, которые предоставляет Управляющая организация потребителям по Договору, исходя из объемов коммунальных услуг, определяемых с использованием показаний индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета или нормативов потребления коммунальных услуг, а также расчетным путем, в т.ч. с использованием показателей площади помещений в многоквартирном доме в случаях и в порядке, установленных в Правилах предоставления коммунальных услуг, и государственных регулируемых тарифов на коммунальные ресурсы, установленных для ресурсоснабжающих организаций и тарифов на услуги по обращению с ТКО, установленных для регионального оператора по обращению с ТКО.

Размер платы за коммунальные услуги определяется за каждый календарный месяц (расчетный месяц), если иной порядок ее определения не установлен Правилами предоставления коммунальных услуг.

6.3.2. Размер платы за коммунальные услуги для потребителей определяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг, с учетом установленных таким Правилами условий его перерасчета, корректировки и изменения (уменьшения), в т.ч. в случаях предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и(или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

6.3.3. В случаях, установленных Правилами предоставления коммунальных услуг, при отсутствии у потребителей индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета коммунальных ресурсов, при несанкционированном подключении внутриквартирного оборудования потребителя к внутридомовым инженерным системам, при несанкционированном вмешательстве в работу приборов учета, а также при отказе потребителя в допуске представителя Управляющей организации (или привлеченного Управляющей организацией лица, осуществляющего деятельность по эксплуатации приборов учета) в помещение потребителя для проверки состояния приборов учета и достоверности переданных сведений о показаниях приборов учета, при определении размера платы за коммунальные услуги таким потребителям применяются установленные Правилами предоставления коммунальных услуг повышающие коэффициенты.

7. Внесение платы по Договору

7.1. Плата за содержание жилого помещения, вносится в Управляющую организацию, в том числе через:

- пункты приема платежей Управляющей организации;

-«Личный кабинет» на сайте Управляющей организации с помощью банковских карт;

-«Система город», «СФЕРА» и другие платежные системы;

- ПАО «Сбербанк», АО «Почта России» и другие коммерческие банки и платежных агентов.

7.2. Плата, указанная в п.7.1 Договора (далее - плата по Договору), вносится на основании

1) платежных документов, составляемых за расчетный месяц Управляющей организацией (или привлеченным Управляющей организацией лицом для расчетов с потребителями), и предъявляемых к оплате лицам, обязанным вносить плату по Договору, до 4 числа месяца, следующего за расчетным;

2) информации о размере платы по Договору, размещенной в государственной информационной системе ЖКХ или в иных информационных системах, позволяющих внести такую плату.

7.3. Платежный документ, предназначенный для внесения платы по Договору за расчетный период, является единым (далее – единый платежный документ), составляется с учетом требований, установленных жилищным законодательством. Форма единого платежного документа для внесения платы по Договору определяется Управляющей организацией.

В единый платежный документ включается также информация о платежах (целевых средствах), подлежащих сбору Управляющей организацией с собственников и потребителей по условиям Договора, не включаемых в цену Договора.

7.4. Управляющая организация или привлеченное Управляющей организацией лицо для расчетов с потребителями применяет следующий порядок предъявления платежных документов для внесения платы по Договору:

7.4.1. физическому лицу единый платежный документ предъявляется к оплате путем его доставки по адресу помещения в многоквартирном доме и путем размещения в государственной информационной системе ЖКХ.

7.4.2. юридическому лицу предъявляется к оплате единый платежный документ по адресу помещения в многоквартирном доме.

7.5. Лица, обязанные вносить плату по Договору, вправе вносить ее наличными денежными средствами, в безналичной форме с использованием счетов, открытых в том числе для этих целей в выбранных ими банках или переводом денежных средств без открытия банковского счета, почтовыми переводами, банковскими картами, через сеть Интернет и в иных формах, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

7.6. В случае отсутствия заключенных договоров от имени собственников помещений с ресурсоснабжающими организациями (прямых договоров) Управляющая организация вправе осуществлять в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации в пользу ресурсоснабжающей организации, уступку прав требования к потребителям, имеющим задолженность по оплате предоставленной по Договору коммунальной услуги.

7.7. Управляющая организация уведомляет собственников помещений и иных потребителей об изменении размера платы за содержание жилого помещения и платы за коммунальные услуги путем представления такой информации в сроки, установленные Правилами управления многоквартирными домами, путем размещения информации на официальном сайте Управляющей организации и по месту нахождения представительства Управляющей организации.

8. Ответственность по Договору

8.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных Договором, Управляющая организация, собственники помещений и иные потребители несут ответственность, в том числе по возмещению убытков, в порядке, установленном действующим законодательством и Договором.

8.2. Управляющая организация освобождается от ответственности, возникающей у неё в соответствии с п.8.1 Договора, если неисполнение или ненадлежащее исполнение ею обязанностей по Договору произошло по вине собственников и иных потребителей, в т.ч. по причине неисполнения ими обязанностей.

8.3. Управляющая организация не несет ответственность за результаты работ, услуг, выполненных, оказанных третьими лицами по договорам, заключенным ими с собственниками помещений и иными потребителями.

8.4. Лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за содержание жилого помещения и (или) плату за коммунальные услуги, обязаны, если иной размер не будет установлен жилищным законодательством, уплатить Управляющей организации пени в размере одной трехсотой 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 днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной 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 днем 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, если иной размер не будет установлен жилищным законодательством.

9. Условия изменения, расторжения, прекращения, продления Договора.

9.1. Одностороннее изменение условий Договора не допускается.

Под односторонним изменением понимается, в том числе, принятие общим собранием собственников решения о внесении изменений или дополнений в Договор в случае, если изменения или дополнения, утвержденные решением такого общего собрания, не согласованы с Управляющей организацией и не оформлены в порядке, установленном п.9.2 Договора.

9.2. Изменения и дополнения к Договору, требующие по условиям Договора принятия соответствующих решений на общем собрании собственников, вносятся в Договор в следующем порядке:

решение общего собрания собственников о внесении изменений или дополнений в Договор принимается путем утверждения таким решением условий дополнительных соглашений к Договору;

дополнительные соглашения к Договору, условия которых утверждены решением общего собрания собственников, оформляются в двух экземплярах и подлежат согласованию с Управляющей организацией, которое осуществляется путем подписания Управляющей организацией двух экземпляров дополнительных соглашений, один из которых остается в Управляющей организации, а второй подлежит передаче собственникам для хранения в месте хранения Договора, указанном в п.11.1 Договора.

при подписании Управляющей организацией дополнительных соглашений о внесении изменений или дополнений в Договор, такие изменения или дополнения становятся обязательными для Сторон и начинают действовать с даты, определяемой условиями таких соглашений, если иное не установлено Договором.

9.3. Изменения в регулировании отношений Сторон по Договору, не требующие по условиям Договора принятия решения общего собрания собственников или согласования с уполномоченным собственниками лицом, не признаются односторонним изменением условий Договора в значении, придаваемом такому изменению п.9.1. Договора, и не требуют оформления дополнительных соглашений, предусмотренных п.9.2.

9.4. Информация об изменениях и дополнениях к Договору доводится до сведения собственников путем её размещения на официальном сайте Управляющей организации в сети «Интернет», а также на информационных стендах (стойках), расположенных на первых этажах каждого подъезда многоквартирного дома в течение 10 рабочих дней после даты начала действия изменений и дополнений.

9.5. Договор может быть расторгнут:

9.5.1. По соглашению сторон.

9.5.2. По истечению срока действия договора.

9.5.3. В судебном порядке, в случаях установленных действующим законодательством РФ;

9.5.4. По основаниям предусмотренных действующим на момент расторжения законодательством РФ;

9.5.5. По инициативе Управляющей организации, в случаях указанных в п.9.11 Договора.

9.6. Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон, составленному в письменной форме и подписанному Сторонами. В соглашении о расторжении Договора указывается дата прекращения обязательства по Договору. Обязательства по Договору в этом случае прекращаются с даты, указанной в соглашении о расторжении Договора.

Условия соглашения о расторжении Договора, утверждаются на общем собрании собственников помещений, и подписываются Сторонами. Соглашение о расторжении договора управления считается заключенным, если его подписали более 50 % собственников помещений и управляющая организация.

9.7. Собственники помещений в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случаях, предусмотренных жилищным и гражданским законодательством.

Для целей досрочного расторжения Договора в случае одностороннего отказа собственников от исполнения Договора, общим собранием собственников принимается решение об одностороннем отказе от исполнения Договора, в котором должна быть указана дата его расторжения, но не ранее, чем через 60 календарных дней с даты получения Управляющей организацией подлинников решений и протокола общего собрания собственников помещений, на котором было принято решение о досрочном расторжении Договора. Если в решении собственников помещений дата расторжения Договора не указана, Договор считается расторгнутым с первого числа месяца, следующего за вторым месяцем, в котором Управляющая организация получила подлинники решений и протокола общего собрания собственников помещений, на котором было принято решение о досрочном расторжении Договора.

9.8. Задолженность по внесению платы по Договору перед Управляющей организацией, имеющаяся на дату расторжения (прекращения действия) Договора, подлежит оплате Управляющей организацией на основании платежных документов, предоставленных должникам Управляющей организацией до полного погашения задолженности, а также на основании исполнительных листов, судебных приказов.

9.9. Договор прекращается по истечении срока его действия, указанного в п.2.2. Договора, в случае, если от любой из Сторон Договора (собственников помещений или Управляющей организации) не менее чем за 30 календарных дней до даты его истечения поступило заявление о прекращении Договора в связи с окончанием срока его действия.

Заявлением о прекращении Договора в связи с окончанием срока его действия со стороны собственников помещений признается протокол общего собрания собственников помещений, направленный в Управляющую организацию в порядке, установленном ч.1 ст.46 Жилищного кодекса РФ, в случае, если таким протоколом оформлено решение общего собрания собственников помещений о прекращении договора управления в связи с окончанием срока его

действия, и за принятие такого решения проголосовали собственники помещений, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов всех собственников помещений.

Заявление о прекращении Договора в связи с окончанием срока его действия направляется Управляющей организацией собственникам помещений путем его размещения на официальном сайте Управляющей организации в сети «Интернет», на информационных стендах (стойках), расположенных на первых этажах каждого подъезда многоквартирного дома или путем его размещения в платежных документах, направляемых лицам, обязанным вносить плату по Договору.

9.10. При отсутствии заявления одной из Сторон Договора (собственников помещений или Управляющей организации) о его прекращении по окончании срока его действия, полученного второй Стороной до даты окончания действия Договора в срок, указанный в п. 9.8. Договора, Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены Договором и действовали на дату окончания срока действия Договора.

9.11. По инициативе Управляющей организации договор управления может быть расторгнут в следующих случаях:

9.11.1. При существенном нарушении договора Собственниками.

Под существенным нарушением Договора Собственниками понимается:

- невнесение платы за жилое помещение более чем 20% (от общего количества) собственниками в течение 3 трех месяцев, так как это ведет к невозможности предоставления услуг по управлению надлежащего качества;

- в течение года собственники на общем собрании не утверждают размер платы за содержание жилого помещения, с учетом предложения управляющей организации. При условии, что ранее утвержденный размер платы за жилое помещение не обеспечивает содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства.

Нарушение данных условий влечет для Управляющей организации такой ущерб, что она в значительной степени лишается того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора.

Уведомление о расторжении договора управления по инициативе Управляющей организации размещается не менее чем 30 календарных дней на официальном сайте Управляющей организации и на информационных стендах, расположенных на первых этажах каждого подъезда.

9.11.2. Если Управляющая организация не имеет возможности обеспечить исполнение своих обязанностей по Договору, о чем Собственники помещений, орган местного самоуправления, ГЖИ НСО должны быть уведомлены не позднее чем за 60 календарных дней до даты прекращения настоящего Договора.

10. Порядок разрешения споров

10.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении условий Договора, могут быть урегулированы путем переговоров с целью достижения согласия по спорным вопросам.

10.2. Указанные в пункте 10.1 Договора переговоры проводятся при участии представителя Управляющей организации, уполномоченного собственниками лица, а также лица, заявляющего разногласия, и результаты таких переговоров с указанием принятого по итогам их проведения решения должны быть письменно зафиксированы.

10.3. В случае, если споры и разногласия, возникшие при исполнении Договора, не могут быть разрешены путем переговоров, они подлежат разрешению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

11. Порядок подписания и хранения Договора, приложений к Договору

11.1. Подписание и хранение Договора осуществляется в следующем порядке:

Договор составляется в двух экземплярах. Один экземпляр хранится в Управляющей организации, а второй экземпляр, составленный для собственников помещений, подлежит передаче уполномоченному собственниками лицу для хранения по адресу: г. Новосибирск,

Экземпляр Договора, составленный как для собственников помещений, так и для Управляющей организации, включает в себя текст самого Договора и всех приложений к нему, указанных в п. 11.3 Договора, составлен на _ листах, прошит, скреплен печатью Управляющей организации и подписями руководителя Управляющей организации и лица, председательствующего на общем собрании собственников, на котором было принято решение об утверждении условий Договора.

По просьбе любого из собственников помещений Управляющая организация выдает ему копию экземпляра Договора, заверенную Управляющей организацией.

11.2. Все Приложения к Договору, дополнительные соглашения, а также актуализированные Перечни работ, услуг, оформляемые в порядке, установленном Договором, являются неотъемлемой частью Договора и действуют на период, указанный в них или установленный Договором.

11.3. К Договору прилагаются:

Приложение № 1 – Состав общего имущества многоквартирного дома и границы эксплуатационной ответственности Управляющей организации;

Приложение № 2 – Перечень работ, услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

Приложение № 3 – Стоимость работ, услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и размер платы за содержание жилого помещения;

Приложение № 4 – Стоимость работ, услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и размер платы за содержание жилого помещения в случае пролонгации Договора на следующие периоды;

Приложение № 5 - Информация об Управляющей организации, контролирурующих органах;

Приложение № 6 – Требования к собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме, наймодателям и арендодателям;

Приложение № 7 – Отчет об исполнении договора управления;

12. Адреса и реквизиты сторон:

Управляющая организация:

ООО УЖК «Кировская»

630033, г. Новосибирск,

20 Партьезда, дом 4, этаж 1

ИНН 5403052184/КПП 540301001

ОГРН 1195476039019

р/с 40702840100400001916

в АО «БАНК АКЦЕЛ»

к/с 3010181026000000081

БИК 04500481

Директор

А.В. Рязанова



Собственник:

Тюхтин С.В.
Сидорова И.В.
Самойлова С.А.

ФИО