

ПРОЕКТ
ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ № 131

город Покачи

«30» декабря 2022 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Комфорт плюс», в лице директора Молчановой Людмилы Николаевны, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем Управляющая организация с одной стороны, и _____, (при необходимости указать всех собственников помещения(й) на праве общей долевой собственности) являющегося (ихся) собственником(ами) жилого помещения № _____ общей площадью _____ кв. м, жилой площадью _____ кв. м на _____ этаже двух этажного многоквартирного дома по адресу: город Покачи, улица Бакинская дом 11 (далее - многоквартирный _____ дом), _____ на _____ основании

_____ (документ, устанавливающий право собственности на жилое/нежилое помещение)

_____ (наименование органа, выдавшего, заверившего или зарегистрировавшего документы) или представитель Собственника в лице _____,

(должность, фамилия, имя, отчество представителя)

действующего _____ в _____ соответствии _____ с _____ полномочиями, _____ основанными _____ на _____

_____ (наименование федерального закона, акта уполномоченного на то государственного органа либо доверенности, оформленной в соответствии с требованиями пп. 5 ст. 185, ст. 186 ГК РФ или удостоверенной нотариально) именуемый(ые) в дальнейшем Собственник(и) с другой стороны, вместе именуемые далее Стороны, заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее - Договор) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Управляющая организация, выбранная на основании открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, протокол конкурсной комиссии от «26» декабря 2022 года, по заданию Собственника(ов) в течение срока действия настоящего Договора, за плату, обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме 11 по улице Бакинская в городе Покачи, определенные в Приложении 2 к настоящему Договору, предоставлять коммунальные услуги Собственнику и пользующимся помещениями лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

Изменение перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (Приложение 2) производится в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы, либо на основании решения общего собрания собственников в многоквартирном доме.

Состав общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого по настоящему Договору Управляющей организацией будет осуществляться управление, и его техническое состояние, определенное на основании актов осмотров общего имущества многоквартирного дома, приведено в Приложении 1 к настоящему Договору и определен органом местного самоуправления города Покачи.

Управляющая организация по настоящему Договору оказывает следующие виды коммунальных услуг: электроснабжение, теплоснабжение, холодное и горячее водоснабжение, водоотведение.

Под лицами, пользующимися жилыми и нежилыми помещениями признаются Собственник(и), а также граждане и (или) юридические лица, фактически пользующиеся помещениями на любых основаниях, именуемые в дальнейшем Пользователями помещений.

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

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Обязанности сторон:

2.1.1. Стороны исполняют обязанности в соответствии с нормами жилищного, гражданского, иного законодательства Российской Федерации и условиями настоящего Договора.

2.2. Управляющая организация обязана:

2.2.1. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме надлежащего качества в соответствии с Приложением 2 к настоящему Договору, в зависимости от конструктивных особенностей многоквартирных домов.

2.2.2. Обеспечить предоставление Пользователю(ям) помещений следующие коммунальные услуги: электроснабжение, холодное горячее водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение путем заключения Управляющей организацией от своего имени договоров с ресурсоснабжающими организациями.

2.2.3. Обеспечить Пользователя(ей) информацией о телефонах аварийных служб и Управляющей организации путем размещения объявлений в подъездах многоквартирного дома.

2.2.4. Участвовать во всех проверках и обследованиях многоквартирного дома, а также в составлении актов по фактам непредставления, некачественного или несвоевременного предоставления коммунальных услуг и услуг по содержанию и ремонту общего имущества по настоящему Договору.

2.2.5. Информировать в письменной форме Пользователя(ей) об изменении размеров установленных платежей, стоимости предоставляемых коммунальных услуг не позднее, чем за 30 дней до даты предоставления платежных документов, на основании которых платежи будут вноситься в ином размере.

2.2.6. Выдавать Пользователю(ям) платежные документы не позднее 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем. По требованию Пользователя(ей) выставлять платежные документы на предоплату за содержание и ремонт общего имущества, холодного горячего водоснабжения, водоотведения, отопления, с последующей корректировкой платежа при необходимости.

2.2.7. Принимать участие в приемке общеквартирных и индивидуальных приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию в соответствии с действующим Положением в городе Покачи.

2.2.8. Размещать на досках объявлений многоквартирного дома письменный отчет о выполнении настоящего Договора ежегодно по истечении срока действия настоящего Договора, а также размещать указанный отчет в системе.

2.2.9. Уведомлять Собственников о видах работ, не предусмотренных предметом настоящего Договора, проведение которых должно быть осуществлено для сохранения безопасного проживания Пользователей помещений и сохранности имущества Собственника(ов). Управляющая организация приступает к выполнению таких работ только после принятия общим собранием собственников порядка финансирования не предусмотренных предметом настоящего Договора работ и заключения дополнительного к настоящему Договору соглашения.

В случае если порядок финансирования Собственником(ами) не определен и Управляющей организацией такие работы были выполнены в целях предупреждения нарушения безопасного проживания Пользователей помещений и сохранности имущества Собственника(ов) Управляющая организация вправе предъявить расходы на проведение таких работ Собственнику (ам) в месяце, в котором данные работы были выполнены.

Подтверждением необходимости проведения таких работ является акт планового или внепланового осмотра многоквартирного дома. Подтверждением стоимости проведения таких работ является расчет стоимости работ, проведенный Управляющей организацией и подписанный руководителем Управляющей организации.

2.2.10. Уведомлять об условиях настоящего Договора Собственника(ов), приобретающих права собственности на помещения в многоквартирном доме, и лиц, имеющих намерение стать таковыми, после вступления в силу настоящего Договора, а также разъяснять указанным лицам отдельные условия настоящего Договора.

2.2.11. Предоставлять обеспечение обязательств, реализуемого в случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения Управляющей организацией обязательств по настоящему Договору, в том числе в случае невыполнения обязательств по оплате энергоресурсов энергоснабжающим организациям, путем страхования гражданской ответственности.

2.3. Управляющая организация вправе:

2.3.1 Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ, связанных с исполнением настоящего Договора. Привлекать подрядные организации к выполнению всего комплекса или отдельных видов работ по настоящему Договору.

2.3.2. Требовать надлежащего исполнения Пользователем(ями) помещений своих обязанностей по как установленных настоящим Договором, так и исходящих из норм Жилищного кодекса Российской Федерации и принятых в его исполнение правовых актов.

2.3.3. Требовать от Пользователя(ей) помещений соблюдения ими правил пользования помещениями, а также норм Жилищного кодекса Российской Федерации и иных правовых актов, устанавливающих права и обязанности Пользователя(ей) помещений.

2.3.4. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине Пользователя(ей) помещений.

2.3.5. Принимать меры по взысканию задолженности по оплате услуг по содержанию и ремонту общего имущества и коммунальных услуг.

2.3.6. При нарушении Пользователем (ями) помещений по настоящему Договору сроков внесения платы за содержание и ремонт общего имущества и за коммунальные услуги, установленных настоящим Договором, предъявить к уплате таким лицам пени в размере, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

2.3.7. Требовать допуска в Помещение в заранее согласованное Пользователем(ями) помещений время работников Управляющей организации, а также иных специалистов организаций, имеющих право на проведение работ на системах тепло-, водоснабжения, канализации, электроснабжения представителей органов государственного надзора и контроля для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, проведения необходимых ремонтных работ, а также контроля за их эксплуатацией, а для ликвидации аварий – в любое время.

2.3.8. Требовать от Пользователя(ей) полного возмещения убытков, возникших по вине Пользователя (или) членов его семьи, в случае невыполнения Пользователем(ями) помещения обязанности допускать в занимаемое им жилое помещение работников и представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб), в случаях, указанных в п. 2.3.7 настоящего Договора.

2.3.9. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переоборудовании и перепланировке Пользователем (ями) помещений, общего имущества дома, а также в случаях их использования не по назначению.

2.3.10. Информировать правоохранительные органы об административных правонарушениях, в рамках

действия Договора управления многоквартирным домом.

2.3.11. В случае не предоставления Пользователем(ями) до 25 числа текущего месяца данных о показаниях приборов учета в помещениях, принадлежащих Пользователю (ям), производить расчет размера платы за коммунальные услуги с использованием утвержденных на территории города Покачи нормативов потребления коммунальных услуг с последующим перерасчетом стоимости услуг в следующем месяце после предоставления Пользователем(ями) сведений о показаниях приборов учета, либо по данным контрольной проверки, проведенной Управляющей организацией.

2.3.12. Организовывать проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям установленных общеквартирных и индивидуальных приборов учета. В случае несоответствия данных о показаниях приборов учета, предоставленных Пользователем, проводить перерасчет размера платы за предоставленные услуги на основании фактических показаний приборов учета, а в случаях, предусмотренных действующим законодательством, потребовать возмещения убытков.

2.3.13. Проводить проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб на них.

2.3.14. В случае наступления аварийной ситуации, приводящей к нарушению прав иных собственников по безопасному проживанию и сохранности их имущества, и при этом если устранение этой аварийной ситуации невозможно без вскрытия Помещения и при отсутствии у Управляющей организации сведений о местонахождении Пользователя помещения, Управляющая организация имеет право вскрыть квартиру Собственника(ов) в присутствии правоохранительных органов, представителей Управляющей организации, с обязательным составлением акта.

2.3.15. Ограничивать, приостанавливать предоставление коммунальных услуг в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

2.3.16. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в квартире Собственника(ов) лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по Договору, Управляющая организация после соответствующей проверки, составления акта, имеет право Пользователю(ям) начислить оплату коммунальных услуг по нормативу потребления исходя из фактического количества проживающих за период не более 3 лет.

2.3.17. Не выполнять работы и услуги, не предусмотренные предметом Договора, без определения Собственника(ами) источников финансирования выполнения таких работ.

2.3.18. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей организации.

2.4. Пользователь(и) обязан(ы):

2.4.1. Использовать помещение, находящееся в его собственности, а также общее имущество в многоквартирном доме в соответствии с их назначением.

2.4.2. Участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество.

2.4.3. Своевременно и полностью вносить Управляющей организации плату за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома соразмерно занимаемой площади Помещения в общей площади помещений, а также плату за коммунальные услуги, в том числе за лиц, проживающих в принадлежащем Собственнику(ам) жилом помещении.

2.4.4. Плату за содержание и жилого помещения вносит:

а) в случае предоставления данного жилого помещения по договору социального найма – наниматель жилого помещения;

б) в случае если жилое помещение не заселено – собственник жилого помещения.

2.4.5. При неиспользовании помещения(й) в многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Пользователя(ей) при его отсутствии в городе более 24 часов.

2.4.6. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей;

б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;

в) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

г) не допускать выполнение работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;

д) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

е) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества многоквартирного дома;

ж) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 22.00 часов до 8.00 часов (при производстве ремонтных работ с 21.00 часа до 8.00 часов, а также в любое время в воскресные и нерабочие праздничные дни в многоквартирном доме ремонтных работ, сопровождающихся повышенной громкостью и нарушающих покой граждан);

з) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения;

и) получать предварительное согласие Управляющей организации при осуществлении реконструкции

отопительных систем, водоснабжения, водоотведения, вентиляции. Указанные работы производятся только в целях повышения благоустройства, не ухудшая жилищных условий иных Пользователей и третьих лиц;

к) не нарушать права других Пользователей Помещений;

2.4.7. Представлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней сведения:

а) о заключенных договорах найма (аренды);

б) об изменении количества граждан, фактически проживающих в его помещении, включая временно проживающих, или работающих в нем.

2.4.8. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих помещение, принадлежащее Собственнику(ам), дееспособных граждан с условиями Договора.

2.4.9. Обеспечивать беспрепятственный доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему помещение для осмотра приборов учета, технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время.

2.4.10. За свой счет производить ремонт занимаемого жилого помещения, а также ремонт общего имущества в случае его повреждения по своей вине.

2.4.11. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в многоквартирном доме.

2.4.12. Своевременно самостоятельно осуществлять снятие показаний общеквартирных (индивидуальных) приборов учета и представлять Управляющей организации до 25 числа текущего месяца. В заранее согласованное время обеспечить допуск для снятия показаний представителей Управляющей организации.

2.4.13. В случае отчуждения собственности, Собственник(и) обязан(ы) произвести предоплату за месяц вперед до момента регистрации права собственности на нового собственника в установленном законом порядке.

2.4.14. Возмещать Управляющей организации расходы, связанные с выполнением ей работ, не предусмотренных предметом Договора, в случае если такие работы были проведены Управляющей организацией в целях предупреждения нарушения безопасного проживания Пользователей помещений и сохранности имущества Собственников.

2.4.15. В случае выявления контролирующими органами нарушений действующего законодательства, для устранения которых требуется проведение работ и оказание услуг, не включенных в перечень (Приложение 2), Собственник(и) обязуется(ются) устранить указанные нарушения за свой счет и в сроки, установленные в предписаниях.

2.5. Пользователь(и) имеет(ют) право:

2.5.1. Пользоваться общим имуществом в многоквартирном доме, своевременно получать качественные жилищные и коммунальные услуги в объемах, определенных Договором.

2.5.2. Требовать в соответствии с действующим законодательством перерасчета размера оплаты за коммунальные услуги, рассчитываемые исходя из нормативов потребления коммунальных услуг и численности Пользователей помещением, в случае временного отсутствия одного, нескольких или всех Пользователей помещения, при условии представления подтверждающих документов.

2.5.3. Обращаться с жалобами на действия (бездействие) Управляющей организации в государственные органы, осуществляющие контроль за сохранностью жилищного фонда или иные органы, а так же в суд за защитой своих прав и интересов.

2.5.4. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору.

2.5.5. Требовать от Управляющей организации ежегодного представления отчета о выполнении настоящего Договора.

2.5.6. Получать от Управляющей организации сведения о состоянии расчетов по оплате услуг по содержанию и ремонту жилищного фонда и коммунальных услуг.

2.5.7. Привлекать Управляющую организацию к выполнению работ, услуг, связанных с управлением многоквартирным домом, но не составляющих предмет Договора, только по отдельному договору, заключаемому с Управляющей организацией в указанных целях.

2.5.8. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации, Ханты-Мансийского автономного округа-Югры, города Покачи применительно к условиям настоящего Договора.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА, РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА ПОМЕЩЕНИЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ, ПОРЯДОК ЕЕ ВНЕСЕНИЯ

3.1. Цена Договора устанавливается в размере стоимости работ, услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, стоимости коммунальных услуг, а также стоимости иных услуг, которые составляют предмет Договора и которые предоставляет Управляющая организация по Договору.

3.2. Стоимость работ, услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества определяется стоимостью работ и услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества, установленных в Приложении 2.

Сумма стоимости работ, услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества устанавливается на период действия настоящего договора в зависимости от конструктивных

особенностей многоквартирного дома (Приложение 2).

3.3. Стоимость коммунальных услуг определяется в соответствии с порядком, установленным действующим законодательством.

3.4. Оплата Управляющей организации стоимости выполненных работ, оказанных услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества производится путем внесения Пользователем(ями) жилых помещений в порядке, установленном п. 3.7 настоящего Договора, платы за содержание и ремонт общего имущества, и Собственником(ами) нежилых помещений – платы за содержание и ремонт общего имущества. И та, и другая плата вместе именуется в Договоре платой за содержание и ремонт помещений.

3.5. Оплата Управляющей организации стоимости предоставленных ею коммунальных услуг производится путем внесения Пользователем(ями) помещений платы за коммунальные услуги.

3.6. Стоимость и порядок оплаты услуг или работ Управляющей организации, исходящих из условий, установленных п. 2.2.9 настоящего Договора определяются указанными в таком пункте соглашениями.

3.7. Плата за содержание общего имущества определяется исходя из стоимости соответствующих работ, услуг для каждого Пользователя пропорционально доле занимаемого помещения в общей площади всех Помещений в многоквартирном доме. Расчет размера платы для каждого Собственника производится исходя из размера платы за содержание одного метра квадратного жилья в месяц и площади Помещений, принадлежащего Собственнику(ам).

Плата за содержание и ремонт одного метра квадратного общего имущества жилого помещения в месяц для Собственников установлена на период действия настоящего договора **41,49 руб./м2 без учета НДС в месяц.**

Плата за содержание и ремонт помещений для нанимателей жилых помещений не включает в себя плату за капитальный ремонт и устанавливается органом местного самоуправления города Покачи. Орган местного самоуправления оплачивает работы по капитальному ремонту в доле жилых помещений, находящихся в муниципальной собственности и предоставленных по договорам социального найма.

В случае если органом местного самоуправления города Покачи для нанимателей жилых помещений установлен размер платы за содержание и ремонт ниже размера, утвержденного для Собственников, орган местного самоуправления города Покачи доплачивает за нанимателей жилых помещений плату за содержание и ремонт жилых помещений до размера платы за содержание и ремонт, установленного для Собственников помещений в многоквартирном доме.

3.8. Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за электроснабжение, холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление.

3.9. Размер платы за коммунальные услуги для Пользователей определяется в порядке, установленном действующим законодательством.

3.10. При изменении регулируемыми органами тарифов на коммунальные услуги и размера платы за содержание и текущий ремонт общего имущества в период действия Договора, заключение дополнительного соглашения сторон о внесении соответствующих изменений к настоящему Договору не требуется. При расчетах за услуги будут применяться новые тарифы, указанные в платежном документе, с даты введения их в действие.

3.11. Пользователь (и) вносит (ят) плату на расчетный (лицевой) счет Управляющей организации.

3.12. Плата производится на основании платежных документов, представленных Управляющей организацией не позднее 10 числа месяца, следующего, за расчетным. Платежным документом для юридических лиц является счет – фактура, счет и акт выполненных работ, утвержденная Постановлением Правительства Российской Федерации от 26.12.2011 №1137, для физических лиц – платежный документ для внесения платы за содержание и ремонт общего имущества и предоставления коммунальных услуг, утвержденных Приказом Министерства развития Российской Федерации от 19.09.2011 №454.

3.13. При неполучении платежного документа, неправильном начислении платежей Собственник(и) обязан(ы) срочно обратиться в Управляющую организацию.

3.14. Срок внесения ежемесячных платежей по Договору устанавливается до 25 числа месяца, следующего за истекшим месяцем. При этом Пользователь(и) жилых помещений муниципального и государственного жилищного фонда имеют право вносить плату за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома и за коммунальные услуги частями за прошедший месяц до окончания установленного срока внесения соответствующих платежей, или осуществлять предварительную оплату услуг по содержанию и ремонту общего имущества и коммунальных услуг.

3.15. При предоставлении услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

3.16. Неиспользование Пользователем(ями) помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан внесение платы коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления и численности Пользователей помещениями, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утвержденном Правительством Российской Федерации.

3.17. В выставленном Управляющей организацией платежном документе указываются: расчетный счет, на который вносится плата, площадь Помещения, размер платы за содержание и ремонт общего имущества с учетом исполнения условий настоящего Договора, объем потребленных коммунальных услуг, рассчитанный в порядке, предусмотренном законодательством, тарифов на коммунальные услуги, сумма перерасчета, задолженности Пользователя(ей) по оплате услуг по содержанию и ремонту общего имущества и коммунальных услуг за предыдущие периоды, сумма начисленных пеней. Управляющей организацией может изменяться форма и содержание платежного документа.

3.18. Пользователь(и) не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение

работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. Ответственность Управляющей организации:

4.1.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим Договором, Управляющая организация несет ответственность, в порядке, установленном действующим законодательством. Управляющая организация освобождается от ответственности, если докажет, что надлежащее исполнение условий Договора оказалось невозможным вследствие вины Пользователя(ей) жилых помещений, в том числе, несвоевременного выполнения ими своих обязанностей, а также вследствие действия непреодолимой силы и местных природно-климатических условий.

4.1.2. Ответственность Управляющей организации за соблюдение правил содержания и ремонта жилых домов и жилых помещений наступает только в той мере, в которой это предусмотрено предметом Договора.

4.2. Ответственность Пользователя(ей):

4.2.1. Управляющая организация вправе взыскать с Пользователя (ей) ущерб, вызванный ненадлежащим исполнением обязанностей по настоящему Договору.

4.2.2. В случае неисполнения Собственника(ми) обязанностей по проведению текущего, капитального ремонта помещений, находящихся в его(их) собственности, что повлекло за собой возникновение аварийной ситуации в доме, Собственник(и) несет(ут) перед Управляющей организацией и третьими лицами (другими Собственниками и нанимателями, имуществу которых причинен вред) имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий.

4.2.3. В случае выявления факта иного количества проживающих и невнесения за них платы за коммунальные услуги, плата за которые взимается в расчете на количество проживающих, после соответствующей проверки и составления акта в установленном законодательством порядке, Управляющая организация вправе взыскать с Собственника(ов) жилых помещений и нанимателей жилых помещений плату, не полученную по настоящему договору.

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

4.2.5. Пользователь(и), несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги, обязаны оплачивать Управляющей организации пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

5. ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ КОНТРОЛЯ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ЕЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ УПРАВЛЕНИЯ

5.1. Список лиц, уполномоченных общим собранием Собственников, для контроля за осуществлением Управляющей организацией обязанностей по Договору (далее – уполномоченные лица), предоставляется Собственниками Управляющей организации, с указанием информации об их контактных телефонах, адресах, сроке действия их полномочий, с обязательным предоставлением оригинала протокола Общего собрания Собственников в срок не позднее 10-ти дней с даты принятия такого решения. В случае если такие уполномоченные лица Собственниками определены не были, то контроль за осуществлением Управляющей организацией обязанностей по Договору ведут собственники муниципальных или государственных помещений в многоквартирном доме. А при отсутствии таковых уполномоченным лицом является любой из Собственников.

5.2. Управляющая организация в срок не позднее чем через три месяца после завершения отчетного года представляет уполномоченным лицам ежегодный отчет о выполнении условий настоящего договора. В отчете указываются:

1) сведения о соответствии (несоответствии) фактического перечня, объемов и качества работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома условиям, предусмотренных Приложением 2 к Договору;

2) о соответствии объемов и качества коммунальных услуг нормативным требованиям, установленным правилами, исходящих из правовых актов жилищного законодательства;

3) о количестве предложений, заявлений и жалоб Пользователей помещений в многоквартирном доме и принятых мерах по устранению указанных в них недостатков в установленные сроки.

6. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

6.1. Настоящий Договор может быть расторгнут:

6.1.1. В одностороннем порядке:

1) по инициативе Собственника в случае:

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

б) принятия общим собранием Собственников помещений в многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

в) по истечении каждого последующего года со дня заключения настоящего договора в случае, если до истечения срока действия договора общим собранием помещений в многоквартирном доме принято решение о выборе или об изменении способа управления многоквартирным домом;

г) в случае не выполнения Управляющей организацией условий Договора.

2) по инициативе Управляющей организации, о чем Собственник(и) помещения(ий) должен(ны) быть предупрежден(ы) не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора, в случае если:

а) многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;

б) собственники помещений в многоквартирном доме на своем общем собрании приняли иные условия договора управления многоквартирным домом, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации.

6.1.2. По соглашению Сторон.

6.1.3. В судебном порядке.

6.1.4. В случае смерти Собственника - со дня смерти при наличии копии свидетельства о смерти или других подтверждающих документов.

6.1.5. В случае ликвидации Управляющей организации.

6.1.6. По обстоятельствам непреодолимой силы, то есть чрезвычайным и непредотвратимым при данных условиях обстоятельствам.

6.1.7. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственником(ами).

6.1.8. Расторжение договора не является основанием для Собственника(ов) в прекращении обязательств по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

6.1.9. В случае переплаты Собственником средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация получает от Собственника распоряжение о перечислении излишне полученных ею средств на указанный им счет за минусом расходов, связанных с перечислением.

6.1.10. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

7. ФОРС-МАЖОР

7.1. Управляющая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон договора, военные действия, террористические акты и иные независимые от Сторон обстоятельства.

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

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

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

8.1. Договор заключен сроком на 12 месяцев по итогам подведения конкурсных процедур и может быть продлен на 3 месяца, если:

1) большинство собственников помещений на основании решения общего собрания о выборе способа непосредственного управления многоквартирным домом не заключили договоры, предусмотренные статьей 164 Жилищного кодекса Российской Федерации, с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности;

2) товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив не зарегистрированы на основании решения общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом;

3) другая управляющая организация, выбранная на основании решения общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом, созываемого не позднее чем через 1 год после заключения договоров управления многоквартирным домом, в течение 30 дней с даты подписания договоров управления многоквартирным домом или с иного установленного такими договорами срока не приступила к их выполнению;

4) другая управляющая организация, отобранная органом местного самоуправления для управления многоквартирным домом в соответствии с настоящими Правилами, не приступила к выполнению договора управления многоквартирным домом.

Управляющая организация приступает к исполнению обязательств по Договору с «01» января 2023 года. Собственник(ки) помещения(ий) производят оплату Управляющей организации за содержание и ремонт помещения(ий), а также за коммунальные услуги с «01» января 2023 года. Оплата собственниками, нанимателями помещения(ий) за содержание и ремонт помещения(ий), а также за коммунальные услуги за январь 2023 года является акцептом настоящего Договора со стороны собственника(ов).

8.2. Настоящий договор составлен на 11 листах по одному экземпляру для каждой из Сторон.

8.3. Условия Договора распространяются на Собственников и нанимателей, приобретающих права владения на помещения в многоквартирном доме после вступления в силу Договора, с даты приобретения соответствующего права вне зависимости от срока и исполнения условий подписания ими Договора.

8.4. Все Приложения к настоящему Договору, а также дополнительные соглашения, оформляемые в порядке, установленном Договором и Приложения к ним являются неотъемлемой частью Договора и действуют на период, указанный в них или установленный Договором.

8.5. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении Договора управления многоквартирным домом по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, предусмотренных настоящим Договором.

9. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

9.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из Сторон.

9.2. При выполнении Договора Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации, Ханты-Мансийского автономного округа - Югры, города Покачи.

К договору прилагаются, в зависимости от конструктивных особенностей многоквартирных домов:

1) Приложение 1 – Акт о состоянии общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса;

2) Приложение 2 – Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества Собственников помещений многоквартирном доме по адресу: г. Покачи, ул. Бакинская д.11 на 2023 год.

10. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Собственник(и) (представитель собственника)

(наименование Собственника при необходимости)

()

подпись (фамилия, инициалы)

печать Собственника

(для организаций)

паспортные данные:

(для Собственников-граждан)

паспорт серии _____ № _____

выдан (когда) _____

кем _____

код подразделения _____

М.П.

Управляющая организация: **ООО «Комфорт плюс»**

Директор
(должность)

(подпись)

(Молчанова Л.Н.)
(фамилия, инициалы)

Юридический адрес: 628661, Россия, Тюменская обл., Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Покачи, ул. Комсомольская, д. 6/1

тел.: 7-19-91; 7-33-33

факс: 7-30-67

E-mail komfortplus@gkhpokachi.ru

ИНН/ КПП 8621002502/862101001

р/с 4070281090755074261

р/с 40702810200100000129

Ф-д Западно-Сибирский ПАО Банка "ФК Открытие"

к/сч 3010181046577190812

БИК 047162812

ОКВЭД 68.32.1 ОГРН 128607000279

М.П.

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

АКТ
о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса

I. Общие сведения о многоквартирном доме

1. Адрес многоквартирного дома Бакинская, д. 11.
2. Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии) 86:21:010110:0040:71:184:001:002084600.
3. Год постройки - 2003 год.
4. Серия, тип, постройки – нет данных.
5. Степень износа по данным государственного технического учета - 6%.
6. Степень фактического износа - нет данных.
7. Год последнего капитального ремонта - не проводился.
8. Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома аварийным или подлежащим сносу –

нет.

9. Количество этажей - 2 этажа.
 10. Наличие подвала - нет данных.
 11. Количество комнат -15.
 12. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества – нет.
 13. Реквизиты правового акта о признании всех жилых помещений непригодными для проживания – нет.
 14. Перечень жилых помещений, признанных непригодными для проживания (с указанием правового акта о признании жилых помещений непригодными для проживания) – нет.
 15. Строительный объем – 3 203 куб.м.
 16. Площадь:
 - а) Общая площадь многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками - 885,8 кв. м.
 - б) жилых помещений (общая площадь квартир) - 461,2 кв.м.
 - в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) - нет;
 - г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) – 176,3 кв.м.
 17. Количество лестниц – 1 шт.
 18. Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки) – 32,2 кв.м.
 19. Уборочная площадь коридоров -183,8 кв.м.
- II. Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки

Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома
1. Фундамент	Железобетонные сваи, бетонный ростверк	удовлетворительное
2. Наружные и внутренние капитальные стены	Шлакобетонные блоки с утеплением и обшивкой профлистом	удовлетворительно
3. Перегородки	Шлакобетонные блоки	удовлетворительное
4. Перекрытия чердачные междуэтажные подвальные (другое)	ж/б плиты нет	удовлетворительное
5. Крыша	Металлочерепица по обрешетке и стропилам	Удовлетворительное (местами нарушено кровельное покрытие)
6. Полы	Линолеум по бетонной стяжке; плитка керамическая (ванные, туалеты, коридор)	удовлетворительное
7. Проемы, окна, двери, (другое)	Оконные-стеклопакеты, дверные –филенчатые	удовлетворительное

8. Отделка		
- внутренняя	Керамическая плитка, обои, подвесные потолки	удовлетворительное
- почтовые ящики	отсутствуют	
- наружная	Металлический профлист	удовлетворительно, местами промерзание стен
- наличие сливов на подъездных окнах	отсутствуют	
9. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование ванны напольные электроплиты сигнализация вентиляция	Нет (душевые комнаты) четырёхкомфорочные нет естественная	удовлетворительное удовлетворительное удовлетворительное удовлетворительное
10. Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг электропитание холодное водоснабжение горячее водоснабжение водоотведение газоснабжения отопление (от внешних котельных) (другое)	скрытая проводка от городской центральной сети от городской центральной сети (открытая система водоразбора) сброс в городскую сеть нет центральное	удовлетворительное удовлетворительное удовлетворительное удовлетворительное удовлетворительное
11. Крыльца	ж/б ступени, наружная металлическая лестница	удовлетворительное
12. Урны - мусорные контейнеры	2 отсутствуют	удовлетворительное
13. Скамейки	отсутствуют	
14. Отмостка	бетонная	удовлетворительное

**Перечень услуг, работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме
по адресу: ул. Бакинская, д. 11**

№ п/п	Наименование работ и услуг	Периодичность выполнения работ и оказания услуг	Годовая плата (рублей)	Размер платы на 1 кв. метр общей площади (рублей в месяц)
	Общая площадь помещений (461,2 м2)			
1.	Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих и ненесущих конструкций			
1.1	Замена пружин	1 раз в год	435,79	0,08
	Итого:		435,79	0,08
2.	Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения			
2.1	Обслуживание коллективных (общедомовых) приборов учета ХВС и ГВС	1 раз в месяц	12 000,00	2,17
2.2	Промывка трубопроводов системы ХВС, ГВС	1 раз в год	4 087,70	0,74
2.3	Промывка канализационных выпусков	1 раз в год	4 704,00	0,85
2.4	Испытание трубопроводов системы центрального отопления			
2.4.1	Первое рабочее испытание отдельных частей системы	1 раз в год	7 287,38	1,31
2.4.2	Рабочая проверка системы в целом	1 раз в год	6 845,72	1,24
2.4.3	Окончательная проверка при сдаче системы	1 раз в год	2 870,79	0,52
2.4.4	Проверка на прогрев отопительных приборов с регулировкой	1 раз в год	265,00	0,05
2.5	Ликвидация воздушных пробок в системе отопления (в стояке)	1 раз в год	789,35	0,14
2.6	Промывка трубопроводов системы центрального отопления	1 раз в год	4 087,70	0,74
2.7	Техническое обслуживание внутренней системы электроснабжения и электротехнических устройств, в т.ч. сбор и передача отработанных ртутьсодержащих ламп	постоянно	6 251,54	1,13
	Итого:		49 189,18	8,89
3.	Работы и услуги по содержанию иного общего имущества			
3.1	Подметание лестничных площадок и маршей (коридор, лестничная клетка, входной тамбур) с предварительным их увлажнением	2 раза в неделю	79 734,29	14,41
3.2	Мытье лестничных площадок и маршей (коридор, лестничная клетка, входной тамбур) с периодической сменой воды	1 раз в месяц (кроме декабря, января, февраля)	15 788,30	2,85
3.3	Проведение дератизации	1 раз в 3 месяца	2 171,28	0,39
3.4	Проведение дезинсекции	1 раз в год	542,82	0,10
3.5	Содержание в холодный период года:			
3.5.1	Подметание свежеснеженного снега без предварительной обработки смесью песка с хлоридами	3 раза в месяц (с 01.11 по 31.03)	246,00	0,04
3.5.2	Сдвигание свежеснеженного снега толщиной слоя более 2 см движком в валы или кучи	2 раза в месяц (с 01.11 по 31.03)	714,58	0,13
3.5.3	Очистка крыльца от наледи и льда без предварительной обработки хлоридами	1 раз в неделю (с 01.11 по 31.03)	497,87	0,09

3.5.4	Очистка от наледи и льда крышек люков пожарных колодцев	2 раз в год	83,17	0,01
3.5.5	Посыпка территории (крыльцо, тротуары) песком	4 раза в месяц (с 01.11 по 31.03)	304,58	0,06
3.6	Содержание в теплый период года:			
3.6.1	Подметание территории	1 раз в неделю (с 01.04 по 31.10)	281,15	0,05
3.6.2	Очистка урн от мусора	2 раза в месяц (с 01.04 по 31.10)	857,50	0,15
3.6.3	Уборка газонов	1 раз в неделю (с 01.04 по 31.10)	11 455,59	2,07
3.7	Обслуживание (испытание) пожарных кранов Д=50 и пожарных рукавов	2 раза в год	5 740,80	1,04
3.8	Аварийное обслуживание (ликвидация аварийных ситуаций в местах общего пользования, с выполнением аварийно-восстановительных работ и ликвидация аварийных ситуаций в квартирах или комнатах без выполнения ремонта)	круглосуточно	2 930,50	0,53
3.9	Диспетчерское обслуживание	круглосуточно	3 798,65	0,69
	Итого:		125 147,08	22,61
4.	Услуги, работы по управлению многоквартирным домом		54 831,99	9,91
	ВСЕГО		229 604,04	41,49