

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

пос. Пластун

« ноябрь 2018 года

Муниципальное унитарное предприятие «Коммунальный комплекс п. Пластун» Тернейского муниципального района (далее - МУП КК п. Пластун), именуемое «Управляющая компания», в лице директора Скубко Алексея Юрьевича, с одной стороны, действующего на основании Устава, лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами №220 от 29 апреля 2015 года и решения Общего собрания собственников помещений многоквартирного дома № 10 улицы (квартала) Ленина, пос. Пластун, Тернейского района, Приморского края от « » 2018 года, и собственник (наиматель, арендатор) помещений многоквартирного дома (далее по тексту - МКД), именуемый в дальнейшем «Потребитель»,

Годюков Сергей Иванович Миколов Вера
(ФИО, действующий на основании свидетельства о гос. регистрации права собственности (регистрационного удостоверения (серия, номер, дата выдачи), договора на передачу квартир в собственность, договора найма (аренды) помещения)

их представитель

(ФИО, действующий(ая) на основании доверенности, решения общего собрания собственников № от « » 201 года), с другой стороны, при совместном их наименовании «Стороны», заключили настоящий договор (далее «Договор»), о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Договор заключён на условиях, предусмотренных Жилищным и Гражданским кодексами РФ, Федеральными Законами от 27 июля 2010 года «О теплоснабжении» №190-ФЗ, от 07 декабря 2011 года «О водоснабжении и водоотведении» №416-ФЗ, Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утверждёнными постановлением Госстроя РФ от 27 сентября 2003 года №170, Правилами «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», утверждёнными постановлением Правительства Российской Федерации от 06 мая 2011 года №354, Правилами организации теплоснабжения в РФ, утверждёнными постановлением Правительства РФ от 08 августа 2012 года №808.

1.2. В случае несоответствия Договора, законодательству РФ, положениям Правил «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», утверждённых постановлением Правительства Российской Федерации от 06 мая 2011 года №354, Договор считается заключённым на условиях, предусмотренных законодательством РФ и указанными Правилами.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Предметом настоящего Договора является возмездное оказание (выполнение) Управляющей организацией в течение согласованного срока и в соответствии с заданием Собственников Помещений в МКД комплекса услуг и (или) работ по управлению, услуг и (или) работ по надлежащему содержанию и ремонту Общего имущества в таком доме, предоставлению Собственникам Помещений в таком доме и пользующимся Помещением в таком доме лицам коммунальных услуг на основании заключённого с ресурсоснабжающей организацией договора коммунальных услуг, а также осуществление иной направленной на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельности.

2.2. Перечень услуг и работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме определяется в приложении №1 к Договору.

Указанный перечень, может быть изменён решением Общего собрания собственников помещений дома по предложению Управляющей компании в рамках действующего законодательства.

3. ГРАНИЦЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТОРОН

3.1. Границы ответственности Управляющей компании:

электротехнические устройства и электролинии общего пользования - от наконечников приходящего кабеля 0,4 кВ до счетчика Потребителя;

инженерное оборудование: внутридомовые инженерные системы отопления, горячего и холодного водоснабжения от основания подвала (пола) до нижней кромки плиты перекрытия (потолка) в подвале дома.

3.2. Границы ответственности Потребителя:

внутридомовые инженерные системы отопления, горячего водоснабжения и холодного водоснабжения, канализации - от нижней кромки плиты перекрытия чердачного помещения до нижней кромки плиты перекрытия (потолка) подвала дома;

электротехнические устройства и электролинии - от счетчика потребителя (включая счетчик) и наконечников приходящего кабеля электропроводки, ведущей в квартиру.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Управляющая компания обязана:

4.1.1. Осуществлять управление Многоквартирным домом в соответствии с положениями действующего законодательства и условиями настоящего Договора за счет средств Собственников помещений, обеспечивать содержание и ремонт Общего имущества МКД в соответствии с требованиями законодательства РФ.

4.1.2. Предоставлять коммунальные услуги в необходимых объемах в пределах технической возможности

внутридомовых инженерных систем Собственнику и проживающим вместе с ним лицам. Предоставление Коммунальных услуг осуществляется с даты заключения Управляющей организацией договора с соответствующей ресурсоснабжающей организацией и до момента расторжения договора ресурсоснабжения по основаниям, предусмотренным действующим законодательством;

4.1.3. Предоставлять Собственникам отчет о выполнении настоящего Договора за истекший календарный год не позднее истечения первого квартала следующего за отчетным годом, путем размещения данных в системе ГИС ЖКХ, в объеме и сроки, установленные действующим законодательством.

4.1.4. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание МКД, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику Помещений по содержанию и ремонту Общего имущества многоквартирного дома, в рамках работ и услуг, указанных в Приложении № 1 к настоящему Договору, в установленные действующим законодательством и настоящим Договором сроки.

4.1.5. Своевременно рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, принимать меры по устранению указанных в них недостатков, информировать Собственника о решении, принятом по заявленному им вопросу по месту нахождения его имущества в Многоквартирном доме.

4.1.6. Обеспечить сохранность здания, сооружений, инженерных сетей и иного имущества Потребителя во время проведения работ.

4.1.7. По заявке собственника производить ввод в эксплуатацию индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета коммунальных услуг с документальной фиксацией начальных показаний приборов учета.

4.1.8. Соблюдать правила охраны труда, пожарной, безопасности, техники безопасности при производстве всех видов работ, осуществляемых Управляющей компанией.

4.1.9. Информировать Потребителей об изменении размера платы за услуги, указанные в Договоре *не позднее, чем за 30 дней* до дня предоставления платежных документов.

4.2. Управляющая компания имеет право:

4.2.1. Принимать от Потребителей плату за услуги по Договору, выставлять собственникам помещений счета за коммунальные услуги, включая содержание и ремонт общего имущества не позднее 5 числа месяца, следующего за расчетным месяцем в размере, установленном в Договоре.

4.2.2. Требовать от Потребителей внесения платы по Договору в полном объеме, в соответствии с выставленными счетами.

4.2.3. Подготавливать и направлять в суд исковые заявления о взыскании задолженности, с Потребителей.

4.2.4. Производить осмотры технического состояния инженерного оборудования в помещении Собственников (Потребителей).

4.2.5. Осуществлять контроль над правильным использованием общего имущества, за складированием Потребителем ТКО, с составлением актов, в случае выявления нарушений.

4.2.6. Требовать полного возмещения убытков, понесенных Управляющей организацией по вине Собственника и/или проживающих лиц в его Помещении, а также компенсации расходов, произведенных Управляющей организацией в целях устранения ущерба, причиненного виновными действиями (бездействием) Собственника и/или проживающих лиц в его Помещении Общему имуществу Многоквартирного дома.

4.2.7. Для исполнения условий данного договора, самостоятельно привлекать сторонние организации имеющие необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы к выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

4.2.8. Организовывать проверку правильности учета потребления ресурсов согласно приборов учета (при их наличии).

4.2.9. В случае угрозы безопасности для жизни и здоровья граждан, сохранности имущества, предписаний органов надзора и контроля перераспределять имеющиеся средства и выполнять работы по своему усмотрению.

4.2.10. Приостанавливать или ограничивать в порядке, установленном действующем законодательством, подачу нанимателю, собственнику и пользователям помещений предоставление коммунальных услуг.

4.2.11. Передавать персональные данные собственников и нанимателей жилых/нежилых помещений в МКД третьим лицам, другим лицам, для осуществления расчетов за оказанные жилищно-коммунальные услуги, в том числе для взыскания обязательных платежей в судебном порядке.

4.3. Потребители имеют право:

4.3.1. Пользоваться общим имуществом дома, получать коммунальные услуги в необходимых объемах в пределах технической возможности внутридомовых инженерных систем.

4.3.2. Предоставить Управляющей компании правоустанавливающие документы на право заключения Договора от имени Потребителей, в случае подписания Договора их представителем;

4.3.3. Созывать и проводить Общие собрания Собственников многоквартирного дома.

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

4.3.5. Направлять в Управляющую организацию заявления, жалобы и обращения.

4.3.6. Производить переустройство, реконструкцию, перепланировку самого помещения и подсобных помещений, перестановку либо установку дополнительного сантехнического и иного оборудования в установленном законодательством порядке.

4.3.7. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещения, предусмотренные

действующими законодательными и иными нормативно-правовыми актами.

4.4. Потребитель обязан:

4.4.1. Своевременно вносить Плату за Услуги в срок до 22-го числа месяца, следующего за расчетным месяцем. При внесении платы за жилое помещение и коммунальные услуги с нарушением сроков, предусмотренных Договором, начисляются пени, в размере и в порядке, установленном законодательством.

4.4.2. Возмещать расходы Управляющей организации, необходимые для производства Аварийного ремонта Общего имущества Многоквартирного дома с учетом установленной Доли Собственника.

4.4.3. Поддерживать помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества Собственников помещений в доме и на придомовой территории.

4.4.4. Бережно относиться к общему имуществу МКД, содержать его в чистоте и порядке. При обнаружении неисправностей в общем имуществе Многоквартирного дома немедленно сообщать о них в диспетчерскую службу Управляющей организации.

4.4.5. При проведении в Помещении ремонтных работ, осуществлять вывоз строительного и крупногабаритного мусора за собственный счет. Размещение строительного мусора в местах общего пользования и на площадках складирования ТКО, а также в мусорные контейнеры строго ЗАПРЕЩЕНО.

4.4.6. Предоставлять сведения Управляющей организации в течение 10 (двадцати) календарных дней с даты наступления любого из нижеуказанных событий:

- а) о заключении договоров найма (аренды) Помещения;
- б) о смене нанимателя или арендатора Помещения, об отчуждении Помещения (с предоставлением копии свидетельства о регистрации нового собственника);
- в) о постоянно (временно) зарегистрированных в Помещении лицах;
- г) о смене адреса фактической регистрации Собственника Помещения;
- д) о смене контактных данных, позволяющих сотрудникам Управляющей организации связаться с Собственником.

4.4.7. В срок с 20 по 25 число каждого месяца предоставлять Управляющей организации показания индивидуальных приборов учета за отчетный месяц.

4.4.8. Соблюдать правила пользования помещениями, содержания многоквартирного дома и придомовой территории.

4.4.9. Не допускать нахождения и хранения личного имущества в местах общего пользования.

4.4.10. Обеспечить беспрепятственный доступ в занимаемое жилое и не жилое помещение представителям Управляющей организации для осмотра приборов учета и контроля, осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, а так же в случае возникновения аварийной ситуации для выполнения работ по ликвидации и устранению аварии осуществлять допуск незамедлительно.

5. ЦЕНЫ И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

5.1. Цена Договора устанавливается в размере стоимости работ и услуг по управлению МКД, содержанию и ремонту общего имущества, определяемой в порядке, указанном в п. 4.2. настоящего Договора, стоимости предоставленных коммунальных услуг, определяемой в порядке, указанном в п. 4.3. настоящего Договора (далее – Плата за услуги).

5.2. Стоимость работ и услуг по управлению МКД, содержанию и ремонту общего имущества определена Общим собранием Собственников помещений МКД по предложению Управляющей компании и составляет 93 руб 61 коп. за 1(один) м² общей площади жилых и нежилых помещений дома.

5.3. В случае возникновения необходимости проведения не установленных договором работ и услуг, Собственники МКД оплачивают их дополнительно.

5.4. Стоимость коммунальных услуг устанавливается Департаментом по тарифам Приморского края. Изменение Департаментом по тарифам Приморского края тарифов на коммунальные услуги в период действия Договора, не требует его переоформления и вводится в действие со дня, указанного в соответствующем постановлении Департамента, информация об изменениях вывешивается на стенде в Управляющей компании.

5.5. Управляющая организация и Собственники Помещений обязаны ежегодно пересматривать Стоимость работ и услуг по управлению МКД, содержанию и ремонту общего имущества в порядке, установленном настоящим пунктом Договора. Стоимость указанной услуги устанавливается не менее чем на 1 год. В случае непринятия решения Общим собранием, стоимость услуги устанавливается органами местного самоуправления, либо органами государственной власти субъекта РФ в порядке установленном законодательством РФ.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. За несоблюдение своих обязанностей по Договору Управляющая компания несёт ответственность в соответствии с законодательством РФ.

6.2. Управляющая компания не несёт ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору, если нарушение вызвано: обстоятельствами непреодолимой силы (стихийные бедствия, военные действия и т.п. в месте нахождения Сторон договора), решениями федеральных и краевых органов власти и управления, препятствующих выполнению договора; действиями 3-х лиц.

6.3. Потребитель несёт ответственность за нарушение условий договора в соответствии с действующим зако-

нодательством РФ.

6.4. При внесении Потребителем платы за услуги, указанные в договоре, с нарушением сроков, предусмотренных законом и Договором, начисляется пени, в размере и в порядке, установленном законодательством РФ. Начисление пени производится до полного погашения задолженности.

7. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

7.1. При заключении и исполнении Договора, а также по всем вопросам, не оговоренным Договором, Стороны обязуются руководствоваться законами и иными правовыми актами, связанными с предметом Договора, а также обязательными правилами, принятыми в соответствии с ними.

7.2. Споры, которые могут возникнуть из Договора или в связи с ним, Стороны обязуются решать путём переговоров. При не достижении соглашения спор передается на рассмотрение в суд.

7.3. Договор вступает в силу с 01 января 2019 года по 31 декабря 2019 года

7.4. Договор управления считается ежегодно продленным на следующий календарный год, если до окончания срока действия не последует решения одной из сторон о его прекращении либо отказе от договора.

7.5. Изменение и (или) расторжение договора управления многоквартирным домом осуществляется в порядке, предусмотренном гражданским законодательством. Договор может быть расторгнут:

- по соглашению сторон

- по решению суда (при существенном нарушении договора другой стороной;

- по решению Общего собрания о выборе иной управляющей организации либо изменении способа управления МКД.

7.6. Стороны обязуются своевременно извещать друг друга об изменении наименования Сторон, всех реквизитов, организационно-правовой формы собственности, ликвидации предприятия.

7.7. Договор составлен в 2-х экземплярах, один из которых находится у Управляющей компании, другой - у потребителя.

7.8. Все приложения и дополнения к Договору, оформленные в письменной форме и надлежащим образом, являются его неотъемлемой частью.

8. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ

МУП КК п. Пластун

692152 п. Пластун ул. Лермонтова д. 13 – 121

ИНН 2528885436 КПП 252801001

БИК 040813608

к/с 30101810600000000608

р/с 40602810150040102376

Дальневосточный банк ПАО Сбербанк



А.Ю. Скубко

м.п.

ПОТРЕБИТЕЛЬ

Татьяна Свеченко МЧ

Копия для потребителя

[Signature]

С.В. Терещенко

1-10/42