

ДОГОВОР 1-3/24 УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

пос. Пластун

«28» 12 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 № 8 улицы (квартала) 1 квартал, пос. Пластун, Тернейского района, Приморского края от « » 201 года, и **собственник (наниматель, арендатор) помещений многоквартирного дома (далее по тексту – МКД)**, именуемый в дальнейшем «Потребитель»,

Ушанова Валентина Викторовна
(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 Помещениями 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 утверждается на общем собрании собственников МКД - (далее - Перечень услуг и работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества).
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.
- 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 Перечне, в установленные действующим законодательством и настоящим Договором сроки.
- 4.1.4. 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.
- 4.1.5. Обеспечить сохранность здания, сооружений, инженерных сетей и иного имущества Потребителя во время проведения работ.
- 4.1.6. По заявке собственника производить ввод в эксплуатацию индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета коммунальных услуг с документальной фиксацией начальных показаний приборов учета.
- 4.1.7. Соблюдать правила охраны труда, пожарной, безопасности, техники безопасности при производстве всех видов работ, осуществляемых Управляющей компанией.
- 4.1.8. 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 иски 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 действующим 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. 5.2. настоящего Договора, стоимости предоставленных коммунальных услуг, определяемой в порядке, указанном в п. 5.4. 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 19 руб 12 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 несет ответственность в соответствии с законодательством РФ.

6.2. Управляющая компания не несет 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 несет 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	ПОТРЕБИТЕЛЬ
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	<i>Чисанова Вассилиска Викторовна</i>
 А.Ю. Скубо м.п. 	<i>Скубо</i> / <i>Чисанова ВВ.</i>