

Договор

с собственником жилого помещения в многоквартирном доме

п. Рощино

«01» сентября 2020 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Рощинские коммунальные сети», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Бутова Дмитрия Владимировича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и _____

(фамилия, имя, отчество собственника)

являющийся собственником _____

(№ квартиры, части квартиры, комнаты в коммунальной квартире, нежилого помещения)

общей площадью _____ кв.м, жилой площадью _____ кв.м в многоквартирном доме

по адресу: п. Рощино, _____, действующий на основании _____,

устанавливающий право собственности на жилое / нежилое помещение, доверенность на право подписания договора)

№ _____ от « _____ » _____ г.,

выданного _____,

(наименование регистрирующего органа)

именуемый в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны» заключили настоящий договор управления многоквартирным домом (далее – Договор).

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор заключен в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания **собственников и нанимателей** в многоквартирном доме, обеспечения управления, надлежащего содержания, ремонта и сохранности общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставления коммунальных услуг и является договором смешанного вида с особым правовым режимом.

1.2. Настоящий Договор заключен на основании протокола открытого конкурса от 28.08.2020 года №б/н.

1.3. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников.

1.4. При выполнении настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией РФ, Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством РФ, и иными положениями законодательства РФ.

1.5. Состав и техническое состояние общего имущества многоквартирных домов на момент заключения настоящего Договора отражены в Акте технического состояния многоквартирного дома (приложение 3.1).

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Собственник поручает, а Управляющая организация за определенную настоящим договором плату, полученную от Собственника, в течение согласованного срока обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в таком доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.2. Перечень обязательных и дополнительных работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме, предоставляемых Собственнику, определены конкурсной документацией и приведены в приложении 3.

2.3. Перечень услуг и работ по настоящему Договору может быть изменен в соответствии с изменением законодательства путем заключения дополнительного соглашения к настоящему Договору, подписанного Сторонами.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. *Управляющая организация обязуется совершать следующие действия:*

3.1.1. Управлять многоквартирным жилым домом в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством.

3.1.2. Осуществить поиск предприятий, организаций, индивидуальных предпринимателей без образования юридического лица (далее Обслуживающие организации), оказывающих услуги по эксплуатации: холодное и горячее водоснабжение, электрообеспечение, газоснабжение, отопление, водоотведение, вывозу твердых бытовых отходов, уборке и очистке придомовой территории, санитарному и техническому обслуживанию, текущему ремонту (устранение утечек и др. дефектов) общих помещений, инженерных коммуникаций, иного оборудования, предназначенных для обслуживания более одного помещения.

3.1.3. Заключить с Обслуживающими организациями от имени и за счет Собственника договоры о предоставлении Собственнику жилищно-коммунальных услуг, необходимых для использования помещения по назначению, жизнеобеспечения Собственника, а также для поддержания многоквартирного дома, в котором находятся принадлежащие Собственнику помещения, в надлежащем техническом и санитарном состоянии.

3.1.4. В рамках заключенных договоров с Обслуживающими организациями и собственниками осуществлять:

- контроль за качеством и надлежащей технической эксплуатацией общего имущества «Строения» (в т.ч. технического обслуживания санитарно-технического и иного оборудования, обслуживающего более одного помещения); контроль за качеством и объемом работ и услуг, выполняемых обслуживающими организациями в соответствии с Перечнем работ и услуг, определенных конкурсной документацией и приведенных в приложении 3;
- контроль за своевременной подготовкой Строения, санитарно-технического и иного инженерного оборудования, обслуживающего более одной квартиры, к эксплуатации в зимних и летних условиях;

3.1.5. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением Договора. другие действия, затрагивающие интересы Собственника при эксплуатации, санитарному обслуживанию, техническому содержанию многоквартирного дома.

3.1.6. Своевременно ставить в известность Собственника об изменении тарифов.

3.1.7. Управляющая организация обязана сообщать Собственнику по его требованию все сведения о ходе исполнения поручения.

3.1.8. Выполнять иные поручения, утвержденные на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме.

3.2. *Управляющая организация обязуется оказывать следующие услуги:*

3.2.1. Начисление с Собственника платы за жилое /нежилое/ помещение, предоставленные Обслуживающими организациями коммунальные услуги.

3.2.2. Начисление Собственнику субсидий и льгот, мер социальной поддержки по

оплате жилого помещения в порядке, предусмотренном действующим законодательством и нормативными актами органов местного самоуправления, законодательства Челябинской области;

3.2.3. Представление интересов Обслуживающей организации по взысканию задолженности с Собственника платы за жилое /нежилое/ помещение оказанные коммунальные услуги.

3.2.4. Управляющая организация несет ответственность за сохранность документов и материальных ценностей, переданных ей Собственником для исполнения настоящего Договора.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Оплачивать выставляемые Управляющей организацией счета за предоставленные Обслуживающими организациями услуги до 10 числа месяца, следующего за отчетным. Собственник вносит плату на расчетный счет Уполномоченного на основании платежных документов, представленных не позднее пятого числа месяца, следующего за расчетным.

3.3.2. Участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения.

3.3.3. На основании выставленного счета оплачивать понесенные расходы, а также вознаграждение по настоящему Договору Управляющей организации.

3.3.4. Соблюдать действующие: «Правила и нормы, технической эксплуатации жилищного фонда»; «Правила пользования жилыми помещениями, содержания жилого Дома и придомовой территории в РФ»; требования пожарной безопасности; правила пользования электрической и тепловой энергией; правила пользования системами водоснабжения и канализации; правила безопасности в газовом хозяйстве; а также иные, установленные действующим законодательством, акты органов местного самоуправления, законодательством Челябинской области и другие правовые акты, правила, нормы, нормативы и стандарты;

3.3.5. Использовать жилое /нежилое/ помещение в соответствии с его назначением.

Бережно относиться к жилому/нежилому/ помещению, общедомовому имуществу, санитарно-техническому оборудованию, обслуживающему более одного помещения, обеспечить их сохранность, при обнаружении неисправностей немедленно принимать возможные меры к их устранению. При обнаружении неисправностей и возникновении аварии с момента получения сведений об этом сообщить о произошедшем Управляющей организации и Обслуживающей организации.

3.3.6. Не допускать сбрасывания в санитарный узел отходов, засоряющих канализацию;

3.3.7. В зимнее время по мере накопления снега на балконах, козырьках балконов очищать балконы и козырьки от снега и сосулек, соблюдая технику, безопасности по отношению к третьим лицам.

3.3.8. Получать согласование Управляющей организации на установку приборов коммерческого учета (тепло, вода) и смену отопительных приборов.

3.3.9. Обеспечить свободный доступ ко всем инженерным сетям, находящимся внутри жилого /нежилого/ помещения и обслуживающим более одного помещения.

3.3.10. Обеспечить доступ в занимаемое жилое /нежилое/ помещение представителя Управляющей организации, работников Обслуживающих организаций и Поставщиков для проведения осмотров, ремонтных работ с установками электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения, для ликвидации аварий или проведения осмотра общедомового инженерного оборудования, приборов учета и контроля, определения технического и санитарного состояния Строения. В случае отсутствия Собственника при возникновении аварийной ситуации Собственник обязан обеспечить доступ в занимаемое жилое помещение представителя Управляющей организации и Обслуживающей организации для ликвидации аварии через доверительных лиц.

3.3.11. В случае возникновения препятствий доступа в занимаемое жилое /нежилое/ помещение, на основании составленного акта при участии работников Управляющей организации и Обслуживающей организации Управляющая организация и Обслуживающая организация не несут ответственность за причиненный ущерб третьим лицам, возникший в результате аварийной ситуации.

3.3.12. Не производить без разрешения органа, осуществляющего согласование, переустройство и (или) перепланировку жилого помещения. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ при перепланировке и переустройстве принадлежащего Собственнику помещения строго руководствоваться Жилищным кодексом РФ и действующими нормативными актами.

3.3.13. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей, не нарушать имеющиеся схемы учета услуг, в том числе не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки счетчиков, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем без согласования с Управляющей организацией и Обслуживающей организацией.

3.3.14. Содержать и своевременно производить ремонт занимаемого помещения, находящихся в нем инженерных коммуникаций и санитарно-технического оборудования.

3.3.15. При возникновении аварий, в следствии засора канализации, аварии на системе водоснабжения, других коммуникациях по вине Собственника, последний обязан устранить аварию своими силами и за свой счет и несет материальную ответственность за ущерб, причиненный по его вине. В случае невозможности устранения аварии, она может быть устранена Обслуживающей организацией за счет Собственника.

3.3.16. При наличии квартирных приборов учета потребления холодной и горячей воды до 20-го числа каждого месяца предоставлять Управляющей организации данные о показаниях этих приборов.

3.3.17. Своевременно осуществлять поверку приборов учета. К расчету оплаты коммунальных услуг предоставляются данные только проверенных приборов учета. Если прибор учета не проверен, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, утвержденным органами местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

3.3.18. Своевременно предоставлять Управляющей организации сведения:

- о количестве граждан, проживающих в помещении(ях) совместно с Собственником, и наличии у лиц, зарегистрированных по месту жительства в помещении, права на льготы для расчетов платежей за услуги по Договору. При этом Собственник или иной пользователь обязан предоставить, подтверждающие право на льготу;
- о проводимых с помещением сделках, влекущих смену Собственника либо изменение состава Собственников указанного помещения, представить Договор купли-продажи жилого помещения, аренды, найма и другие документы, подтверждающие смену собственника или владельца.

3.3.19. Не производить слив воды из системы и приборов отопления.

3.3.20. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих помещение, принадлежащее Собственнику, дееспособных граждан с условиями Договора.

3.3.21. Не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды и тепла.

3.3.22. Обеспечить Управляющую организацию документами и материалами, необходимыми для выполнения настоящего Договора.

3.4. Управляющая организация имеет право:

3.4.1. Осуществлять контроль за использованием Собственником по назначению жилого /нежилого/ помещения, мест общего пользования и общего имущества Строения.

3.4.2. Требовать взыскания задолженности Собственника по оплате за жилое /нежилое/

помещение, коммунальные услуги и вознаграждение Управляющей организации.

3.4.3. В случае не предоставления Собственником до установленной настоящим Договором даты данных о показаниях приборов учета в помещениях, принадлежащих Собственнику, производить расчет размера оплаты услуг с использованием нормативов потребления с последующим перерасчетом стоимости услуг после предоставления Собственнику необходимых сведений.

3.4.4. Организовывать проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям приборов учета.

3.4.5. Управляющая организация вправе отступить от указаний Собственника, если по обстоятельствам дела — это необходимо в интересах Собственника, и Управляющая организация не могла предварительно запросить Собственника. Управляющая организация обязана уведомить Собственника о допущенных отступлениях, как только уведомление станет возможным.

3.4.6. Управляющая организация вправе в целях исполнения обязательств по п.3.1. настоящего Договора заключить субагентский договор с другим лицом.

3.4.7. Сдавать в аренду подвальные, чердачные и иное общее имущество, с последующим использованием полученных денежных средств на оплату дополнительных работ по содержанию, текущему ремонту общего имущества, при принятии такого решения не менее двумя третями голосов от общего числа собственников в многоквартирном доме.

3.4.8. Выносить предписания Собственникам и Пользователям помещений, требовать устранения выявленных нарушений в установленные предписанием сроки.

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

3.5 Собственник имеет право:

3.5.1. На получение услуг, соответствующих по качеству обязательным требованиям нормативов и стандартов, санитарных норм и правил.

3.5.2. Подавать в установленном порядке заявления на перерасчет платежей.

3.5.3. Пользоваться льготами по оплате жилищно-коммунальных услуг в соответствии с действующим законодательством и нормативно-правовыми актами органов местного самоуправления, а также получать в установленном порядке компенсации (субсидий) по оплате жилищно-коммунальных услуг.

3.5.4. На государственную и судебную защиту в соответствии с законодательством Российской Федерации в случае нарушения его прав.

3.5.5. Принимать участие в общих собраниях собственников помещений в многоквартирном доме.

4. СРОКИ И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

4.1. Цена договора рассчитывается по тарифам, утвержденным для Обслуживающей организации и определяется как сумма платы за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, платы за найм, коммунальные услуги:

- плата за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома включает перечень работ и услуг по устранению мелких неисправностей, повреждений жилого помещения
- плата за коммунальные услуги, включает в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление, вывоз твердо - бытовых отходов, обслуживания газового оборудования
- плата за наем жилого помещения (для нанимателей жилых помещений, относящихся к государственному и муниципальному жилищным фондам).

4.2. За расчетный период принимается один календарный месяц.

4.3. Плата за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные услуги и найм вносится собственником не позднее 10-го числа следующего за прожитым месяцем. Датой оплаты считается день внесения Собственником денежных средств.

В случае несвоевременной оплаты и (или) внесения ее не в полном объеме взыскивается пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на момент оплаты от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная с со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

4.4. Размер платы по п.4.3, льготы, меры социальной поддержки и расчетный счет, на который вносятся платежи, указываются в счете-квитанции, предъявляемой Управляющей организацией ежемесячно Собственнику. Плата по п.4.3. начисляется с момента выбора Управляющей организации на основании протокола открытого конкурса.

4.5. Неиспользование Собственником и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за помещение и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утвержденном Правительством РФ.

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

4.7. Размер вознаграждения Управляющей организации за осуществление функций по управлению многоквартирными домами на момент заключения настоящего договора составляет 8% от платы за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные услуги и входит в тарифы, утвержденные Постановлениями ГК «Единый тарифный орган Челябинской области» и Администрацией Сосновского муниципального района.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. Управляющая организация несет ответственность за невыполнение своих обязательств по настоящему Договору.

5.2. Все споры или разногласия, возникшие между сторонами по настоящему Договору или в связи с ним, разрешаются путем переговоров.

5.3. При нарушении условий настоящего договора стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством за нарушение требований пожарной безопасности, правил пользования электрической и тепловой энергией, правил пользования системами водоснабжения и канализации, правил безопасности в газовом хозяйстве, «Правил» проживания в многоквартирном доме», утвержденных общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме и других.

5.4. Совершеннолетние члены семьи Собственника, проживающие в жилом помещении, несут солидарную Собственником имущественную ответственность по обязательствам, следующим из настоящего Договора.

5.5. За несоблюдение требований Договора и самовольные действия, повлекшие за собой аварийные ситуации:

- причинившие ущерб и неудобства Управляющей организации, другим собственникам или третьим лицам;

-повлекшие дополнительные затраты Управляющей организации Собственник возмещает ущерб Управляющей организации, другим собственникам и третьим лицам в полном объеме, а также оплачивает Управляющей организации понесенные дополнительные расходы.

6. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

6.1. Изменения и дополнения к настоящему Договору допускаются по соглашению

сторон, оформляются дополнительным письменным соглашением за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством и настоящим Договором.

6.2. Договор прекращает свое действие в случаях:

- 1) Прекращения права собственности на жилое /нежилое/ помещение;
- 2) Физического разрушения обслуживаемого Строения;
- 3) Других обстоятельствах, предусмотренных действующим законодательством.

6.3. В случае смерти одного из Собственников действие договора остается в силе по отношению к другим Собственникам согласно всем положениям Договора.

6.4. Если в случае смерти Собственника происходит наследование принадлежащей ему на праве собственности доли иными лицами (не собственниками), действие Договора остается в силе по отношению к правопреемнику в соответствии со ст. 1112 ГК РФ.

6.5. Управляющая организация вправе отказаться от настоящего Договора путем направления письменного уведомления Собственнику. Договор считается расторгнутым с момента получения Собственником уведомления Управляющей организации, если в уведомлении не предусмотрен более поздний срок расторжения Договора. Управляющая организация, отказавшаяся от настоящего Договора по причине нарушения настоящего Договора Собственником, сохраняет право на вознаграждение за услуги, оказанные им до прекращения Договора, а также на возмещение понесенных до этого момента расходов.

6.6. Если Собственник отказался от настоящего Договора, Управляющая организация сохраняет право на вознаграждение за услуги, оказанные им до прекращения Договора, а также на возмещение понесенных до этого момента расходов. Кроме того, Управляющая организация вправе требовать возмещения убытков, вызванных отказом Собственника от исполнения настоящего Договора, кроме случаев, когда отказ Собственника вызван нарушением Управляющей организацией своих обязательств.

7. ДЕЙСТВИЕ НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

7.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору, если это явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы (ураганов, гроз, снегопадов, наводнений, пожаров, резких температурных колебаний, военных действий, массовых заболеваний (эпидемий, национальных или отраслевых забастовок), возникших после заключения Договора, и препятствующих выполнению условий настоящего Договора.

7.2. Сторона, ссылающаяся на обстоятельства непреодолимой силы, обязана незамедлительно информировать другую сторону о наступлении подобных обстоятельств в письменной форме. По требованию одной из сторон в этом случае может быть создана комиссия, определяющая возможность дальнейшего использования обязательств.

7.3. В связи с возникшими обстоятельствами непреодолимой силы стороны должны подписать протокол о прекращении действия настоящего Договора либо согласовать совместные действия по преодолению неблагоприятных последствий, указанных обстоятельств.

7.4. В случаях наступления обстоятельств, предусмотренных в п.7.1. срок выполнения стороной обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют эти обстоятельства и их последствия.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

8.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента заключения.

8.2. Настоящий Договор заключен на срок 3 года.

8.3. При отсутствии заявления Собственника или Управляющей организации о прекращении настоящего Договора по окончании срока его действия он считается продленным на тот же срок и на условиях, которые были предусмотрены настоящим Договором.

9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

9.1. По вопросам, не предусмотренным настоящим Договором, стороны руководствуются действующим законодательством.

9.2. Настоящий Договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один из которых находится у Управляющей организации, другой - у Собственника.

10. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН

Собственник:

Дата рождения _____

Паспорт ___ N ___, выдан _____

Адрес регистрации: _____

ИНН _____

Директор _____

_____ / _____

подпись

Управляющая Организация:

ООО «РКС»

Юридический адрес: 456513, Челябинская обл, Сосновский р-н, п. Рошино, ул. Ленина, 9.

Фактический адрес: 456513, Челябинская обл, Сосновский р-н, п. Рошино, ул. Фабричная, 2.

ИНН 7460014894 КПП 746001001

Р/счет 40702810972000007953

в Челябинское отделение №8597 ПАО Сбербанк г. Челябинск

БИК 047501602

Кор/счет 30101810700000000602



Д.В. Бутов

подпись

