

ДОГОВОР

управления многоквартирным домом № 46/2 по ул. Транспортная г. Уфа

«___» _____ 2023г.

г. Уфа

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «УО Спектр», ИНН 0276923542, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице Директора Юсупова Радиша Радиковича, действующего на основании Устава, с одной стороны и _____, являющейся собственником помещения _____ общей площадью _____ кв. м², количество проживающих _____ 2, многоквартирного дома по адресу: г. Уфа, ул. Транспортная дом 46/2 (далее – «Многokвартирный дом»), на основании: _____, именуемые совместно «Стороны», заключили настоящий Договор управления Многоквартирным домом (далее – «Договор»).

1. Общие положения

1.1. Условия настоящего Договора утверждены решением общего собрания собственников помещений Многоквартирном доме и являются одинаковыми для всех собственников помещений в Многоквартирном доме.

1.2. В случае, если собственник нежилого помещения или иное лицо, использующее нежилое помещение на законных основаниях, имеет договоры с Управляющей организацией и (или) ресурсоснабжающей организацией на долевое участие в содержании общего имущества и (или) поставки коммунальных ресурсов (предоставления коммунальных услуг), то настоящий Договор распространяет свое действие на отношения Сторон, не урегулированные перечисленными договорами и действующим законодательством.

1.3. В целях обеспечения возможности исполнения настоящего Договора Собственник принимает решение и подписывает настоящий договор сознательно, свободно, своей волей и в своем интересе дает на срок действия настоящего Договора согласие на предоставление его персональных данных в необходимом для исполнения Договора объеме, а также на поручение обработки персональных данных третьим лицам для осуществления информационно-расчетного обслуживания и взыскания платежей (задолженности) в судебном порядке.

2. Предмет Договора

2.1. По настоящему Договору Управляющая организация по заданию Собственника в течение согласованного срока и в объеме поступающих денежных средств от собственников помещений многоквартирного дома, обязуется осуществлять управление Многоквартирным домом, включающее в себя организацию и обеспечение работ по: содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, предоставлению коммунальных услуг, а также осуществлять иную, направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность.

2.2. Договаривающиеся Стороны утверждают состав общего имущества Многоквартирного дома в Приложении № 4 к настоящему Договору. При этом состав общего имущества в части имущества, подлежащего государственной регистрации (земельный участок, недвижимые сооружения и т.д.) определяется на основании сведений, содержащихся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме определены в Приложении № 2 к Договору. Перечень коммунальных услуг и размер платы на период действия договора определен приложением № 1. Состав и периодичность работ по содержанию общего имущества Многоквартирного дома определяется в Приложении № 3 к Договору.

2.3. Цель Договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, содержания общего имущества в Многоквартирном доме в объеме, поступающих от собственников помещений дома денежных средств, а также предоставление коммунальных услуг Собственнику Помещения(й) в Многоквартирном доме и пользующимся его Помещением(ями) в Многоквартирном доме лицам. Под иными лицами, пользующимися помещениями, признаются: члены семей Собственника помещений, наниматели жилых помещений и члены их семей, а также иные лица проживающие (и/или зарегистрированные) в помещении, арендаторы нежилых помещений.

2.4. Настоящий Договор не регулирует отношения его Сторон по вопросу проведения капитального ремонта общего имущества Многоквартирного дома до момента принятия соответствующего решения общим собранием собственников помещений в порядке, установленном статьями 44, 46 Жилищного кодекса РФ, в соответствии с условиями настоящего Договора. Стороны Договора определили, что под текущим ремонтом понимается комплекс работ, планируемый и выполняемый в объеме фактически поступающих от всех собственников помещений многоквартирного дома по графе «содержание и текущий ремонт» денежных средств по устранению неисправности (восстановлению работоспособности), замене или ремонту менее 50% процентов оборудования, деталей, узлов каждого элемента, входящего в состав общего имущества Многоквартирного дома (за исключением запорно-регулирующей арматуры, входящей в состав общего имущества).

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация обязуется:

3.1.1. Приступить к исполнению настоящего Договора с «01» июля 2023 года и управлять Многоквартирным домом в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством.

3.1.2. Предоставлять коммунальные услуги, организовывать и обеспечивать выполнение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома в соответствии с перечнем и периодичностью, указанными в приложениях № 1,2,3,4 к настоящему Договору.

3.1.3. Представлять интересы Собственника по предмету Договора, в том числе по заключению договоров, направленных на достижение целей настоящего Договора, во всех организациях, предприятиях и учреждениях любых организационно-правовых форм и уровней.

3.1.4. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, принимать круглосуточно от Собственника (ов) и пользующихся его Помещением (ями) в Многоквартирном доме лиц заявки по следующему телефону диспетчерской службы 200 – 89 - 63.

3.1.5. Осуществлять рассмотрение предложений, заявлений и жалоб от Собственника и лиц, пользующихся его Помещением (ями) в Многоквартирном доме, вести их учет, принимать меры в пределах компетенции Управляющей организации, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки.

3.1.6. Самостоятельно или с привлечением третьих лиц (расчетные центры, платежные агенты) производить начисление платежей, установленных настоящим договором, организовывать сбор и прием платежей, обеспечивая выставление платежных документов в срок до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем с указанием информации, предусмотренной действующим законодательством, а также иных сведений, в том числе рекламного характера, на получение которых Собственник, подписывая договор дает свое согласие.

3.1.7. Не позднее чем за три рабочих дня до проведения работ внутри Помещения(й) Собственника согласовать с ним, а в случае его отсутствия с лицами, пользующимися его Помещением(ями) в Многоквартирном доме, время доступа в Помещение(я), а при невозможности согласования направить Собственнику письменное уведомление о необходимости проведения работ внутри Помещения(й).

3.1.8. Представлять Собственнику отчет о выполнении Договора за истекший календарный год действия Договора в течение первого квартала, следующего за отчетным годом. Отчет предоставляется Собственнику по его письменному заявлению и размещается на официальном сайте Управляющей организации в сети Интернет.

3.1.9. На основании заявки Собственника или лиц, пользующихся его Помещением(ями) в Многоквартирном доме, направлять своего представителя для составления акта нанесения ущерба общему имуществу собственников помещений в Многоквартирном доме или Помещению(ям) Собственника.

3.1.10. Представлять интересы Собственника жилого (нежилого) помещения в государственных органах, судах и иных учреждениях по вопросам взыскания денежных средств, заключения договоров на обслуживание, получение причитающихся собственнику денежных средств от других организаций, государственных учреждений.

3.1.11. Расторгать от имени собственника все договоры на обслуживание МКД и дополнительного оборудования (домофоны и иное оборудование).

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Требовать внесения платы за потребленные услуги, а также в случаях, установленных федеральными законами и настоящим Договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг, - уплаты неустоек (штрафов, пеней).

3.2.2. Требовать допуска в занимаемое Собственником (ами) (потребителем (ями)) в порядке и в случаях, предусмотренных действующим законодательством.

3.2.3. Требовать от Собственника (ов) (потребителя (ей)) полного возмещения убытков, возникших по его вине, в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое им жилое или нежилое помещение представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) в случаях, указанных в п. 3.2.2. настоящего Договора.

3.2.4. Осуществлять проверку правильности снятия Собственником (ами) (потребителем (ями)) показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета (распределителей), проверку состояния таких приборов учета с периодичностью, утвержденной Законодательством. В случае несоответствия данных, предоставленных Собственником, проводить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний приборов учета, соответствующих техническим требованиям, утвержденным Законодательством.

3.2.5. В случае непредставления Собственником или иными пользователями в сроки, указанные в п.3.3.2.1 Договора данных о показаниях приборов учета в Помещениях, принадлежащих Собственнику, производить расчет размера оплаты коммунальных услуг в соответствии с действующим законодательством.

3.2.6. Приостанавливать и (или) ограничивать в порядке, установленном действующим законодательством, предоставление услуг по Договору в случае просрочки Собственником или иным пользователем оплаты оказанных услуг в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

3.2.7. Информировать Собственников о необходимости проведения внеочередного собрания путем размещения информации в местах общего пользования либо на платежных документах для решения об изменении платы за содержание и ремонт общего имущества при недостаточности средств на проведение таких работ, проведении работ капитального характера по ремонту имущества Многоквартирного дома, а также в иных целях, связанных с управлением Многоквартирным домом, кроме того, в любое время размещать на досках объявлений в подъездах Многоквартирного дома списки должников - собственников помещений в Многоквартирном доме, несвоевременно и (или) не полностью вносящих плату за жилое помещение и коммунальные услуги, и размеры задолженности.

3.2.8. Выносить предписания собственникам и пользователям помещений, требовать устранения выявленных нарушений в установленном предписанием сроки.

3.2.9. Привлекать на основании соответствующего Договора, содержащего условие об обеспечении требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных, организацию для снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), коллективных (общедомовых) приборов учета, для доставки платежных документов Собственнику (ам) (потребителю (ям)), для начисления (подготовки доставки платежных документов) платы за жилое помещение, и платы за коммунальные услуги.

3.2.10. Использовать сведения, относящиеся к предмету и Сторонам настоящего Договора, для создания электронных баз данных, собственником которых является Управляющая организация, а также, обрабатывать персональные данные Собственника и иных пользователей помещений, исключительно в целях исполнения Договора.

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

3.2.12. Самостоятельно выбирать организации для заключения договоров на обслуживание общедомового имущества, иного оборудования, установленного в многоквартирном доме, а также определять условия таких договоров. Одобрение собственников для заключения таких договоров не требуется. Подрядчик может быть изменен только по решению общего собрания многоквартирного дома.

3.3. Собственник обязуется:

3.3.1. Своевременно в установленном порядке оплачивать предоставленные ему по Договору услуги.

3.3.2. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-строительные, противопожарные и эксплуатационные требования, в том числе:

- соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинках лифтов (при их наличии), на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально установленные для этого места;
- не допускать сбрасывания в санитарный узел (систему водоотведения) мусора и отходов, засоряющих канализацию (при наличии), не сливать жидкие пищевые отходы в мусоропровод (при наличии);
- соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных пробок, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности;
- не допускать выполнения в Помещении(ях) работ или совершения других действий, создающих повышенный шум или вибрацию, а также действий, нарушающих нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях;
- исполнять предписания Государственной жилищной инспекции Республики Башкортостан и других контролирующих органов;
- не размещать и не допускать размещение иными пользующимися помещениями лицами бытовых отходов и крупногабаритного мусора в ненадлежащих местах, в том числе на зеленой зоне;

3.3.3. 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, прав на льготы для расчетов платежей за услуги по Договору;
- о проводимых с Помещением, указанным в преамбуле к настоящему Договору, сделках, влекущих смену Собственника либо изменение состава собственников указанного Помещения. При этом представить Управляющей организации копии документов, подтверждающие смену Собственника или владельца. Собственник Помещений, находящихся в муниципальной собственности, обязан передавать соответствующие сведения один раз в месяц до 15 числа в электронном и письменном виде;
- при временном отсутствии в занимаемом жилом Помещении(ях) в Многоквартирном доме для проживания граждан более 5 дней сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, обеспечивающих доступ в Помещение(я);
- о предоставлении Помещения в наем с указанием количества лиц их ФИО, возраст, проживающих в Помещениях по договору найма. Собственник помещений, находящихся в муниципальной собственности обязан предоставлять соответствующие сведения один раз в месяц (до 15 числа в электронном и письменном виде). При непредставлении данных сведений все права и обязательства по настоящему Договору в полном объеме несет собственник помещений;
- об изменении общей площади Помещения в результате реконструкции, перепланировки и других действий.

3.3.4. Обеспечить в течение трех рабочих дней с момента получения уведомления доступ к общему имуществу Многоквартирного дома в принадлежащем ему Помещении представителям Управляющей организации, а также организациям, осуществляющим обслуживание Многоквартирного дома для осмотра приборов учета и контроля, а в случае возникновения аварийной ситуации для выполнения необходимого ремонта общего имущества Многоквартирного дома и работ по ликвидации аварий немедленно. При этом самостоятельно обеспечить отсутствие в зоне производимых работ посторонних предметов (мебели, бытовой техники, ограждений и т.д. т.п.). В случае если общее имущество многоквартирного дома, расположенное в принадлежащем ему Помещении (в том числе стояковые трубопроводы ГВС, ХВС и др.) скрыто непредусмотренными проектом многоквартирного дома и самостоятельно возведенными перегородками, и стенами, препятствующими свободному доступу к коммуникациям, Управляющая организация в целях проведения ремонтных работ оставляет за собой право производить демонтаж данных перегородок и стен без дальнейшего их восстановления. Сумма денежных средств, необходимая для проведения работ по восстановлению вышеуказанных перегородок и стен (в том числе стоимость материалов) возмещению со стороны Управляющей организации не подлежит.

3.3.5. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулировочную и запорную арматуру без согласования с Управляющей организацией. Не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам.

3.3.6. Своевременно сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях, препятствующих оказанию Собственнику или иным пользователям услуг в рамках настоящего Договора.

3.3.7. Не осуществлять переоборудование внутридомовых инженерных сетей.

3.3.8. 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.

3.3.9. Не производить самостоятельный слив воды из системы и приборов отопления.

3.3.10. Не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки, не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие бытовые отходы.

3.3.11. Предоставлять Управляющей организации, не позднее 5 рабочих дней со дня произошедших изменений, сведения об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) Помещении(ях), и о наличии у постоянно проживающих в жилом(ых) Помещении(ях) лиц льгот по оплате коммунальных услуг, с предъявлением подтверждающих документов, а также об изменении объемов потребления услуг в нежилых помещениях, с указанием мощности и планируемых режимах работы установленных в нежилом(ых) помещении(ях) потребляющих устройств водо- и электроснабжения и других данных, необходимых для определения объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты расчетным путем.

3.3.12. В целях учета потребленных коммунальных услуг использовать коллективные (общедомовые), индивидуальные, общие (квартирные), комнатные приборы учета, распределители утвержденного типа, соответствующие требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений и прошедшие поверку.

3.3.13. Обеспечивать доступ к приборам учета работникам Управляющей организации и обслуживающих подрядных организаций после вступления в действие настоящего Договора для опломбирования и снятия первичных показаний и далее для периодических проверок на соответствие записей в платежном документе фактическим показаниям.

3.3.14. Нести ответственность за сохранность приборов учета, пломб и достоверность снятия показаний.

3.3.15. Производить за свой счет техническое обслуживание, ремонт замену приборов учета.

3.3.16. При наличии технической возможности вести учет потребляемых коммунальных услуг (водоснабжение, электроснабжение).

3.3.17. При выходе из строя прибора учета немедленно сообщить об этом Управляющей организации.

3.3.18. Без письменного согласования с Управляющей организацией не совершать действий, связанных с отключением Многоквартирного дома (подъезда, отдельных участков инженерных сетей и оборудования, относящихся к общему имуществу) от подачи коммунальных ресурсов.

3.3.19. Заключить в помещении Управляющей организации письменный Договор с Управляющей организацией в течение месяца, с момента принятия решения общим собранием собственников о передаче полномочий по управлению.

3.3.20. Самостоятельно производить осмотр находящихся в принадлежащем собственнику помещении инженерных сетей и своевременно сообщать Управляющей организации о возникших неисправностях, влекущих угрозу для жизни и здоровья, а также угрозу сохранности имущества, или препятствующих оказанию Собственнику или иным пользователям услуг в рамках настоящего Договора.

3.3.21. При наличии индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета ежемесячно снимать его показания в период с 23-го по 25-е число текущего месяца и передавать полученные показания исполнителю или уполномоченному им лицу не позднее 26-го числа текущего месяца. В случае выпуска отдельной квитанции за коммунальные услуги передавать показания индивидуальных приборов учета непосредственно в ресурсоснабжающую организацию или уполномоченному ими лицу в сроки и способом, указанным в платежном документе.

3.3.22. Затраты, связанные с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Собственника или иных пользователей, либо в связи с нарушением Собственником или иными пользователями настоящего Договора, проводятся за счет Собственника.

3.3.23. Члены семьи Собственника, проживающие совместно с ним, пользуются наравне с ним всеми правами и исполняют обязанности, вытекающие из настоящего Договора, если иное не установлено соглашением между Собственником и членами его семьи и несут солидарную ответственность по обязательствам в рамках Договора.

3.3.24. Иное лицо (пользователь), пользующееся Помещением на основании соглашения с Собственником данного Помещения, имеет права, исполняет обязанности и несет ответственность в соответствии с условиями такого соглашения и настоящего Договора.

3.3.25. Наниматели, члены семей нанимателей, сонаниматели несут солидарную ответственность по обязательствам в рамках Договора.

3.3.26. Производить оплату перевыставленных, управляющей организацией, расходов по поверке и ремонту узла учета тепловой энергии и теплоносителя

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору в порядке и объеме, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

3.4.2. Вносить предложения, участвовать в подготовке и принятии решений по совершенствованию управления многоквартирным домом.

4. Порядок (методика) определения (расчета) цены Договора, размер платы за коммунальные услуги, порядок внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные услуги, диагностику внутридомового газового оборудования, поверку и ремонт узла учета тепловой энергии и теплоносителя

4.1. Цена Договора определяется как сумма платы за содержание и ремонт жилого помещения и платы за коммунальные услуги, которые обязан оплатить Собственник Помещения Управляющей организации в период действия Договора.

Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения определяется в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения включает в себя плату за услугу управления и не включает плату за капитальный ремонт. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения определяется на основании перечня работ и услуг, указанных в Приложении № 2 к настоящему Договору, подлежит ежегодному пересмотру в порядке, установленном пунктом 4.3. настоящего Договора и п.2 приложения № 1 к настоящему договору и на момент заключения настоящего Договора рассчитывается на 1 м² общей площади Помещения, принадлежащего Собственнику.

4.2. Размер месячной платы за содержание и ремонт жилого помещения (включающей плату за содержание и текущий ремонт общего имущества, плату за управление) на первый год заключения настоящего Договора определяется согласно Приложений № 2,3. На последующие годы размер платы решением общего собрания собственников помещений проведенным в соответствии с требованиями действующего законодательства.

4.3. Если общим собранием собственников помещений не приняты, с учетом предложений управляющей организации, решения об установлении иных экономически обоснованных размерах платы, размер месячной платы по настоящему договору (включающей плату за содержание и текущий ремонт общего имущества, плату за управление) за 1 м² общей площади помещения принадлежащего собственнику устанавливается в соответствии с п.2. Приложения № 1

В случае если указанная выше плата ниже уровня инфляции, то изменение платы происходит согласно следующей методике изменения размер платы за содержание и ремонт на второй и последующий годы действия Договора определяется по формуле:

$$P2 = P1 + (P1 \times И),$$

где P2 – размер платы на следующий год действия Договора;

P1 – размер платы на текущий год действия Договора;

И – предельный индекс изменения размера платы граждан за коммунальные услуги, установленный уполномоченным органом на год, в котором производится расчет (в случае если такой индекс не установлен, показатель принимается равным ключевой ставке ЦБ РФ, действующей на момент пересмотра платы, действующей на момент пересмотра платы).

Изменения в приложениях №№ 1,2,3,4 вносятся Управляющей организацией в одностороннем порядке в случае изменения действующего законодательства, в том числе Жилищного кодекса РФ и иных нормативных правовых актов, регулирующих вопросы управления, содержания и текущего ремонта жилищного фонда. Об изменении перечня Управляющая организация обязана уведомить Собственника в двухнедельный срок до момента внесения изменений в состав соответствующих работ.

4.4. Размер платы за коммунальные услуги и КУ на СОИ (коммунальные услуги на содержание общего имущества) рассчитывается в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам и по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления в порядке, установленном федеральным законодательством.

4.5 Объем коммунальной услуги, в размере превышения объема коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, определенного исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета, над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления коммунального ресурса в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, распределяется между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения.

При расчете платы за коммунальную услугу, предоставленную на общедомовые нужды потребителю в нежилом помещении, используются цены (тарифы), установленные для категории потребителей, к которой относится такой потребитель.

4.6. Порядок определения объемов коммунального ресурса, поставляемого по договору ресурсоснабжения, заключенному Управляющей организацией в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, за исключением тепловой энергии в целях предоставления коммунальной услуги по отоплению, устанавливается с учетом следующего:

а) объем коммунального ресурса, подлежащий оплате исполнителем по договору ресурсоснабжения в отношении многоквартирного дома, оборудованного коллективным (общедомовым) прибором учета, определяется на основании показаний указанного прибора учета за расчетный период (расчетный месяц)

- объем коммунального ресурса, определенный по показаниям коллективного (общедомового) прибора учета за расчетный период (расчетный месяц);

- объем коммунального ресурса, подлежащий оплате собственниками и потребителями в многоквартирном доме, определенный за расчетный период (расчетный месяц) в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг. В случае если величина превышает или равна величине, то объем коммунального ресурса, подлежащий оплате исполнителем по договору ресурсоснабжения в отношении многоквартирного дома за расчетный период (расчетный месяц), принимается равным 0;

4.7. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до двадцатого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.8. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится в установленные настоящим Договором сроки на основании платежных документов, представляемых Управляющей организацией на бумажном носителе путем размещения в почтовом ящике собственника.

4.9. Собственник вносит плату за жилое помещение и коммунальные услуги по реквизитам, указанным в платежном документе. В случае привлечения третьих лиц (расчетных центров, платежных агентов) для организации сбора и приема платежей, в платежном документе указываются реквизиты третьего лица.

В случае изменения банковского счета на который Собственник обязан вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги, или лица (расчетного центра, платежного агента), осуществляющего организацию сбора и приема денежных средств, Управляющая организация обязана разместить соответствующую информацию об изменениях на первом платежном документе, содержащем новые реквизиты и сведения.

4.10. Собственник 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.

4.11. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

4.12. Неиспользование помещений не является основанием невнесения платы за услуги по Договору.

4.13. Денежные средства по статье «содержание» и «текущий ремонт» расходуются в соответствии с таблицей, указанной в Приложении №2 к настоящему договору.

Денежные средства, направленные на административные расходы являются собственностью управляющей компании и расходуются по своему усмотрению.

4.14. Состав платы за содержание и ремонт общедомового имущества распределяется в соответствии с Приложением №2 к настоящему Договору и на определенную вид работ направляется сумма, перечисленная собственниками в соответствии с Приложением №2 к настоящему Договору.

Расходование денежных средств на содержание общедомового имущества МКД производится в соответствии с полученными денежными средствами и в пределах ремонтных и иных работ, предусмотренных в Приложении №3 к настоящему Договору.

В случае, если собственники МКД на общем собрании примут решение о дополнительных ремонтных или иных работах, не предусмотренных Приложением №3 к настоящему Договору, то в таком решении должно быть указано, какая денежная сумма подлежит оплате с собственников МКД и управляющая компания вправе повысить строку «содержание» на указанную сумму с отражением такой суммы ежемесячно в платежных документах.

В случае, если полученных денежных средств от собственников МКД не достаточно, для проведения работ, предусмотренных Приложением №3 к настоящему Договору, то недостающая денежная сумма может быть доначислена и выставлена управляющей компанией собственникам МКД без проведения общего собрания.

5. Ответственность Сторон

5.1. Управляющая организация несет ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

5.2. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный общему имуществу собственников в Многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном действующим законодательством.

5.3. Потребитель несет установленную законодательством Российской Федерации гражданско-правовую ответственность за:

а) невнесение или несвоевременное внесение платы за жилищно-коммунальные услуги;

б) вред, причиненный жизни, здоровью и имуществу исполнителя или иных потребителей вследствие ненадлежащей эксплуатации внутриквартирного оборудования (для потребителя в жилом или нежилом помещении в многоквартирном доме) или внутридомовых инженерных систем (для потребителя в жилом доме).

5.4. В случае нарушения собственником или иным пользователем сроков внесения платежей, установленных разделом 4 настоящего Договора, Управляющая организация вправе взыскать с него пени в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации. Размер пени указывается в платежном документе, ежемесячно выставляемом Управляющей организацией, и подлежит уплате Собственником или иным пользователем одновременно с оплатой услуг.

5.5. При нарушении Собственником или иным пользователем обязательств, предусмотренных Договором, Собственник несет ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.

5.6. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в квартире Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по Договору, Управляющая организация после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения Собственника, вправе в судебном порядке взыскать с него понесенные убытки.

5.7. Собственник и иные пользователи несут ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

5.8. В случае причинения убытков Собственнику по вине Управляющей организации последняя несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

5.9. Управляющая организация несет ответственность за качество и объем оказанных услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в пределах средств, уплаченных собственниками на эти цели на дату исполнения обязательств.

5.10. Управляющая организация не несет ответственности за ущерб, возникший по причине неудовлетворительного технического состояния общего имущества, возникшего до заключения настоящего Договора, а также имущества, в отношении которого не произведен своевременный капитальный ремонт, что подтверждается технической документацией Многоквартирного дома.

5.11. Факт нарушения Управляющей организацией условий Договора управления должен быть установлен составленным в письменной форме актом, подписанным избранным представителем Совета многоквартирного дома, избранным общим собранием собственников помещений, и представителем Управляющей организации, либо протоколом (предписанием) государственной жилищной инспекции, вступившими в законную силу.

5.12. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по Договору Стороны несут ответственность за неисполнение своих обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6. Осуществление контроля за исполнением Управляющей организацией ее обязательств по Договору управления и порядок регистрации факта нарушения условий настоящего Договора

6.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, за исключением споров, связанных с оплатой по настоящему Договору, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения по настоящему Договору или в связи с ним, все споры, которые могут возникнуть по настоящему договору или в связи с ним, в том числе касающиеся его исполнения, нарушения, прекращения или недействительности, подлежат разрешению либо в суде общей юрисдикции.

6.2. Жалобы (заявления, требования, претензии) собственников на несоблюдение условий Договора подлежат обязательной регистрации в Управляющей организации.

7. Форс-мажор

7.1. При возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным выполнение Договора одной из Сторон, а именно пожар, стихийное бедствие, военные действия всех видов, забастовки и другие возможные обстоятельства непреодолимой силы, не зависящие от Сторон, сроки выполнения обязательств продлеваются на то время, в течение которого действуют эти 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. Порядок изменения и расторжения Договора

8.1. Настоящий Договор может быть расторгнут:

8.1.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Собственника в случае:

– 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 приложения соответствующего документа;

– принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления, о чем управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей заверенной копии протокола решения общего собрания и иных документов, подтверждающих правомерность принятого решения;

– принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения об отказе от исполнения настоящего Договора, если управляющая организация не выполняет условий Договора. При этом обязательно предоставляются доказательства существенного нарушения условий Договора, а также документы, подтверждающие правомерность принятого общим собранием решения. Управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей заверенной копии протокола решения общего собрания и иных документов, подтверждающих правомерность принятого решения;

б) по инициативе Управляющей организации, о чём Собственник должен быть предупреждён не позже чем за два месяца до расторжения настоящего Договора в случае если:

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

– собственники помещений в многоквартирном доме на своём общем собрании приняли иные условия Договора управления многоквартирным домом, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;

– собственники помещений, в совокупности, владеющие более 30% долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, регулярно, более 3-х месяцев подряд, не исполняют своих обязательств в части оплаты по настоящему Договору, либо своими действиями (бездействиями) существенно затрудняют условия деятельности Управляющей организации.

8.1.2. По соглашению сторон.

8.1.3. В случае смерти собственника - со дня смерти.

8.1.4. В случае ликвидации Управляющей организации.

8.1.5. По обстоятельствам непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, продолжающихся более 2 месяцев подряд.

8.2. Настоящий договор в случае его расторжения в одностороннем порядке по инициативе любой из сторон считается расторгнутым через два месяца с момента направления другой стороне письменного уведомления, за исключением случаев смерти Собственника - физического лица, ликвидации Управляющей организации, и в случае исключения МКД из реестра лицензий субъекта РФ.

8.3. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств Собственника по оплате выполненных во время действия настоящего Договора Управляющей организацией работ и услуг.

8.4. В случае если платежи собственников не покрывают расходы Управляющей организации, понесенные в связи с исполнением Договора, а также инвестиционную составляющую, внесенную Управляющей организацией, она вправе доначислить и взыскать с собственников соответствующие расходы.

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

9. Срок действия Договора и заключительные положения

9.1. Договор заключен на 5 (пять) лет и действует с «01» июля 2023 г.

Права и обязанности собственников помещений и Управляющей организации возникают с указанной в настоящем пункте Договора даты, независимо от подписания Договора управления со всеми собственниками.

9.2. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия такой Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены Договором.

9.3. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственником.

9.4. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. У каждой из Сторон находится один экземпляр Договора. Все приложения к настоящему договору являются его неотъемлемой частью.

9.5. Все договоры по обслуживанию многоквартирного дома, в том числе по обслуживанию дополнительного оборудования МКД, заключенные собственником до момента заключения настоящего договора Собственник считает расторгнутыми.

10. Перечень приложений

Приложение № 1. Перечень коммунальных услуг и размер платы за содержание и ремонт на период действия договора управления многоквартирным домом

Приложение № 2. Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме

11. Реквизиты Сторон

| | |
|---|---|
| <p>ООО УО «Спектр»</p> <p>ИНН 0276923542 КПП 027601001 ОГРН 1170280040523</p> <p>Юр. адрес: 450043, БАШКОРТОСТАН РЕСПУБЛИКА, ГОРОД УФА, УЛИЦА Ферина, ДОМ 39, кв. 404 Приемная тел. 200-88-94 Аварийно-диспетчерская служба тел. 200-89-63</p> <p>Директор ООО «УО Спектр»</p> <p>_____ Юсупов Р.Р.</p> <p>М.П.</p> | <p style="text-align: center;">«Собственник»</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>Документ, удостоверяющий личность _____</p> <p>_____</p> <p>Контактный телефон _____</p> <p style="text-align: center;">_____ / _____ /</p> |
|---|---|

1. Перечень коммунальных услуг в многоквартирном доме

| Наименование коммунальной услуги | Наличие/отсутствие |
|----------------------------------|--------------------|
| Горячее водоснабжение | + |
| Холодное водоснабжение | + |
| Отопление | + |
| Электроэнергия | + |
| Водоотведение | + |

2. Размер платы за содержание и ремонт на период действия договора управления многоквартирным домом

| Период | Размер платы |
|-------------------------|--------------|
| С « » 2023 | 25.00 |
| С « » 2024 | |
| С « » 2025 | |
| С « » 2026 | |
| С « » 2027 | |

Директор
ООО «УО Спектр»

_____ / Юсупов Р.Р.

«Собственник»

_____ / _____