

- (далее многоквартирный дом), с одной стороны, именуемый в дальнейшем «Собственник» и ООО «КОМЕТА», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице генерального директора Храмовой О.А., действующего на основании Устава, в дальнейшем совместно именуемые «Стороны», в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставления коммунальных услуг собственнику помещений в многоквартирном доме и пользующимся его помещениями) в многоквартирном доме лицам, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора и общие положения

1.1. Настоящий договор заключен на основании протокола собрания собственников от «_____» _____ 2024г № _____.

1.2. Условия настоящего договора являются одинаковыми для всех собственников.

1.3. По настоящему договору управляющая организация по заданию собственника в течение срока действия настоящего договора за плату, указанную в разделе 3 настоящего договора, обязуется осуществлять комплекс работ и услуг по управлению многоквартирным домом и надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, организовать предоставление коммунальных услуг собственнику и пользующимся его помещениями в многоквартирном доме лицам путём заключения соответствующих договоров и соглашений, а также осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

1.4. Состав и состояние общего имущества многоквартирного дома (далее – общее имущество) указаны в Приложении № 1 к настоящему договору. Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме указан в Приложении № 2 к настоящему договору.

1.5. Общая характеристика многоквартирного дома на момент заключения договора:

кадастровый номер многоквартирного дома

серия, тип постройки жилой дом;

год постройки _____ г;

год последнего комплексного капитального ремонта нет;

годы выборочных капитальных ремонтов по конструктивным элементам дома за последние 10 лет (с указанием конструктивных элементов) нет;

реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу нет;

реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома подлежащим капитальному ремонту нет;

площадь земельного участка в составе общего имущества многоквартирного дома _____ кв. м; кадастровый номер земельного участка

2. Права и обязанности Сторон

2.1. Собственник обязан:

2.1.1. Своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

2.1.2. При временном неиспользовании помещения для проживания более 3-х дней сообщать управляющей организации свои контактные телефоны и адреса, а также телефоны и адреса лиц, обеспечивающих доступ в помещение.

2.1.3. Соблюдать следующие требования:

а) не производить без согласования с управляющей организацией никаких работ на инженерных сетях, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома;

б) не нарушать имеющиеся схемы учёта предоставления коммунальных услуг;

в) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети (более _____ кВт), дополнительные секции приборов отопления;

г) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений и общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

д) не ухудшать доступ к общему имуществу, в том числе работами по ремонту помещений собственника, не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, входящих в перечень общего имущества, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и места общего пользования;

и) соблюдать правила пользования жилыми помещениями, а также требования пожарной безопасности.

2.1.4. Предоставлять управляющей организации не позднее 3 (трех) рабочих дней сведения об изменении количества граждан, проживающих в жилом помещении и о наличии у постоянно проживающих в жилом помещении лиц льгот по оплате коммунальных услуг с предъявлением подтверждающих документов, а также об изменении объёмов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и планируемых режимах работы установленных в нежилом помещении потребляющих устройств (газо-, водо- и электроснабжения и других данных), необходимых для определения объёмов потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчёта размера их оплаты расчётным путем.

2.1.5. Обеспечить доступ представителей управляющей организации в принадлежащее собственнику помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время суток в течение 30 минут.

2.1.6. Сообщать управляющей организации о выявленных неисправностях внутридомовых инженерных систем и оборудования, несущих конструкций и иных элементов общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

2.1.7. Заключить договоры со специализированными организациями на проведение технического обслуживания ВДГО и диагностику газопроводов, расположенных в квартирах.

2.1.8. Предоставлять показания индивидуальных приборов учёта до 23-го числа текущего месяца.

2.1.9. Не нарушать самовольно пломбы на индивидуальных приборах учёта и не осуществлять действий, направленных на искажение их показаний и повреждении.

2.1.10. По решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме пропорционально своей доле в общем имуществе дома принимать участие в оплате общих для дома дополнительных расходах, направленных на достижение целей управления многоквартирным домом.

2.1.11. Не присоединяться самовольно к внутридомовым инженерным системам; не присоединяться к ним в обход коллективных (общедомовых), общих (квартирных) или индивидуальных приборов учёта; не вносить изменения во внутридомовые инженерные системы без внесения в установленном порядке изменений в техническую документацию на многоквартирный дом либо паспорт помещения.

2.1.12. Своевременно производить ремонт, поверку или замену индивидуальных приборов учёта (ИПУ).

2.1.13. Немедленно информировать Управляющую организацию о неисправностях ИПУ.

2.1.14. Выполнять иные обязательства, предусмотренные законодательством.

2.2. Собственник имеет право:

2.2.1. Требовать надлежащего исполнения управляющей организацией её обязанностей в рамках действующего договора.

2.2.2. Осуществлять контроль за выполнением управляющей организацией её обязательств по настоящему договору, в ходе которого:

- участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в многоквартирном доме;
- присутствовать при выполнении работ и оказании услуг управляющей организацией, связанных с выполнением обязанностей по настоящему договору;

- знакомиться с содержанием технической документации на многоквартирный дом.

2.2.3. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемые для контроля организации, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение собственника, оформленное в письменном виде.

2.2.4. Требовать изменения размера платы и получать от управляющей организации сведения о состоянии своих расчётов по оплате:

- а) за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность;

- б) за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

2.2.5. Требовать от управляющей организации возмещения убытков, причинённых собственнику вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения управляющей организацией своих обязанностей по настоящему договору, а также в случае, если действие или бездействие управляющей организации принесло ущерб помещению или общему имуществу собственников.

2.2.6. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством.

2.3. Управляющая организация обязана:

2.3.1. Предоставить информацию о порядке и условиях оказания услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме с указанием: сведений о выполнении обязательств по договорам управления в отношении многоквартирного дома содержащие: план работ на срок не менее 1 года по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, меры по снижению расходов на работы (услуги), выполняемые (оказываемые) управляющей организацией, с указанием периодичности и сроков осуществления таких работ (услуг), а также сведения об их выполнении (оказании) и о причинах отклонения от плана; сведения о количестве случаев снижения платы за нарушения качества содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме за последний календарный год; сведения о количестве случаев снижения платы за нарушения качества коммунальных услуг и (или) за превышение установленной продолжительности перерывов в их оказании за последний календарный год; сведения о соответствии качества оказанных услуг государственным и иным стандартам (при наличии таких стандартов).

2.3.2. Предоставить информацию о стоимости работ (услуг) оказываемых управляющей организацией в том числе:

- а) описание каждой работы (услуги), периодичность выполнения работы (оказания услуги), результат выполнения работы (оказания услуги), гарантийный срок (в случае, если гарантия качества работ предусмотрена федеральным законом, иным нормативным правовым актом Российской Федерации или предлагается управляющей организацией), указание конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества многоквартирного дома, определяющие выбор конкретных работ (услуг);

- б) стоимость каждой работы (услуги) в расчёте на единицу измерения (на 1 кв. метр общей площади помещений в многоквартирном доме, на 1 погонный метр соответствующих инженерных сетей, на 1 кв. метр площади отдельных объектов, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома, на 1 прибор учёта соответствующего коммунального ресурса и др.).

2.3.3. Предоставить информацию о ценах (тарифах) на коммунальные ресурсы.

Сведения о тарифах (ценах) на коммунальные услуги, которые применяются управляющей организацией для расчёта размера платежей для потребителей приводятся

- на информационных стендах (стойках) в помещениях управляющей организации - в течение 2 рабочих дней со дня изменения соответствующих сведений.

2.3.4. Приступить к управлению многоквартирным домом с момента включения МКД в лицензию ООО «КОМЕТА». и осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями

настоящего договора и действующим законодательством Российской Федерации с наибольшей выгодой в интересах собственника.

2.3.5. Оказывать собственнику услуги по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставлять коммунальные услуги (при отсутствии прямых договоров с исполнителем коммунальных услуг) собственнику и пользующимся его помещениями в этом многоквартирном доме лицам в необходимых объемах, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу. Качество коммунальных услуг не может быть ниже требований, установленных Правилами предоставления коммунальных услуг.

2.3.6. Устранять за свой счёт все выявленные недостатки оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества при наличии вины управляющей организации.

2.3.7. Организовать аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, принимать от собственника заявки, устранять аварии, выполнять заявки в сроки, установленные законодательством. На информационных стендах многоквартирного дома, а также на официальном сайте в сети Интернет, в платёжных документах указать телефоны аварийно-технических служб, разместить на информационных стендах, в платёжных документах телефоны аварийной и диспетчерской служб, принимающих заявки на устранение аварий круглосуточно.

2.3.8. Вести и хранить техническую документацию на многоквартирный дом, общее имущество, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчёты, связанные с исполнением настоящего договора.

2.3.9. Вести учёт обращений (заявлений, жалоб, требований, претензий) собственников на режим и качество предоставления коммунальных услуг, на работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества, учёт их исполнения.

2.3.10. Информировать собственника и пользующихся его помещениями в многоквартирном доме лиц путём размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а также на официальном сайте в сети Интернет:

- о дате начала проведения планового перерыва в предоставлении коммунальных услуг не позднее чем за 10 рабочих дней до начала перерыва и согласовать с потребителем устно время доступа в занимаемое им жилое или нежилое помещение, либо направить ему письменное уведомление о проведении плановых работ внутри помещения не позднее чем за 3 рабочих дня до начала проведения таких работ в котором указать: дату и время проведения работ, вид работ и продолжительность их проведения, номер телефона, по которому собственник вправе согласовать иную дату и время проведения работ, но не позднее 5 рабочих дней со дня получения уведомления, должность, фамилию, имя и отчество лица, ответственного за проведение работ;

- о причинах и предполагаемой продолжительности непредвиденных перерывов в предоставлении коммунальных услуг в течение 1 (одних) суток с момента обнаружения недостатков.

2.3.11. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, провести перерасчёт платы за коммунальные услуги (при наличии прямых договоров о предоставлении коммунальных услуг перерасчёт осуществляет исполнитель коммунальной услуги).

2.3.12. В случае невыполнения работ или непредоставлении услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предусмотренных настоящим договором:

- а) уведомить собственника и лиц, пользующихся его помещениями в многоквартирном доме, о причинах нарушения путём размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а также на официальном сайте в сети Интернет. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, представить информацию о сроках их выполнения (оказания), исполнения;

- б) в минимально возможный срок с момента обнаружения исправить имеющиеся недостатки (при этом срок устранения недостатков не может превышать сроки исполнения работ, установленные действующим законодательством).

2.3.13. В течение действия гарантийных сроков на результаты отдельных работ по текущему ремонту общего имущества за свой счёт устранять недостатки и дефекты выполненных работ.

2.3.14. От своего имени и за свой счёт заключить с ресурсоснабжающими организациями договоры о приобретении коммунальных ресурсов и водоотведении (приеме (сбросе) сточных вод) расходуемых при содержании общего имущества многоквартирного дома.

2.3.15. В случае изменения размера платы за жилое помещение и (или) тарифов на коммунальные услуги информировать в письменной форме собственника не позднее чем за 10 рабочих дней до момента оплаты услуг по настоящему договору.

2.3.16. По требованию собственника производить сверку платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги и выдавать документы, подтверждающие правильность начисления платы с учётом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим договором, а также с учётом правильности начисления установленных федеральным законом или договором неустоек (штрафов, пени).

2.3.17. По требованию собственника или лиц, пользующихся его помещением в многоквартирном доме по договору социального найма, выписки из финансового лицевого счёта выдаются в РИЦ.

2.3.18. Принимать участие (с обязательным участием собственника или представителя собственника) в приёмке на коммерческий учёт индивидуальных приборов учёта коммунальных услуг с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов учёта.

2.3.19. Не позднее 3 (трёх) дней до проведения работ внутри помещения(й) собственника согласовать с ним, а в случае его отсутствия с лицами, пользующимися его помещением в многоквартирном доме, время доступа в помещение, а при невозможности согласования направить собственнику уведомление о необходимости проведения работ внутри помещения.

2.3.20. Осуществить планирование работ по ремонту общего имущества жилого дома с учётом его технического состояния в объёме и в сроки, утверждённые общим собранием собственников. При необходимости направлять собственникам предложения о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме с указанием перечня и сроков проведения работ, расчёта расходов на их проведение и расчёта размера платы за капитальный ремонт для каждого собственника.

2.3.21. Ежегодно предоставлять собственнику помещений в многоквартирном доме отчёт о выполнении договора за истекший год не позднее 30 дней после окончания отчётного года, включая:

а) размер полученных в течение отчётного года управляющей организацией от собственников помещений в многоквартирном доме средств в качестве платы за жилые помещения и коммунальные услуги, и размер расходов управляющей организации, связанных с управлением многоквартирным домом;

б) соответствие фактических перечня, объёмов и качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме перечню и размеру платы;

в) список номеров квартир должников, несвоевременно и (или) не полностью вносящих плату за жилое помещение и коммунальные услуги, и размеры сумм, не выплаченных ими на день представления собственнику отчёта о выполнении договора, меры, принятые по повышению собираемости платежей, результаты принятых мер;

г) количество обращений и принятые меры по устранению недостатков.

2.3.22. Предоставлять по запросу собственника в течение 5 рабочих дней документы, связанные с выполнением обязательств управляющей организации по настоящему договору.

2.3.23. На основании обращения собственника или лиц, пользующихся его помещением в многоквартирном доме, направлять своего представителя для составления акта нанесения ущерба общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме или помещению собственника.

2.3.24. Выполнять дополнительные поручения по управлению домом при условии наличия решения общего собрания собственников за дополнительную плату в размере, утвержденном общим собранием собственников, в том числе:

а) заключать и сопровождать договора на право пользования общим имуществом в многоквартирном доме, при этом собранные средства расходуются в соответствии с решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;

б) заключать договора страхования объектов общего имущества в многоквартирном доме.

2.3.25. Не распространять конфиденциальную информацию, касающуюся собственника (передавать её иным лицам, в том числе организациям), без письменного разрешения собственника.

2.3.26. Для принятия решений вносить предложения об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома, о сроке начала капитального ремонта, необходимом объёме работ, стоимости материалов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта.

2.3.27. Производить перерасчёт объёмов потреблённых коммунальных ресурсов в соответствии с изменениями действующего законодательства и устанавливаемыми уполномоченным государственным органом тарифами, корректировать размер платы за содержание и ремонт в соответствии с выполненными работами.

2.3.28. Обеспечить возможность собственникам осуществлять контроль за исполнением управляющей организацией обязательств по настоящему договору.

2.3.29. Предоставлять по требованию председателя совета многоквартирного дома, но не чаще 1 раза в месяц, необходимую информацию и документы, отражающие сбор денежных средств от населения, от аренды нежилых помещений, от иной коммерческой деятельности, связанной с общедомовым имуществом многоквартирного дома, не позднее 3 (трёх) рабочих дней с даты обращения.

2.3.30. Ежемесячно оформлять акты выполненных работ по содержанию общего имущества с участием (оформлением) председателем совета многоквартирного дома, если работу выполняет сама управляющая организация, с визированием актов выполненных работ по содержанию общего имущества, в том числе, если к выполнению работ привлекалась подрядная организация. При отказе председателя совета многоквартирного дома от подписания актов выполненных работ и отсутствии письменных возражений по существу акта, поступивших в течении 5 рабочих дней, работы считаются принятыми без замечаний (ст.740, 748, 753 ГК РФ).

2.3.31. По окончании текущего и (или) капитального ремонта конструктивных элементов многоквартирного дома акты выполненных работ оформлять с участием председателя совета многоквартирного дома. При отказе председателя совета многоквартирного дома от подписания актов выполненных работ и отсутствии письменных возражений по существу акта, поступивших в течении 5 рабочих дней, работы считаются принятыми без замечаний (ст.740, 748, 753 ГК РФ).

2.3.32. Информировать в письменной форме собственника об изменении размера платы за помещение пропорционально его доле в праве на общее имущество в многоквартирном доме за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные услуги не позднее 10 (десяти) рабочих дней со дня опубликования новых тарифов на коммунальные услуги и размера платы за помещение.

2.3.33. Не допускать использования общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, в т.ч. предоставления коммунальных ресурсов с их использованием, без соответствующих решений общего собрания собственников, за исключением случаев форс-мажорных обстоятельств.

2.3.34. Средства, поступившие в результате передачи в пользование общего имущества собственников либо его части на счёт управляющей организации, после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и суммы (процента), причитающейся управляющей организации в соответствии с решением собственников, направляются на цели, определённые решением собственников.

2.3.35. Указать сведения о режиме работы управляющей организации, адрес сайта в сети Интернет, адреса диспетчерской и аварийно-диспетчерской службы, наименование, адреса и телефоны органов исполнительной власти, уполномоченных осуществлять контроль за соблюдением правил предоставления коммунальных услуг и иную информацию в соответствии с решением общего собрания собственников.

2.4. Управляющая организация вправе:

2.4.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему договору, в том числе привлекать к выполнению работ и услуг по настоящему договору третьих лиц.

2.4.2. Проводить перерасчёт размера платы за коммунальные услуги на основании фактических показаний приборов учёта.

2.4.3. В установленном законодательными и нормативными актами порядке взыскивать с виновных сумму неплательщиков и ущерба, нанесённого несвоевременной и (или) неполной оплатой.

2.4.4. Ограничивать или приостанавливать подачу собственнику коммунальных ресурсов по своему выбору в случае неполной оплаты собственником одной или нескольких коммунальных услуг в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг.

2.4.5. Ежемесячно в первый рабочий день после окончания срока внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги вывесить на информационных стендах списки должников, несвоевременно и (или) не полностью внесших плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

2.4.6. Представлять интересы собственников в судах Российской Федерации и органах власти в случаях выявления нарушений правил использования общего имущества многоквартирного дома.

2.4.7. Осуществлять контроль за целевым использованием помещений и принимать в соответствии с законодательством меры в случае использования помещений не по назначению.

2.4.8. Организовывать проведение очередных и внеочередных общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме для решения вопросов, связанных с выполнением настоящего договора. Информация о дате, повестке, месте и времени проведения собраний размещаются на информационных стендах в подъезде многоквартирного дома.

2.4.9. За дополнительную плату, установленную решением общего собрания собственников, оказывать дополнительные услуги и производить работы, не включённые в перечень обязательных:

- предоставлять и/или обеспечивать предоставление иных услуг, предусмотренных решением общего собрания собственников помещений в этом доме (интернета; радиовещания; телевидения; видеонаблюдения; обеспечения работы домофона, кодового замка двери подъезда; другие услуги).

- принимать от собственника плату за жилое помещение, коммунальные и другие услуги;

- по распоряжению собственника, отражённому в соответствующем документе, принимает плату за оказанные услуги от всех нанимателей и арендаторов помещений собственника, обеспечивает начисление и перечисление платежей за наём в соответствии с письменным указанием собственника;

- требовать в соответствии с пунктом 4 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации от собственника, в случае установления им платы нанимателю (арендатору) меньше, чем размер платы, установленной настоящим договором, доплаты собственником оставшейся части в установленном порядке;

- требовать внесения платы от собственника с учётом прав и обязанностей, возникающих из отношений социального найма.

3. Цена договора, размер платы за содержание, ремонт жилого помещения и коммунальные услуги, и порядок ее внесения

3.1. Цена договора (комплекса услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме и предоставлению коммунальных услуг) определяется как сумма ежемесячных платежей за жилое помещение и коммунальные услуги, которые обязаны оплатить потребители услуг (далее - плательщики) в многоквартирном доме управляющей организации в период действия договора.

3.2. Управляющая организация организует подомовой учёт собранных денежных средств по целевому назначению:

а) содержание общего имущества многоквартирного дома;

б) текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома;

в) коммунальные услуги;

г) капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома;

д) возмездное пользование общим имуществом в многоквартирном доме;

е) иные цели, определенные общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.

3.3. Перечень и стоимость услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, устанавливаются ежегодно на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме с учётом предложений управляющей организации и собственников.

3.4. Управляющая организация за 30 (тридцать) дней до окончания каждого года действия настоящего договора вносит предложения по изменению перечней услуг и работ, а также смету расходов на исполнение услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Указанная смета после её утверждения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме является основой для определения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения.

3.5. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается в соответствии с правилами предоставления коммунальных услуг гражданам по тарифам, установленным исполнительными органами государственной власти субъектов Ульяновской области, органами местного самоуправления в порядке, установленном федеральным законодательством. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного акта, но не ранее дня, установленного пунктом 2.3.15 настоящего договора.

3.6. В платёжном документе, выставляемом управляющей организацией плательщикам, указываются сведения в соответствии с пунктами 69-70 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утверждённых постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354. При доставке платёжного документа на оплату услуг по договору в электронном виде посредством РИЦ, ГИС ЖКХ, рассылка квитанций на бумажном носителе не осуществляется.

3.7. Плательщик вносит плату за жилое помещение и коммунальные услуги Управляющей организации через агента («РИЦ»), или субагента (отделения почтовой связи ФГУП «Почта России», ПАО «Сбербанк России») до 10-го числа месяца, следующего за расчетным.

3.8. Неиспользование помещения не является основанием для невнесения платы за жилое помещение.

3.9. Плательщик вправе осуществить предоплату с последующим перерасчетом размера платы при необходимости.

3.10. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счёт собственника на основании дополнительного соглашения к настоящему договору, подготовленного на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о проведении и оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома, принятого с учётом предложений управляющей организации о сроке начала капитального ремонта, необходимом объёме работ, стоимости работ, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов, с созданием отдельного счёта для сбора средств собственников на капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта.

3.11. Льготы по оплате услуг предоставляются в соответствии с законодательством.

4. Ответственность Сторон

4.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего договора стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации и настоящим договором.

4.2. В случае обнаружения собственником расходования управляющей организацией средств, противоречащего условиям настоящего договора, управляющая организация в течение 30 (тридцати) дней с момента соответствующего уведомления обязана их восполнить за счёт собственных средств.

4.3. При выявлении управляющей организацией факта проживания в жилом(ых) помещении(ях) собственника лиц, о которых собственник в соответствии с условиями настоящего договора не сообщил управляющей организации, и невнесения за них платы за коммунальные услуги управляющая организация вправе обратиться в суд с иском о взыскании с собственника убытков, причинённых другими собственниками управляющей организации.

4.4. При неисполнении (частичном или полном) или ненадлежащем исполнении предусмотренных настоящим Договором обязательств Собственником Управляющая организация не несет ответственность за выполнение обязанностей, предусмотренных гл. 2 настоящего Договора.

4.5. Управляющая организация не несет ответственности по обязательствам третьих лиц, за исключением организаций и лиц с которыми заключены договоры в рамках данного договора.

4.6. Управляющая организация не несет ответственности по своим обязательствам, если невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора, произошедших по независящим от Управляющей организации причинам, в том числе умышленных действий Собственников или третьих лиц, направленных на причинение вреда общему имуществу и не предоставление коммунальных услуг, аварий инженерных сетей или иного оборудования, произошедших не по вине Управляющей организации, либо вступления в действие, изменения или отмены нормативных правовых актов, ранее регулировавших отношения, связанные с исполнением настоящего Договора.

4.7. Собственники несут ответственность за убытки, причиненные Управляющей организации и третьим лицам, возникшие в результате действий Собственников, нарушающего условия настоящего Договора.

4.8. Собственники несут полную ответственность за сохранность внутридомовых инженерных сетей в пределах границы эксплуатационной ответственности.

4.9. Управляющая организация несёт ответственность за качество выполняемых работ и предоставляемых услуг в соответствии с действующим законодательством и настоящим договором.

4.10. Управляющая организация несет ответственность за вред, причиненный жизни, здоровью, имуществу Собственника в размере и порядке, определенными законодательством РФ возникший вследствие неисполнения настоящего Договора, в случае доказанности ее вины.

4.11. Собственники не несут ответственность за неисполнение условий настоящего Договора, если причиной этому явилось действие непреодолимой силы.

4.12. Собственник, допустивший самовольное переустройство и перепланировку жилого и подсобного помещений, переоборудование балконов и лоджий, переустановку либо установку дополнительного сан-технического или иного оборудования, обязан за свой счет привести это помещение в прежнее состояние.

4.13. В случае возникновения действия непреодолимой силы, сторона, для которой она возникла, обязана сообщить об этом другой стороне немедленно.

5. Порядок оформления факта нарушения условий настоящего договора

5.1. В случаях нарушения качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу собственника и (или) пользующихся его помещением(ями) в этом многоквартирном доме лиц, общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, а также по требованию управляющей организации либо собственника составляется акт нарушения условий договора или нанесения ущерба. В случае письменного признания управляющей организацией или собственником своей вины в возникновении нарушения акт может не составляться. В этом случае при наличии вреда имуществу стороны подписывают дефектную ведомость.

5.2. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трёх человек, включая представителей управляющей организации, собственника, а при его отсутствии лиц, пользующихся его помещением (ями) в этом многоквартирном доме, представителей подрядных организаций, свидетелей (соседей) и других лиц. Если в течение 3 (трёх) часов с момента сообщения о нарушении собственником или лицом, пользующимся его помещением (ями) в многоквартирном доме, представитель управляющей организации и подрядной организации

не прибыли для проверки факта нарушения и если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, составление акта производится без их присутствия. В этом случае акт подписывается остальными членами комиссии, и в нём фиксируется факт неприбытия представителей управляющей и подрядной организаций.

5.3. Акт составляется в произвольной форме и должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, причин и последствий недостатков - факты нарушения требований законодательства Российской Федерации, условий настоящего договора или причинения вреда жизни, здоровью и имуществу собственника и (или) лиц, пользующихся его помещением (ями) в этом многоквартирном доме, описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии.

6. Осуществление контроля за выполнением управляющей организацией её обязательств по договору управления многоквартирным домом

6.1. Контроль за выполнением управляющей организацией её обязательств по настоящему договору осуществляется собственником и(или) доверенными лицами, выбранными на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, путём:

- получения от управляющей организации информации о перечнях, объёмах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;
- проверки объёмов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путём проверки журналов выполнения работ и услуг, а также проведения соответствующей экспертизы);
- составления актов о нарушении условий договора в соответствии с положениями раздела 5 настоящего договора;
- инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений;
- обращения в органы, осуществляющие государственный жилищный надзор и муниципальный жилищный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствием установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно законодательству.

6.2. Принятые решения общего собрания о комиссионном обследовании выполнения работ и услуг по договору являются для управляющей организации обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий акт, один экземпляр которого должен быть предоставлен инициатору проведения общего собрания собственников.

6.3. Контроль за поставкой коммунальных ресурсов надлежащего качества на границах эксплуатационной ответственности производится управляющей организацией в соответствии с договорами с ресурсоснабжающими организациями.

7. Особые условия

7.1. Все споры, возникшие из настоящего договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путём переговоров. В случае если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством.

8. Форс-мажор

8.1. Управляющая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим договором, несёт ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств (непреодолимая сила). К таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов управляющей организации, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у управляющей организации необходимых денежных средств.

8.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более 2 (двух) месяцев, любая из сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по договору, причём ни одна из сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

8.3. 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.

9. Срок действия договора и порядок изменения и расторжения договора

9.1. Договор вступает в силу с момента подписания его сторонами и распространяет своё действие на фактические отношения Сторон по настоящему договору, возникшие с момента включения МКД в лицензию.

9.2. Договор заключается сроком на один год с возможностью автоматической пролонгации и на тех же условиях и на тот же срок, если ни от одной из Сторон за месяц до окончания срока действия договора не поступит предложения (в письменной форме) о расторжении настоящего договора.

9.3. Договор может быть изменён или прекращён по письменному соглашению сторон.

9.4. Любые изменения и дополнения к договору действительны при условии, если они совершены в письменной форме.

9.5. Договор может быть изменён или расторгнут по соглашению сторон либо по требованию одной из сторон при существенном нарушении договора другой стороной. К существенным нарушениям договора можно отнести:

- систематические задержки в предоставлении услуг и выполнении работ при управлении многоквартирным домом, связанные с неудовлетворительным исполнением управляющей организацией своих обязательств;
- непредставление управляющей организацией отчёта о выполнении условий договора;
- причинение вреда имуществу (морального вреда) вследствие действий (бездействия) управляющей организации общему имуществу многоквартирного дома. При этом собственник вправе по своему выбору потребовать:

- безвозмездного устранения недостатков выполненной работы (оказанной услуги);
- соответствующего уменьшения цены выполненной работы (оказанной услуги);
- повторного выполнения работы (оказания услуги);
- возмещения понесенных им расходов по устранению недостатков выполненной работы (оказанной услуги) своими силами или третьими лицами.

9.6. Стороны вправе, в соответствии с пунктом 2 статьи 450 Гражданского кодекса Российской Федерации) в договоре управления многоквартирным домом установить иные случаи существенного нарушения договора.

9.7. Требование об изменении или о расторжении договора может быть направлено заинтересованной стороной в суд только после получения отказа другой стороны, либо отсутствия ответа в срок, указанный в предложении или установленный законом или договором, а при его отсутствии - в 30-дневный срок.

9.8. В случае расторжения договора управляющая организация обязана в течение 30 (тридцати) календарных дней после расторжения перевести все накопления по многоквартирному дому на счёт вновь избранной собственниками помещений управляющей организации, товарищества собственников жилья, жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива.

9.9. Действие договора прекращается только в том случае, если одна из сторон заявит о прекращении договора по окончании срока его действия. Если такого заявления не поступит, договор управления считается продлённым на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены ранее.

9.10. Срок для подачи заявления сторонами о прекращении договора по истечении срока его действия составляет 35 календарных дней до момента прекращения договора.

9.11. Управляющая организация за 30 дней до прекращения действия договора обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья, жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу, либо одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления таким домом, либо, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

9.12. Все приложения являются неотъемлемой частью договора.

9.13. Настоящий договор составлен в двух экземплярах. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. У каждой из сторон находится один экземпляр договора.

Приложения:

№ 1. Состав и состояние общего имущества многоквартирного дома.

№ 2. Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме.

10. Реквизиты Сторон

Собственник (и) (представитель собственника):

№ квартиры, ФИО, паспортные данные:

ФИО _____ подпись: _____ паспортные _____
данные _____

ФИО _____ подпись: _____ паспортные _____
данные _____

Управляющая организация: ООО «КОМЕТА»

Юридический адрес:

433310, Ульяновская область, Ульяновский район, р. п. Ишеевка, ул. Новокомбинатовская, д.5а
ИНН 7300019559 КПП 730001001, Расчётный счёт 40702.810.1.69000001364 БИК 047308602 Банк
УЛЬЯНОВСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ N8588 ПАО СБЕРБАНК, Корр. счёт 30101.810.0.00000000602
Электронная почта: ukkometa@yandex.ru Телефон: +7 9093582874

Генеральный директор _____ /Храмова О.А./

Старший по дому

Старший по дому _____ / _____

**Состав и состояние общего имущества
многоквартирного дома**

Год постройки _____;
Число Этажей - Количество подъездов- ____;
Наличие подвала имеется;
Количество квартир
Общая площадь жилых помещений - _____ кв.м.

№ п/п	Наименование элементов	Описание элементов	Техническое состояние элементов
1.	Подъезд		
1.1.	Оконные блоки		
1.2.	Дверные блоки		
1.3.	Пол		
1.4.	Внутренняя отделка стен		
1.5.	Потолок		
1.6.	Электропроводка и электрооборудование		
1.7.	Ограждения лестничного марша		
2.	Подвал, техническое подполье		
2.1.	Инженерные коммуникации		
2.2.	Дверные блоки		
2.3.	Слуховые окна		
2.4.	Освещение		
3.	Фундамент		
4.	Капитальные стены		
5.	Перегородки		
6.	Перекрытия		
6.1.	Чердачные		
6.2.	Межэтажные		
6.3.	Подвальные		
7.	Фасад		
8.	Выступающие элементы здания (балкон, козырек и др.)		
9.	Крыша		
10.	Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг		
10.1.	Электроснабжение		
10.2.	Холодное водоснабжение		
10.3.	Водоотведение		
10.4.	Газоснабжение		
11.	Крыльца		
12.	Вентиляция		
13.	Внешнее благоустройство территории		
13.1.	Площадка (детская)		

Управляющая организация

Собственник

_____/Храмова О.А./

_____/_____

М.П.