

ДОГОВОР № 43
управления многоквартирным домом

пгт. Партенит

"15" июня 2016 г.

Муниципальное казенное предприятие городского округа Алушта «Партенит-Сервис», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора **Гогина Дениса Вадимовича**, действующего на основании Устава, утвержденного Постановлением Администрации г. Алушта Республики Крым от 12 декабря 2014 года №12 и распоряжения Главы Администрации г. Алушта Республики Крым от 31.03.2015 г. № 04-05/155 «к» с одной стороны и собственники жилых помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: **298542, РФ, Республика Крым, г. Алушта, пгт. Партенит, ул. Фрунзенское шоссе, дом № 8 «а»** в лице **Председателя Совета МКД Писковецкой Валентины Александровны**, именуемый в дальнейшем «Собственник» в соответствии со ст. 162 Жилищного Кодекса Российской Федерации и на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного жилого дома (протокол № 1 от «13» июня 2016г.), проведенного в форме совместного присутствия собственников/(заочного голосования), с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ИХ ТОЛКОВАНИЕ

1.1. Собственник - субъект гражданского права, право собственности которого на жилое помещение в многоквартирном доме зарегистрировано в установленном порядке.

Состав имущества (определён Постановлением Правительства РФ № 491 от 13 августа 2006г.) – помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в данном доме, а именно: межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, лифты, лифтовые и иные шахты, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения; земельный участок, на котором расположен данный дом с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

В состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков.

В состав общего имущества включается внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в Многоквартирном доме (доля Собственника помещения в данном доме) - доля, определяемая отношением общей площади указанного помещения к сумме общих площадей всех помещений в данном доме.

Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площадей всех частей такого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

Коммунальные услуги - холодное и горячее водоснабжение, отопление, водоотведение, газоснабжение, электроснабжение.

Содержание общего имущества многоквартирного дома - комплекс работ и услуг по контролю за его состоянием, поддержанию в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем и т.д.

Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома – комплекс ремонтных и организационно-технических мероприятий в период нормативного срока эксплуатации с целью снижения износа технических конструкций и коммуникаций устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования, инженерных систем многоквартирного дома для поддержания эксплуатационных показателей коммуникаций, оборудования, конструкций.

Плата за содержание и ремонт общего имущества – плата, включающая в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

В состав платы за содержание и ремонт общего имущества по настоящему договору не включаются и выполняются Собственником самостоятельно за счет собственных средств следующие работы:

- содержание, текущий и капитальный ремонт принадлежащего ему помещения и иного имущества, не относящегося к общему имуществу, в пределах границ ответственности, в том числе: дверей квартиры, дверей и окон, расположенных внутри помещений, не являющихся помещениями общего пользования; утепление оконных и балконных проемов, замена разбитых стекол окон и балконных дверей, содержание и ремонт ограждений балконов, утепление входных дверей в квартирах и нежилых помещениях, не являющихся помещениями общего пользования.

1.2. Управляющая организация - организация, уполномоченная Общим собранием Собственников многоквартирного дома на выполнение функций по управлению таким домом и предоставлению услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома и коммунальных услуг.

1.3. Исполнители - организации различных форм собственности, на которые Управляющей организации на договорной основе возложены обязательства по предоставлению Собственнику работ (услуг) по капитальному ремонту, обслуживанию инженерного оборудования, предоставлению коммунальных услуг и т.п.

В отношениях с Исполнителями Управляющая организация действует от своего имени и за счет Собственника.

1.4. Управляющая организация несет ответственность за выполнение работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, в пределах следующих границ общего имущества:

- внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей, входящих в состав общего имущества, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом;

- внешней границей сетей газоснабжения, входящих в состав общего имущества, является место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью;

- по внутридомовым инженерным системам холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения, включая стояки, ответвления от стояков – от внешней границы до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков указанных отключающих устройств, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков;

- по внутридомовым инженерным сетям отопления, включая стояки, регулирующую и запорную арматуру, коллективные (общедомовые) приборы учета тепловой энергии – от внешней границы до внутриквартирных обогревающих элементов (отопительных приборов);

- по внутридомовой системе электроснабжения – от внешней границы до индивидуальных (квартирных) приборов учета электрической энергии.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1 Управляющая организация по заданию Собственника, владеющего на праве собственности помещением в многоквартирном доме по адресу: **Республика Крым, г. Алушта, пгт. Партенит, ул. Фрунзенское шоссе, д. 8 «а»** в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность, а именно:

2.1.1. Оказывать услуги и выполнять работы самостоятельно в полном объеме или частично, либо путем заключения от своего имени договоров с подрядными организациями, по содержанию и ремонту общего имущества Собственников в многоквартирном доме (в том числе и услуги по управлению многоквартирным домом) в зависимости от фактического состояния общего имущества и в пределах денежных средств, поступивших в адрес Управляющей организации от Собственников.

2.1.2. Подготовить предложения Собственникам по проведению дополнительных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме и расчет расходов на их проведение, а также подготовить предложения Собственникам относительно необходимости проведения капитального ремонта, перечня и сроков проведения работ по капитальному ремонту, расчет расходов на их проведение и размера платы за капитальный ремонт для каждого Собственника.

2.1.3. Организовать аварийно-диспетчерское обслуживание.

2.1.4. Организовать начисления с учетом льгот, осуществлять сбор и перерасчет платежей потребителям за предоставленные работы, услуги с правом передачи этих полномочий по договору третьим лицам, с учетом норм действующего законодательства осуществлять меры по взысканию с потребителей задолженности при не оплате за предоставленные услуги.

2.1.5. Вести бухгалтерскую, статистическую и иную документацию, в связи с исполнением предмета настоящего договора с правом передачи полномочий по договору третьим лицам.

2.1.6. Устанавливать и фиксировать факты неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств, участвовать в составлении соответствующих актов.

2.1.7. Принять и хранить проектную, техническую, а также исполнительную и иную документацию на многоквартирный дом, вносить изменения и дополнения в указанную документацию в порядке, установленном законодательством РФ.

2.1.8.. Выполнять иные функции в соответствии с решениями Собственников.

2.2. Выполнение работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, периодичность их проведения определяются Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 года № 491.

2.3. По соглашению сторон за дополнительную плату Управляющей организацией могут быть оказаны дополнительные, заранее не предусмотренные настоящим договором, услуги и работы по содержанию и ремонту принадлежащих Собственникам помещений (квартиры, комнаты, нежилого помещения). В этом случае представители сторон подписывают акт выполнения заранее не учтенных работ.

2.4. Общее имущество жилого дома в настоящем договоре определяется статьей 36 главы Жилищного кодекса РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства РФ № 491 от 13 августа 2006 года, техническим паспортом на жилой дом и актом проверки технического состояния в пределах границ эксплуатационной ответственности. Границами эксплуатационной ответственности между общедомовыми и квартирными коммуникациями, если соглашением сторон не установлено иное, являются соединения или контакты отключающих устройств, обращенные к квартире, либо при их отсутствии – первые стыки присоединений к стояку.

2.5. Расчёты за поставку коммунальных услуг (коммунального ресурса) – холодное водоснабжение и водоотведение, теплоснабжение, электроснабжение жилых помещений производятся непосредственно собственниками/нанимателями жилых помещений способом заключения индивидуальных договоров с ресурсоснабжающими организациями.

2.6 Работы по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, не входящие в состав работ и услуг по содержанию общего имущества выполняются управляющей организацией при наличии решения общего собрания собственников помещений. В этом случае собственники помещений на своем общем собрании обязаны утвердить виды, объемы работ, их стоимость и источники финансирования.

2.7 С целью соблюдения условий санитарно-эпидемиологического благополучия, до формирования земельного участка санитарная уборка придомовой территории осуществляется в ранее установленных (фактических) границах землепользования, если иное не установлено решением общего собрания Собственников»

3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями Договора в интересах Собственника в соответствии с целями, указанными в пункте 2.1. настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов и иных обязательных норм и правил.

3.1.2. Принимать плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению Многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, а также в соответствии с ч.4 ст.155 ЖК РФ - от нанимателя жилого помещения государственного (муниципального) жилищного фонда. Управляющая организация вправе поручить работы и услуги по начислению, распечатке и доставке квитанций, снятию показаний приборов учета, сбору, расщеплению, перечислению платежей за жилое помещение и коммунальные услуги иным организациям.

3.1.3. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений, в сроки, установленные законодательством.

3.1.4. Разъяснять Собственнику последствия выполнения его решения по сокращению объема и (или) перечня работ по содержанию и ремонту общего имущества, влекущего за собой невозможность поддержания общего имущества в надлежащем состоянии.

3.1.5. Вести и хранить техническую и иную документацию, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов. Изготовление недостающей технической документации производится за счет средств Собственника по решению общего собрания, если без указанной технической документации невозможно, либо затруднительно управление домом.

3.1.6. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Не позднее 20 рабочих дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу; при обращении по вопросу устранения аварийной ситуации – незамедлительно.

3.1.7. Информировать размещением на досках объявлений, помещении Управляющей организации или иных оборудованных местах, а также на официальном сайте Управляющей организации нанимателей и собственников жилых помещений в Многоквартирном доме об изменении размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги не позднее, чем за 1 месяц до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение и коммунальные услуги в ином размере.

3.1.8. Обеспечить Собственника информацией о телефонах аварийных и диспетчерских служб путем их указания на платежных документах, размещения объявлений на информационном стенде, на официальном сайте Управляющей организации.

3.1.9. До начала проведения работ внутри помещения Собственника согласовать с ним время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

3.1.10. Предоставлять Собственнику отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора. Письменный отчет размещается на информационном стенде в помещении Управляющей организации, а также на официальном сайте Управляющей организации.

3.1.11. На основании заявки Собственника направлять своего представителя для составления акта нанесения ущерба общему имуществу Многоквартирного дома или помещению Собственника.

3.1.12. Представлять интересы Собственника и лиц, пользующихся принадлежащими ему помещениями на законных основаниях, в рамках исполнения своих обязательств по Договору.

3.1.13. При поступлении коммерческих предложений не выдавать разрешений на пользование общим имуществом собственников Многоквартирного дома без соответствующих решений общего собрания собственников. В случае принятия собственниками соответствующего решения средства, поступившие в результате реализации коммерческого предложения на счет Управляющей организации, после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и суммы (процента), причитающейся Управляющей организации в соответствии с решением собственников, направляются на выполнение услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, указанных в решении собственников.

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

- пользоваться телевизорами, радио установками, другими радио говорящими устройствами при условии уменьшения уровня слышимости до степени, не нарушающей покоя жильцов МКД.

3.1.15. Передать техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением домом документы за 30 дней до прекращения действия Договора вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления Многоквартирным домом собственниками помещений в доме - одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления Многоквартирным домом, или, если такой собственник не указан,

любому собственнику помещения в доме.

3.1.16. С участием представителя (представителей) собственников помещений, выбранных на общем собрании, составить акт технического состояния многоквартирного дома, а также перечень имеющейся технической документации на дату, с которой Управляющая организация приступила к управлению данным домом.

3.1.17. Заключать в интересах собственников помещений Договоры с организациями на выполнение работ, направленных на содержание и ремонт дома.

3.1.19. Управляющая организация выполняет иные обязанности, предусмотренные законодательством РФ для организаций, осуществляющих деятельность по управлению общим имуществом многоквартирных домов.

3.1.20. Организовать начисление и осуществление сбора платы со всех собственников жилых помещений, арендаторов и собственников нежилых помещений в Многоквартирном доме за предоставление жилищно-коммунальных и иных услуг в Многоквартирном доме в соответствии с утвержденными ставками, расценками и тарифами, а также в порядке,

установленном на основании решения общего собрания собственников помещений, обеспечивая предоставление и выдачу платежных документов в срок до 5 числа месяца, следующего за расчетным.

3.2. Управляющая организация вправе:

- 3.2.1. Привлекать третьих лиц для выполнения работ в многоквартирном доме.
- 3.2.2. Самостоятельно определять очередность и сроки выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в зависимости от фактического состояния общего имущества, объема поступивших средств собственников и производственных возможностей Управляющей организации.
- 3.2.3. В случае получения предписания от инспектирующих органов на выполнение работ, которые не входят в перечень работ и услуг по технической эксплуатации и содержанию общего имущества многоквартирного дома, Управляющая организация вправе вынести этот вопрос на общее собрание Собственников помещений.
- 3.2.4. Управляющая организация вправе выполнить работы и оказать услуги, не предусмотренные в составе перечней работ и услуг, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровью проживающих в многоквартирном доме, устранение последствий аварий или угрозы нанесения ущерба общему имуществу собственников помещений, о чем Управляющая организация обязана проинформировать Собственников помещений. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Уведомление Собственников осуществляется путем вывешивания уведомления на входных дверях каждого подъезда или на специальных информационных стендах внутри подъезда.
- 3.2.5. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества, об использовании их не по назначению.
- 3.2.6. Представлять интересы собственников по вопросу возмещения убытков и причиненного ущерба общему имуществу в многоквартирном доме, вызванных противоправными действиями.
- 3.2.7. Осуществлять подготовку документов для регистрации граждан по месту жительства и месту пребывания, а также хранить копии правоустанавливающих документов на помещения и копии документов, являющихся основанием для проживания граждан в помещении.
- 3.2.8. Использовать безвозмездно отдельные нежилые помещения, относящиеся к общему имуществу Собственников помещений для выполнения работ и услуг по содержанию, текущему ремонту общего имущества. Использование помещений Управляющей организацией может осуществляться лично, либо подрядными организациями, находящимися в договорных отношениях с Управляющей организацией.»
- 3.2.9. Производить индексацию размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в размере, не превышающем уровень официально установленной инфляции.

3.3. Собственник обязуется:

- 3.3.1. Использовать помещения по назначению и поддерживать их в надлежащем состоянии, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме и придомовой территории.
- 3.3.2. Ежемесячно вносить плату за работы и услуги по содержанию и текущему ремонту многоквартирного жилого дома в порядке и в сроки, предусмотренные настоящим Договором.
- 3.3.3. За свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего Собственнику имущества, коммуникаций и оборудования, находящегося внутри его помещения, не относящегося к общему имуществу.
- 3.3.4. Проводить какие-либо ремонтные работы в помещении, его реконструкцию, переустройство или перепланировку в порядке, предусмотренном законодательством РФ.
- 3.3.5. Не допускать установки самодельных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов.
- 3.3.6. Немедленно сообщать Управляющей организации о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях общего имущества, в необходимых случаях сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации.
- 3.3.7. Предоставлять Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение в случае временного отсутствия Собственника на случай проведения аварийных работ.
- 3.3.8. Допускать в помещение представителей Управляющей организации и организаций, имеющих право проведения работ с установками электро-, газо-, тепло-, водоснабжения, канализации для проведения профилактических работ, устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля.
- 3.3.9. С момента получения сообщения (уведомления) от Управляющей организации по телефону или иным способом (по факсу, почте и т.д.) в согласованное время явиться в Управляющую организацию.
- 3.3.10. Ознакомить всех совместно проживающих с ним граждан с условиями настоящего Договора и нести ответственность за их действия и бездействия.
- 3.3.11. Уведомлять Управляющую организацию не более чем в десятидневный срок об отчуждении жилого помещения.
- 3.3.12. При отчуждении помещения третьим лицам, вносить в договор отчуждения условие о заключении договора на содержание и ремонт на условиях настоящего Договора с Управляющей организацией в течение 3 (Трех) дней с момента передачи права собственности на помещение, после окончательного расчета по оплате оказанных услуг и выполненных работ.
- 3.3.13. В течение 3 (Трех) календарных дней с момента государственной регистрации права собственности на помещение представить в Управляющую организацию копию свидетельства о регистрации такого права и оригинал для сверки.
- 3.3.14. Своевременно извещать Управляющую организацию об изменении количества граждан, зарегистрированных по месту жительства, и о наличии у лиц, проживающих в Многоквартирном доме, льгот для расчета платежей за предоставленные услуги. Уведомлять Управляющую организацию о вселении других граждан в качестве постоянно проживающих в жилые помещения собственника путем подачи письменного уведомления об этом в 10-ти дневный срок.
- 3.3.15. Для обеспечения, при необходимости, оперативной связи с Собственником в целях, связанных с исполнением, Договора, сообщить Управляющей организации контактные телефоны.

3.3.16 Содержать принадлежащее собственнику транспортное средство в соответствии с действующим законодательством (не препятствовать механизированной уборке территории и вывозу мусора, не парковать транспортное средство ближе, чем на 10 метров от фасада здания, не размещать транспортное средство на газонах и детских площадках).

3.3.17 Собственники, владельцы собак и кошек обязаны поддерживать санитарное состояние в домах и на прилегающих территориях. При содержании собак и кошек запрещается загрязнение подъездов, лестничных клеток, лифтов, детских и спортивных площадок, дорожек и тротуаров. Лица, осуществляющие выгул собак, обязаны очистить указанные территории от экскрементов.

3.4. Собственник вправе:

3.4.1. Владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим ему помещением.

3.4.2. Требовать от Управляющей организации исполнения своих обязательств, предусмотренных разделом 2 настоящего Договора.

3.5. Собственник не вправе:

3.5.1. Самовольно производить переустройство и перепланировку помещений.

3.5.2. Устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру.

3.5.3. Самовольно демонтировать или отключать обогревающие элементы, увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных помещений, свыше параметров, предусмотренных проектной и (или) технической документацией на многоквартирный дом.

3.5.4. Производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения Исполнителя.

3.5.5. Несанкционированно подключение оборудования к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы.

3.5.6. Выполнять работы или совершать другие действия, приводящие к порче помещений или конструкции строения.

4. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. Плата за услуги и работы по содержанию и текущему ремонту в рамках Договора устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества Дома. Собственник производит оплату в рамках Договора за следующие работы и услуги:

- коммунальные услуги;
- содержание общего имущества Дома;
- текущий ремонт общего имущества Дома;
- дополнительные услуги»

4.2. Размер платы за услуги управления, содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме за 1 кв. м. общей площади, а также перечни таких работ и услуг устанавливаются решением общего собрания Собственников помещений с учетом предложений управляющей организации (за исключением индексации размера платы) При отсутствии решения Собственников об установлении размера платы за содержание и ремонт общего имущества, а также за услуги управления, такой размер устанавливается органами местного самоуправления.

4.3. Размер оплаты за коммунальные услуги и условия изменения размера оплаты устанавливаются и рассчитываются Управляющей организацией на основании нормативно-правовых актов органов государственной власти и местного самоуправления. Оплата Собственником оказанных услуг по Договору осуществляется на основании выставяемого Управляющей организацией платежного документа. Платежный документ оформляется в соответствии с п.69 Постановления Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354.

4.4. Размер платы за коммунальные услуги может быть изменен на основании нормативно-правовых актов органов государственной власти и местного самоуправления. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается Управляющей организацией, как произведение установленных администрацией тарифов на объем потребленных ресурсов по показаниям приборов учета. При отсутствии приборов учета или использовании не поверенных приборов учета, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, устанавливаемым в г. Алушта в порядке, определяемом Правительством Российской Федерации.

4.5. Перечень услуг и работ определяются Управляющей организацией, но не менее «Минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме», утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 г. № 290.

4.6. Плата за услуги по данному договору вносится собственниками ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, по реквизитам, указанным в платежном документе.

4.7. Средства, полученные при экономии предоставляемых жилищных услуг распределяются следующим образом:
- используются по усмотрению Собственников, если эти средства были получены в результате переплаты за жилищные, коммунальные и прочие услуги;
- используются по усмотрению Управляющей организации, если эти средства были получены в результате мероприятий, проведенных Управляющей организацией.

4.8. В случае возникновения необходимости проведения не установленных Договором работ и услуг Собственники на Общем собрании определяют необходимый объем дополнительных работ (услуг), сроки начала проведения этих работ, стоимость работ (услуг), размер платежа для Собственников (пропорционально доли собственности в общем имуществе или иное) и оплачивают дополнительно. Оплата в установленном случае производится Собственником в соответствии с выставленным Управляющей организацией счетом на предоплату, в котором должны быть указаны: наименование дополнительных работ, их стоимость, расчетный счет, на который должны быть перечислены денежные средства. Платеж должен быть внесен Собственником не позднее 10 банковских дней со дня выставления счета.

4.9. Собственнику доведена до сведения информация о том, что согласно ст. 169 ЖК РФ собственники квартир обязаны уплачивать ежемесячные взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет Собственника по отдельному Договору в соответствие с нормами действующего законодательства. Решение Общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома принимается с учетом предложений Управляющей организации о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта. Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома распространяется на всех Собственников помещений в этом доме с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому Собственнику переходит обязательство предыдущего Собственника по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома.

4.10. Вносить плату за коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям собственники в многоквартирном доме могут на основании решения Общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

4.11. Не использование собственниками и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за помещение, если иное не установлено соглашением сторон.

4.12. Для владельцев нежилых помещений цены и тарифы на оплату услуг управления, содержания и ремонту общего имущества в многоквартирном доме устанавливаются такими же, как и для Собственников жилых помещений, если иное не установлено решением Общего собрания Собственников.

4.13. Лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги (должники) (за исключением взносов на капитальный ремонт) по истечении 3-х месяцев, обязаны уплатить Управляющей организации пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. Стороны несут материальную ответственность за невыполнение взятых на себя обязательств по настоящему договору в соответствии с его условиями и действующим законодательством Российской Федерации.

5.2. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если:

- в период действия настоящего договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;

- невыполнение явилось следствием непреодолимой силы, возникшим после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера.

5.3. Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему договору, обязана немедленно известить представителей другой Стороны в письменной форме о наступлении таких условий и прекращении вышеуказанных обязательств.

5.4. Управляющая организация не отвечает за ущерб, который возникает для Собственников из-за недостатка средств на лицевом счете дома на содержание и ремонт.

5.5. Управляющая организация не отвечает по обязательствам Собственников.

Собственники не отвечают по обязательствам Управляющей организации, которые возникли не по поручению Собственников.

5.6. Собственники и наниматели несут ответственность за причинение материального и морального вреда третьим лицам в случае, если в период их отсутствия не было доступа в помещение для устранения аварийной ситуации.

6. ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ КОНТРОЛЯ ИСПОЛНЕНИЯ ДОГОВОРА

6.1. Собственник вправе осуществлять контроль Управляющей организации по выполнению принятых обязательств лично либо через доверенных лиц посредством участия:

- в осмотрах общего имущества в МКД; - в проверках технического состояния общего имущества в многоквартирном доме и инженерного оборудования;

- в профилактическом осмотре кровель и подвалов с целью подготовки предложений по их ремонту;

- в приемке всех видов работ;

- в приемке работ по подготовке дома к сезонной эксплуатации;

- при выполнении работ и оказании услуг Исполнителем, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.

6.2. Контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему договору управления осуществляется путем предоставления управляющей организацией информации по запросу председателя (иного уполномоченного лица) совета МКД не позднее 10 рабочих дней с даты обращения:

- о состоянии и содержании переданного в управление общего имущества Собственников;

- о возможности для контрольных осмотров общего имущества Собственников помещений в МКД;

- о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ по Договору;

- об использовании денежных средств, поступивших в результате осуществления деятельности по предоставлению общего имущества Собственников помещений в МКД в пользование третьим лицам (сдача в аренду, предоставление в пользование и т.д.);

- о состоянии расчетов Управляющей организации с Собственниками и ресурсоснабжающими организациями, размере задолженности за истекший расчетный период (месяц или год);

6.3. Результат выполненных Управляющей организацией работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД по Договору подлежит приемке Собственниками.

Управляющая организация ежемесячно оформляет акт (на основании формы, в соответствии с приказом Минстроя РФ за № 761/пр от 26.10.2015) выполненных работ и оказанных услуг в двух экземплярах и предоставляет председателю Совета многоквартирного дома путем почтового отправления (заказным письмом с уведомлением о вручении). Председатель совета МКД в 3-х дневный срок со дня получения акта выполненных работ, подписывает акты и возвращает один

экземпляр Управляющей организации. Если в указанный срок Управляющая организация не получила мотивированный отказ от приёмки работ (услуг), то работы (услуги) считаются принятыми.

7. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

7.1. Все споры и разногласия, возникшие в ходе исполнения условий Договора, разрешаются Сторонами путём переговоров. В случае если Стороны не смогли достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством РФ.

7.2. Претензии (жалобы) на несоблюдение условий Договора предъявляются Собственником в письменном виде и подлежат обязательной регистрации Исполнителем.

7.3. Обрабатывать персональные данные Собственников и нанимателей помещений многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством РФ. Объем указанной обработки, условия передачи персональных данных граждан иным лицам определяются исключительно целями исполнения Договора, нормами действующего законодательства и включает в себя, в том числе следующие действия: сбор данных, хранение данных, передача данных представителю управляющей организации по расчетам с потребителями, передача данных контрольным и надзорным органам, передача данных ресурсоснабжающим организациям.

7.4. В случае, если место фактического жительства Собственника находится по отличному от места исполнения обязательств по Договору Исполнителем, последний вправе предъявить иски о взыскании задолженности за жилищно-коммунальные услуги в суд по месту исполнения такого Договора.

8. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА НЕОПРЕДОЛИМОЙ СИЛЫ

8.1. При возникновении обстоятельств, которые делают частично или полностью невозможным выполнение условий Договора любой из Сторон, а именно: пожар, стихийное бедствие, военные действия, изменение действующего законодательства и другие возможные обстоятельства непреодолимой силы, сроки выполнения обязательств продлеваются на то время, в течение которого действуют эти обстоятельства.

8.2. 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 стороны возмещения возможных убытков.

8.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, в связи с наступившими обстоятельствами непреодолимой силы обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении таких обстоятельств и предоставить соответствующее подтверждение от компетентных органов. В случае неизвещения (несвоевременного извещения) о наступлении обстоятельств непреодолимой силы сторона лишается права ссылаться на их наступление в случае предъявления претензий другой Стороне Договора.

9. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

9.1. Настоящий Договор может быть расторгнут и (или) изменен по соглашению сторон или в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

9.2. Расторжение настоящего Договора допускается при наличии другого договора, вступающего в силу с момента расторжения настоящего, или решения Собственников о выборе иного способа управления.

9.3. Отчуждение помещения новому Собственнику не является основанием для досрочного расторжения настоящего Договора.

9.4. В случае досрочного расторжения настоящего Договора в связи с принятием Собственниками решения об изменении способа управления многоквартирным домом, либо выбора другой Управляющей организации Собственники обязаны компенсировать фактически произведенные Управляющей организацией затраты, а так же средства, направленные на инвестирование в общее имущество многоквартирного дома.

9.5. После расторжения Договора учетная, расчетная, техническая документация, материальные ценности передаются лицу, назначенному общим собранием собственников, а в отсутствии такового любому собственнику, на основании решения общего собрания Собственников или нотариусу на хранение.

9.6. Стороны обязаны завершить финансовые расчеты в течение одного месяца с момента расторжения договора.

9.7. В случае расторжения Договора по инициативе Собственника, собственник обязан письменно уведомить об этом управляющую организацию не менее, чем за 30 дней до даты расторжения Договора.

9.8. Управляющая организация вправе расторгнуть настоящий Договор в связи с существенным изменением обстоятельств, предусмотренных гражданским и жилищным законодательством, а также при систематическом неисполнении Собственниками помещений обязательств по оплате за выполненные работы и оказанные услуги: неплатежи Собственников помещений более 3 месяцев, систематическое непринятие Собственниками решений об утверждении работ (услуг) и их стоимости, а также по решению суда. О расторжении Договора Управляющая организация обязана письменно уведомить Собственника не позднее, чем за 30 дней до даты, с которой Договор считается расторгнутым

10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

10.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания сторонами.

10.2. Настоящий договор заключается на три года, который исчисляется с даты вступления договора в силу.

10.3. Договор может быть расторгнут через три года после его подписания, если за 30 календарных дней до истечения данного срока, Собственники примут решение о его расторжении.

10.4. Настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, если за 30 календарных дней до окончания срока его действия ни одна из Сторон не заявит о его расторжении.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

11.1. Все споры по настоящему договору решаются путем переговоров, а при невозможности достижения соглашения - в судебном порядке.

11.2. Все изменения и дополнения к настоящему договору осуществляются путем заключения дополнительного соглашения, являющегося неотъемлемой частью настоящего договора, принятого на общем собрании.

11.3. Данный договор является обязательным для всех Собственников жилого дома в случае, если он принят общим собранием Собственников жилого дома.

11.4. Настоящий договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу. Один экземпляр хранится у Собственников, второй - в Управляющей организации, с документами, проведенного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. Управляющая организация имеет право выдать заверенную копию договора обратившемуся собственнику за его счет.

11.5. Неотъемлемыми приложениями к настоящему договору являются:

- Приложение № 1 - Минимальный перечень работ, услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

- Приложение № 2 - Работы выполняемые при проведении технических осмотров и обходов отдельных элементов и помещений дома.

- Приложение № 3 - Периодичность основных работ по уборке мест общего пользования и придомовой территории.

- Приложение № 4 - Перечень работ и услуг выполняемых при техническом обслуживании общего имущества многоквартирного дома в счет оплаты по договору управления.

- Приложение № 5 - Перечень работ по текущему ремонту общего имущества дома

- Приложение № 6 - Предельные сроки устранения неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) текущего ремонта отдельных частей многоквартирного дома и их оборудования.

11.6. Все приложения и дополнения к настоящему договору оформляются письменно, подписываются сторонами и имеют юридическую силу. От имени Собственников право подписи предоставляется Уполномоченному лицу, на основании решения Общего собрания собственников помещений.

11.7. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим договором, регламентируются действующим законодательством РФ.

12. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН

«УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ»

Муниципальное казённое предприятие
городского округа Алушта Республики Крым
«Партенит-Сервис»

Директор МКН «Партенит-Сервис»


Д.В. Гогин
(подпись) (ФИО)

Юридический адрес: 298542, РФ, Республика Крым,
г. Алушта, пгт. Партенит, ул. Фрунзенское шоссе, д.14;

Фактический адрес: 298542, РФ, Республика Крым,
г. Алушта, пгт. Партенит, ул. Победы, д.8;

ОГРН 1149102168588

ИНН 9101000010 КПП 910101001

ОКПО 00804879

БИК 043510607

Р/с 40602810741120000014

в РНКБ ПАО Симферополь


К/с 30101810335100000607

Тел.: + 7 978 071 61 87 (диспетчер); 45-714;

Электронная почта: partenit-service@mail.ru

«СОБСТВЕННИК»

Председатель Совета МКД


(подпись) (ФИО)

Республика Крым, г. Алушта, пгт. Партенит,
ул. Фрунзенское шоссе, д. 8 «а», кв. 18
Тел.: +7 978 115 0978