

ВРЕМЕННОГО УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

город Джанкой

« ____ » _____ 20__ г.

Муниципальное унитарное предприятие муниципального образования городской округ Джанкой «Городская управляющая компания», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Хищенко Андрея Владимировича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация» в целях осуществления деятельности по управлению указанным многоквартирным домом (далее – МКД), и собственник помещения администрация города Джанкой, именуемая в дальнейшем «Собственник», действующий от своего имени, заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

Термины и определения

- Многоквартирный дом (МКД) – завершенное строительством здание, введенное в эксплуатацию на основании Разрешения о вводе объекта в эксплуатацию № _____ выданного _____ г. _____, расположенное на земельном участке с кадастровым номером: _____ по адресу: город Джанкой, _____, состоящее из квартир, комнат, помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, а также нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и не предназначенных для обслуживания более одного помещения в многоквартирном доме.
- Помещение – помещение (в том числе квартира, иной объект недвижимости), входящее в состав Многоквартирного дома, принадлежащее Собственнику на праве собственности либо или принятое Собственником по передаточному акту или другому документу о приемке. На момент заключения настоящего Договора под Помещением Собственника понимается (*квартира, нежилое помещение, доля в квартире, доля в помещении*), расположенное в Многоквартирном доме. В случае расхождения (противоречия) сведений о площади Помещения содержащихся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, документации государственного технического учета, бухгалтерского учета Управляющей организации или иных организаций, технической документации на Многоквартирный дом, приоритет имеют сведения, содержащиеся в Реестре.
- Собственник – лицо, зарегистрировавшее в установленном порядке право собственности с момента возникновения права собственности или лицо, принявшее от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, с момента такой передачи, либо лицо, приобретшее право собственности на помещение в порядке наследования, на основании вступившего в силу судебного решения и на иных законных основаниях.
- Общее имущество Многоквартирного дома – помещения в Многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого или нежилого помещения в данном доме.
- Инженерное оборудование – лифтовое оборудование и расположенные в границах Многоквартирного дома коммуникации и внутридомовое инженерное оборудование, предназначенные для предоставления Коммунальных услуг Собственнику, а также обеспечивающие вентиляцию, дымоудаление и противопожарную безопасность в помещениях Многоквартирного дома.
- Аварийный ремонт Общего имущества Многоквартирного дома – внеплановый ремонт, проводимый в целях устранения повреждений Общего имущества Многоквартирного дома, вызванных аварийным случаем и оформленных соответствующим актом.
- Представитель собственников помещений в МКД, председатель совета дома или иное лицо, наделенное на общем собрании собственников помещений Многоквартирного дома полномочиями по приемке выполненных работ (оказанных услуг) по настоящему Договору.
- Наниматель — дееспособный гражданин (члены семьи нанимателя, бывшие члены семьи нанимателя), получающий жилище в личное пользование, посредством заключения правового акта.

1. Предмет Договора

1.1. Предметом настоящего Договора является осуществления Управляющей организацией эксплуатации, текущего ремонта и содержания общего имущества многоквартирного дома, не более 1 года до выбора собственниками помещений в многоквартирном доме способа управления многоквартирным домом или проведения открытого конкурса и в соответствии с заданием Собственников Помещений в Многоквартирном доме комплекса услуг и (или) работ по управлению Многоквартирным домом, услуг и (или) работ по надлежащему содержанию и ремонту Общего имущества в таком доме, осуществление иной направленной на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельности, согласно действующему законодательству.

Перечень и периодичность выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту Общего имущества Многоквартирного дома указаны в Приложении № 3 к настоящему Договору.

2. Взаимоотношения Сторон

2.1. С даты, когда Помещение считается переданным Собственнику, даты государственной регистрации права на Помещение или даты заключения настоящего Договора (в дату, которая наступит ранее), у Собственника возникает обязанность соблюдения условий настоящего Договора, в том числе внесения Платы за услуги.

2.2. Управляющая организация обязана:

2.2.1. Осуществлять управление Многоквартирным домом в соответствии с положениями действующего законодательства, постановлением администрации города Джанкоя от 29.10.2020 № 701 «О назначении временной управляющей организации для обслуживания многоквартирных жилых домов, в которых не выбран способ управления или выбранный способ управления не реализован.», выполняя обязательные работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с условиями настоящего Договора:

- за счёт средств Собственников помещений данного Многоквартирного дома обеспечить содержание и ремонт общего имущества Многоквартирного дома.

- оказывать услуги управления Многоквартирным домом в соответствии с перечнем данных услуг, установленных действующим законодательством и настоящим Договором.

2.2.2 Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику Помещений по содержанию и ремонту Общего имущества многоквартирного дома, в рамках работ и услуг.

2.2.3. Своевременно рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет в журналах учёта заявок (жалоб, предложений), принимать меры по устранению указанных в них недостатков в установленные настоящим Договором сроки, отмечать в журнале учета заявок сроки устранения недостатков и лиц, выполнивших соответствующие работы.

2.2.4. Ответ на предложения, заявления и жалобы Собственника предоставляется Управляющей организацией в течение 30 дней, если иное не предусмотрено действующим законодательством.

2.2.5. Предоставлять Собственнику платежные документы (квитанции) для внесения Платы за услуги Управляющей организации и оплаты задолженности, не позднее 15-го (пятнадцатого) числа каждого месяца, следующего за истекшим месяцем.

2.2.6. При поступлении информации о нанесении ущерба в течение 1 (Одного) рабочего дня с момента её получения направлять своего сотрудника для составления Акта нанесения ущерба Общему имуществу Многоквартирного дома или Помещению Собственника.

2.2.7. Уведомлять Собственника о наступлении обстоятельств, не зависящих от воли Управляющей организации и препятствующих качественному и своевременному исполнению им своих обязательств по настоящему Договору, в т.ч. путем вывешивания соответствующего объявления на информационном стенде (стендах) Многоквартирного дома, либо иным возможным способом.

2.2.8. Заключать от имени собственников договора подряда с организациями, осуществлять ремонтные работы. Осуществлять контроль за ходом и качеством производимых работ. Принимать меры к снижению стоимости таких работ.

2.3. Управляющая организация вправе:

2.3.1. Требовать надлежащего исполнения Собственником его обязательств по настоящему Договору.

2.3.2. Требовать в установленном действующим законодательством порядке полного возмещения убытков, понесенных Управляющей организацией по вине Собственника и/или проживающих лиц в его Помещении, а также компенсации расходов, произведенных Управляющей организацией в целях устранения ущерба, причиненного виновными действиями (бездействием) Собственника и/или проживающих лиц в его Помещении Общему имуществу Многоквартирного дома (размер указан в приложении).

2.3.4. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ и услуг по управлению Многоквартирным домом.

2.3.5. Если по результатам исполнения договора управления многоквартирным домом в соответствии с размещенным в системе отчетом о выполнении договора управления фактические расходы управляющей организации оказались меньше тех, которые учитывались при установлении размера платы за содержание жилого помещения, при условии оказания услуг и (или) выполнения работ по управлению многоквартирным домом, оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предусмотренных таким договором, указанная разница остается в распоряжении управляющей организации на возмещение убытков при условии, что полученная управляющей организацией экономия не привела к

ненадлежащему качеству оказанных услуг и (или) выполненных работ по управлению многоквартирным домом, оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предусмотренных таким договором, подтвержденному в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

2.3.6. Привлекать подрядные и иные организации к выполнению комплекса или отдельных видов работ по настоящему Договору, определяя по своему усмотрению условия таких договоров.

2.3.7. После предварительного уведомления Собственника приостановить либо ограничить предоставление Собственнику Коммунальных услуг для проведения планово-профилактического ремонта и работ по обслуживанию централизованных сетей инженерно-технического обеспечения и (или) внутридомовых инженерных систем, относящихся к Общему имуществу Многоквартирного дома.

2.3.8. Осуществлять функции заказчика работ по техническому обслуживанию и содержанию Общего имущества Многоквартирного дома при проведении Управляющей организацией Текущего, Аварийного и Капитального ремонта Общего имущества Многоквартирного дома. Оплата указанных работ производится из платежей проживающих, перечисляемых в соответствии с действующим законодательством и условиями настоящего Договора.

2.3.9. Предъявлять к проживающим иски о погашении задолженности перед Управляющей организацией по внесению Платы за услуги по настоящему Договору и иные требования.

2.3.10. Оказывать Собственнику на возмездной основе дополнительные услуги в соответствии с заявкой Собственника, при их оплате Собственником.

2.3.11. Требовать от проживающих возмещения расходов Управляющей организации по восстановлению и ремонту общего имущества Собственников помещений Многоквартирного дома, несущих конструкций Многоквартирного дома в случае причинения Собственником Помещения какого-либо ущерба Общему имуществу Многоквартирного дома. Требование Управляющей организации к Собственнику оформляется в виде предупреждения с перечислением в нем подлежащих восстановлению элементов Многоквартирного дома и сроками исполнения предписания. В случае невыполнения предписания в установленные сроки Управляющая организация вправе выставить Собственнику неустойку предусмотренную настоящим законодательством.

2.3.12. В случае невыполнения Собственником условий по настоящему Договору поручить выполнение работ по приведению помещений в прежнее состояние третьим лицам или выполнить работы своими силами с последующим правом требовать от Собственника возмещения всех расходов Управляющей организации в добровольном порядке, а при неисполнении Собственником требований Управляющей организации добровольно – в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством.

2.3.13. Осуществлять в сроки установленные законодательством проверку правильности снятия Собственником показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета (распределителей), проверку состояния таких приборов учета, если отсутствуют прямые договоры на поставку коммунальных ресурсов в квартиру с ресурсоснабжающей организацией.

2.3.14. Осуществлять контроль за выполнением Собственником и/или проживающих с ним лиц, а также проживающих третьих лиц в его Помещении, требований действующего законодательства в части пользования (эксплуатации) жилых (нежилых) помещений, составлять акты выявленных нарушений Собственника и проживающих с ним лиц, а также проживающих третьих лиц в его Помещении, совместно с лицами, выявившими факт нарушения Собственника и/или проживающих с ним лиц, а также проживающих третьих лиц в его Помещении. При отсутствии замечаний со стороны собственника в течении 10 рабочих дней, акт имеет силу, действителен.

2.3.15. Самостоятельно перераспределять денежные средства, полученные от Собственника на финансирование выполнения работ (услуг) по настоящему Договору в объеме размера платы за содержание и текущий ремонт.

2.3.16. После письменного предупреждения (уведомления) потребителя-должника ограничить или приостановить предоставление коммунальных услуг в случае неполной оплаты потребленных в Помещении коммунальных услуг. Приостановление (ограничение) предоставления коммунальных услуг производится в соответствии с действующим законодательством.

2.3.17. Уведомлять Собственника об обстоятельствах, касающихся исполнения настоящего Договора (в том числе об изменении наименования, места нахождения, банковских реквизитов, реорганизации (ликвидации) Управляющей организации, изменении применяемых тарифов, перерывах в оказании услуг по Договору и т.д.), путем размещения соответствующей информации а также способами, указанными в п. 7 настоящего Договора.

2.3.18. Реализовать иные права, предусмотренные действующим законодательством.

3. Права и обязанности Собственника

3.1. Собственник (наниматель, дееспособный член семьи, бывшие члены семьи собственника, нанимателя) обязан:

3.1.1. Создать Управляющей организации условия, необходимые для надлежащего оказания услуг и работ, установленных настоящим Договором.

3.1.2. С даты, когда Помещение считается принятым, вносить Плату за Услуги, а также возмещать расходы Управляющей организации, необходимые для производства Аварийного ремонта Общего имущества Многоквартирного дома с учетом установленной Доли Собственника.

3.1.3. Своевременно вносить Плату за Услуги в соответствии с условиями настоящего Договора.

3.1.4. Выполнять при эксплуатации и использовании Помещения следующие требования:

- а) производить переустройство и (или) перепланировку Помещения не иначе как после получения разрешения в установленном законом порядке;
- б) не производить без согласования Управляющей организации перенос внутридомовых инженерных сетей и общего имущества собственников МКД, установленного в Помещении;
- в) при проведении ремонтных работ не уменьшать размеры установленных в Помещении сантехнических люков и проёмов, которые открывают доступ к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, а также не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре;
- г) не использовать пассажирские лифты в качестве строительных грузоподъёмных установок;
- д) не осуществлять демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета потребления коммунальных услуг без предварительного согласования с Управляющей организацией;
- е) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и оборудование мощностью, превышающей технические характеристики внутридомовых инженерных систем, а также не устанавливать в Помещении дополнительные секции приборов отопления либо приборы отопления, превышающие по теплоотдаче проектные;
- ж) не использовать теплоноситель из систем и приборов отопления на бытовые нужды и/или для установки отапливаемых полов;
- з) не допускать выполнение в Помещении ремонтных работ, способных повлечь причинение ущерба Помещению, Помещениям иных собственников либо Общему имуществу Многоквартирного дома;
- и) за свой счет привести в прежнее состояние самовольно переустроенное (перепланированное) Помещение;
- к) не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами пути эвакуации и помещения Общего имущества Многоквартирного дома;
- л) не создавать повышенного шума в Помещениях и местах общего пользования;
- м) не производить без согласования с Управляющей организацией и общим собранием МКД замену остекления Помещений и балконов, а также установку на фасадах домов кондиционеров, сплитсистем и прочего оборудования, способного изменить архитектурный облик Многоквартирного дома.

3.1.5. При проведении в Помещении ремонтных работ за собственный счет осуществлять вывоз строительного и крупногабаритного мусора.

3.1.6. Не производить переоборудование и перепланировку Общего имущества Собственников помещений Многоквартирного дома, без решения собственников оформленных протоколом.

3.1.7. Содержать в чистоте и порядке Общее имущество Многоквартирного дома. Бережно относиться к Общему имуществу Многоквартирного дома. При обнаружении неисправностей в общем имуществе Многоквартирного дома немедленно сообщать о них в диспетчерскую службу Управляющей организации.

3.1.8. Предоставлять сведения Управляющей организации в течение 20 (двадцати) календарных дней с даты наступления любого из нижеуказанных событий:

- а) о заключении договоров найма (аренды) Помещения;
- б) о смене нанимателя или арендатора Помещения, об отчуждении Помещения (с предоставлением копии свидетельства о регистрации нового собственника);
- в) о постоянно (временно) зарегистрированных в Помещении лицах;
- г) о смене адреса фактической регистрации Собственника Помещения (адрес новой регистрации);
- д) о смене контактных данных, позволяющих сотрудникам Управляющей организации связаться с Собственником (номер телефона, адрес нахождения представителя).

3.1.9. В срок с 20 по 25 число каждого месяца предоставлять Управляющей организации показания индивидуальных приборов учета за отчетный месяц.

3.1.10. При выявлении факта нанесения ущерба Общему имуществу Многоквартирного дома или Помещению Собственника немедленно извещать Управляющую организацию об указанном факте.

3.2. Собственник имеет право:

3.2.1. В порядке установленном действующим законодательством осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией её обязательств по настоящему Договору, не вмешиваясь в хозяйственную деятельность Управляющей организации.

3.2.2. Требовать изменения размера платы за содержание и ремонт помещения и Общего имущества Многоквартирного дома в случае оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими продолжительность, в порядке, установленном действующим законодательством.

3.2.3. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими продолжительность, в порядке, установленном действующим законодательством, кроме случаев действия непреодолимой силы, аварий и прочих форс-мажорных ситуаций.

3.2.4. Незамедлительно извещать Управляющую организацию о составлении документов подтверждающих убытки, причиненные Собственнику вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией её обязательств по настоящему Договору. В случае не извещения Управляющей организации в течение одного рабочего дня, с момента, когда Собственнику стало известно, хотя бы одно из обстоятельств принесения убытков, нарушение договора, появления причинно-следственной связи, собственник признаёт, что размер убытков причинённых со стороны управляющей организации равен нулю.

3.2.5. Направлять в Управляющую организацию заявления, жалобы и обращения в случае ненадлежащего выполнения Управляющей организацией обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

4. Цена Договора. Размер платы по договору, порядок его определения. Порядок внесения платы по договору.

4.1. Выполнение работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома осуществляется за счет средств, собранных управляющей компанией с собственников и нанимателей жилых помещений в доме в размере, утвержденном решением Джанкойского городского совета от 22.06.2018 № 927 «О плате за содержание жилого помещения для собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, решения об установлении размера платы за содержание жилого помещения, а также по установлению порядка определения предельных индексов изменения размера такой платы»..

4.2. Стоимость работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества определена Сторонами согласно Перечню и периодичности выполнения работ и оказания услуг по содержанию Общего имущества Многоквартирного дома на основании решения органа местного самоуправления в соответствии с ч. 4 ст. 158 Жилищного кодекса РФ, и действует один год с даты заключения настоящего договора.

4.3. Стоимость коммунальных услуг определяется ежемесячно исходя из объёма (количества) фактически предоставленных в расчётном месяце коммунальных услуг и тарифов, установленных в соответствии с действующим законодательством.

4.4. Управляющая организация оказывает Собственнику услуги по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с перечнем и периодичностью, указанными в Приложении № 3 к настоящему Договору.

4.5. Плата за содержание и ремонт жилого помещения для каждого Собственника помещения определяется ежемесячно исходя из размера платы из расчета на 1 кв.м. и доли каждого Собственника в праве общей собственности на общее имущество, которая пропорциональна размеру общей площади принадлежащего Собственнику помещения.

4.6. Расчетный период для оплаты по Договору устанавливается равным полному календарному месяцу.

4.7. Плата за работы (услуги) по настоящему Договору вносится Собственником (нанимателем, дееспособным членом семьи, бывшим членом семьи собственника, нанимателя) ежемесячно на основании платежного документа, предоставленного Управляющей организацией.

4.8. В случае, если форма и содержание платежного документа не установлена действующим законодательством, форма и содержание платежного документа для конкретных плательщиков определяются Управляющей организацией.

4.9. В случае, если Собственник не получил, либо утратил платежный документ на оплату, то Собственник обязан в течение 10 (десяти) дней обратиться в Управляющую организацию для его получения.

4.10. Плата за Услуги вносится Собственником ежемесячно до 15 числа месяца, следующего за отчетным (далее – «Срок оплаты»), в соответствии с платежным документом Управляющей организации. Если Собственник за соответствующий месяц произвел оплату в адрес Управляющей организации в большем объеме, нежели установлено в платежном документе, то образовавшаяся разница засчитывается в счет платежа за последующий период и учитывается при составлении платежного документа на оплату за следующий месяц.

4.11. Если Собственник за соответствующий месяц произвел оплату в адрес Управляющей организации в меньшем объеме, нежели установлено в платежном документе на оплату, то полученная оплата распределяется и засчитывается Управляющей организацией пропорционально стоимости работ и услуг по содержанию и ремонту и стоимостью коммунальных услуг указанных в платежном документе, а Собственник считается нарушившим условия оплаты.

4.12. При поступлении платы за работы (услуги) по настоящему Договору, данная плата засчитывается в счет погашения задолженности, возникшей у Собственника перед Управляющей организацией в наиболее ранние непоплаченные периоды, предшествующие дате внесения денежных средств на расчетный счет (каассу)

Управляющей организации вне зависимости от периода погашения задолженности, указанной Собственником в платежных документах.

4.13. Размер платы на содержание общего имущества в многоквартирном доме может изменяться путем индексирования данных тарифов в соответствии с изменением уровня потребительских цен в форме индекса потребительских цен (далее - индекс), рассчитываемого территориальным органом Росстата в соответствии с «Основными положениями определения индекса потребительских цен».

4.14. Данные об индексе потребительских цен публикуются на официальном сайте территориального органа Росстата.

4.15. Управляющая компания не позднее чем за месяц до предстоящей индексации размера платы за содержание и текущий ремонт, направляет на рассмотрение собственникам предложение по размеру платы за содержание и текущий ремонт общего имущества МКД, содержащее расчет нового размера платы соразмерно стоимости услуг, работ по управлению МКД, содержанию и текущему ремонту общего имущества с учетом индексации.

4.16. Индексация производится путем умножения размера платы за жилое помещение на величину индекса.

4.17. Начисление платы с учетом индекса производится в расчетном периоде, следующем за периодом, в котором опубликованы официальные данные об уровне инфляции.

4.18. Стороны договорились, что индексация будет проводиться каждый раз в соответствии с изменением величины индекса потребительских цен на платные услуги населению.

4.18. Стороны пришли к соглашению о распределении объема 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 коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру площади каждого жилого и нежилого помещения.

4.19. В платежном документе, выставленном потребителю коммунальных услуг в многоквартирном доме (общежитии) (холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение), в случае, установленном абзацем первым пункта 40 Постановления правительства РФ № 354 от 06.05.2011 г., плата за коммунальные услуги на общедомовые нужды и плата за коммунальные услуги, предоставленные потребителю в жилом или нежилом помещении, подлежат указанию отдельными строками. В платежном документе указываются: 1) Объем каждого вида коммунальных услуг, предоставленных за расчетный период на общедомовые нужды для случаев, предусмотренных Правилами Постановления правительства РФ № 354 от 06.05.2011 г., в расчете на каждого потребителя, и размер платы за каждый вид таких коммунальных услуг, определенными в соответствии с указанными Правилами; 2) Общий объем каждого вида коммунальных услуг на общедомовые нужды, предоставленный в многоквартирном доме (общежитии) в случаях, предусмотренных указанными Правилами, за расчетный период, показания коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего вида коммунального ресурса, суммарный объем каждого вида коммунальных услуг, предоставляемых во всех жилых и нежилых помещениях в многоквартирном доме (общежитии), объем каждого вида коммунального ресурса, использованного исполнителем за расчетный период при производстве коммунальной услуги по отоплению и (или) горячему водоснабжению (при отсутствии централизованных теплоснабжения и (или) горячего водоснабжения).

5. Предоставление доступа в Помещение

5.1. Собственник обязан:

- обеспечить доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее Собственнику Помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций и установленного в Помещении оборудования общего имущества МКД;
- обеспечить доступ представителей Управляющей организации (подрядной организации) для выполнения в Помещении необходимых ремонтных работ и оказания услуг по содержанию и ремонту Общего имущества, находящегося в Помещении Собственника;
- обеспечить доступ представителей Управляющей организации для проверки показаний приборов учёта Коммунальных услуг, предоставляемых собственникам по не прямым договорам ресурсоснабжающей организацией.
- незамедлительно обеспечить доступ представителей Управляющей организации (работников аварийных служб) в целях устранения аварийной ситуации на Общем имуществе, расположенном внутри Помещения, принадлежащего Собственнику.

5.2. Доступ в Помещение предоставляется в сроки, указанные в направленном Управляющей организацией уведомлении Собственнику помещения.

5.3. В случае, если Собственник не может обеспечить доступ в Помещение представителям Управляющей организации в указанные в уведомлении сроки, он обязан сообщить об этом Управляющей организации способом, позволяющим подтвердить факт направления сообщения в срок не позднее 10 дней с момента направления ему уведомления.

5.4. Дата, указанная в сообщении собственника, не может превышать 30 дней с момента направления Управляющей организацией уведомления о предоставлении доступа.

5.5. В случае отсутствия доступа в Помещение Собственника у сотрудников Управляющей организации в указанные в уведомлении сроки, составляется акт недопуска в Помещение, который подписывается сотрудниками Управляющей организации и двумя Собственниками других Помещений или двумя незаинтересованными лицами.

5.6. С момента составления акта недопуска в Помещение Собственник несет ответственность за ущерб имуществу Собственника (третьих лиц), нанесенный вследствие аварийных ситуаций, возникших на инженерных сетях, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома, расположенных внутри Помещения, принадлежащего Собственнику.

6. Ответственность Сторон Договора

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством и условиями настоящего Договора.

6.2. Собственник несет ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за:

- Все последствия возникших по вине Собственника аварийных и иных ситуаций в Помещении Собственника.
- Загрязнение Общего имущества Многоквартирного дома, включая территорию земельного участка, неаккуратное помещение мусора в контейнеры, размещение мусора в неположенных местах, повреждение газонов, порчу деревьев, кустарников, клумб, иных элементов благоустройства, парковку автотранспорта на газонах;
- Производство несанкционированных перепланировок, самовольную установку кондиционеров и прочего оборудования, требующего получения соответствующих разрешений и согласований, в размере стоимости по приведению Помещения в прежнее состояние, если такие работы выполнялись Управляющей организацией.
- Ответственность за действия пользователей Помещением, нанятых им ремонтных рабочих, а также рабочих, осуществляющих поставку строительных материалов и оборудования, мебели и т.п. для Собственника возлагается в полном объеме на Собственника.

6.3. В случае оказания коммунальных и иных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими продолжительность, установленную нормами действующего законодательства и настоящим Договором, Собственник вправе потребовать от Управляющей организации выплаты неустойки (штрафов, пеней) в соответствии с действующим законодательством и Договором.

6.4. Управляющая организация несет ответственность за прямой действительный ущерб, причиненный недвижимому имуществу Собственника, возникший в результате виновных действий (бездействия), в порядке, установленном законодательством и Договором.

6.5. Управляющая организация не несет ответственности перед Собственником за перебои (временное прекращение) и/или изменение параметров Коммунальных услуг, если это связано с ликвидацией аварии, ремонтом или техническим обслуживанием инженерного оборудования Управляющей организацией или аварийными службами, а также за ущерб любого рода, явившийся прямым либо косвенным результатом таких перебоев в работе какого-либо инженерного оборудования ресурсоснабжающей организации или какого-либо оборудования в Помещении Собственника. Размер убытка в данном случае равен нулю.

6.6. С момента возникновения Срока просрочки оплаты Собственнику начисляются пени на сумму задолженности в порядке и размере, установленном действующим законодательством. Размер начисленных Управляющей организацией пени указывается в платежном документе, выставленном Собственнику.

6.7. В случае неполной оплаты коммунальных услуг Собственником Управляющая организация вправе приостановить или ограничить предоставление Собственнику одной или нескольких коммунальных услуг в порядке, установленном настоящим Договором.

6.8. В случае выявления Управляющей организацией несанкционированного подключения Собственника к Общему имуществу Многоквартирного дома, её устройствам и сооружениям, предназначенным для предоставления Коммунальных услуг, за надлежащее техническое состояние и безопасность которых отвечает Управляющая организация, Управляющая организация вправе произвести перерасчет размера платы за потребленные Собственником без надлежащего учета Коммунальные услуги за период с даты несанкционированного подключения. При этом Собственник обязан также возместить Управляющей организации стоимость произведенных работ согласно действующим тарифам.

6.9. В случае невыполнения Собственником требований, установленным подпунктом «е» пункта 4.1.4 настоящего Договора Управляющая организация вправе произвести перерасчет размера платы за потребленные Собственником Коммунальные услуги за период начиная с даты проведения Управляющей организацией предыдущей проверки, но не более чем за 6 месяцев, предшествующих месяцу, в котором выявлен факт демонтажа индивидуального прибора учета. Дончисление размера платы в этом случае должно быть произведено исходя из объемов коммунального ресурса, установленного нормативами с учетом повышающего коэффициента, величина которого устанавливается Правительством РФ.

6.10. Собственник, передавший Помещение по договорам социального найма, несет субсидиарную ответственность в случае невыполнения нанимателем условий данного договора о своевременном внесении платы за содержание жилого помещения и коммунальные услуги.

Право Управляющей организации на привлечение Собственника к субсидиарной ответственности возникает с момента вынесения постановления об окончании исполнительного производства и о возвращении взыскателю исполнительного документа по следующим основаниям:

- если невозможно установить местонахождение нанимателя-должника, его имущества либо получить сведения о наличии принадлежащих ему денежных средств и иных ценностей, находящихся на счетах, во вкладах или на хранении в банках или иных кредитных организациях;

- если у нанимателя-должника отсутствует имущество, на которое может быть обращено взыскание, и все принятые судебным приставом-исполнителем допустимые законом меры по отысканию его имущества оказались безрезультатными.

7. Порядок уведомления Управляющей организацией Собственников (Потребителей)

7.1. Если иное прямо не предусмотрено настоящим Договором и/или законодательством, все уведомления в соответствии с Договором могут быть совершены Управляющей организацией одним или несколькими нижеуказанными способами:

- а) путем направления Собственнику (ам) Помещений (Потребителям) заказного (ценного) письма с уведомлением (описью вложения) по адресу нахождения их Помещений в данном Многоквартирном доме;
- б) путем направления Собственнику (ам) Помещений (Потребителям) сообщения в системе ГИС ЖКХ;
- в) посредством направления телеграммы Собственнику (ам) Помещений (Потребителям) по адресу нахождения их Помещения в данном Многоквартирном доме;
- г) путем вручения уведомления потребителю под расписку;
- д) путем размещения сообщения на стендах данного МКД, доступное для всех собственников помещений в МКД. Факт размещения такого сообщения подтверждается актом, составленным представителем Управляющей организации и подписанным не менее чем тремя Собственниками помещений в данном Многоквартирном доме, либо фотофиксацией.

7.2. Дата, с которой Собственник(и) (Потребитель(и)) считается(ются) надлежащим образом уведомленным, исчисляется с дня следующего за датой отправки (размещения) соответствующего уведомления.

7.3. Каждая Сторона гарантирует возможности доставки корреспонденции и документов по указанным в Договоре адресам, а также получения и прочтения сообщений по указанным в Договоре адресам электронной почты, и в полной мере несет риски невозможности получения (доставки, ознакомления).

7.4. В случае изменения реквизитов (паспортных данных, наименования, контактных реквизитов, адресов) одной из Сторон, эта Сторона обязана в течение 5 (Пяти) календарных дней письменно уведомить другую Сторону о таком изменении, сообщить новые реквизиты, а также предоставить документы, подтверждающие такое изменение. Все действия, совершенные Сторонами по старым адресам и счетам до поступления уведомлений об их изменении, составленных и отправленных в соответствии с настоящим Договором, считаются совершенными надлежащим образом и засчитываются в счет исполнения обязательств.

8. Порядок изменения и расторжения Договора

8.1. Изменение условий настоящего Договора, а также его расторжение осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

8.2. Все споры, возникшие из настоящего Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем обязательных переговоров в течении одного месяца после получения требования, при этом инициатор разрешения спора должен письменно сообщить все юридически значимые обстоятельства по данному спору в момент первого обращения.

8.3. В случае, если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в соответствии с законодательством Российской Федерации в суде по месту нахождения Многоквартирного дома.

9. Обстоятельства непреодолимой силы

9.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие действия непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон договора, военные действия, террористические акты, принятие нормативно-правовых актов государственными органами и иные, не зависящие от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у Стороны договора необходимых денежных средств, банкротство Стороны договора.

9.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться выполнения обязательств по настоящему Договору, при этом ни одна из Сторон не вправе требовать от другой Стороны возмещения возможных убытков.

9.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по настоящему Договору, обязана незамедлительно письменно известить другую Сторону о наступлении обстоятельств, препятствующих выполнению её обязательств по договору.

10. Срок действия Договора

10.1. Настоящий Договор вступает в законную силу с момента его подписания Сторонами и действует не более 1 года до выбора собственниками помещений в многоквартирном доме способа управления многоквартирным домом или проведения открытого конкурса.

11. Заключительные положения

11.1. Настоящий Договор является публичным и обязателен к исполнению каждой из Сторон договора.

11.2. Местом исполнения договора является (указывается полный адрес МКД).

11.3. К Договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью документы, переданные от органа местного самоуправления, необходимые для управления Многоквартирным домом.:

№ 1 Акт о состоянии общего имущества многоквартирного дома;

№ 2 Техническая документация на Многоквартирный дом ;

№ 3 Минимальный перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в Многоквартирном доме.

№ 4 Границы эксплуатационной ответственности между общедомовым имуществом многоквартирного дома и имуществом собственника.

СОГЛАСОВАНО

Директор МУП
«Городская управляющая
компания»

Л.В. Хищенко

« » 20 г.

**Расчет стоимости выполняемых работ (услуг) по
содержанию, текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома
в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 3 апреля 2013 г. № 290**

за 1 кв. м. в месяц

адрес: г. Джанкой, ул. _____

S жилых и нежилых
помещений, кв.м.

Исполнитель услуг: МУП "Городская управляющая компания", план на 2020 год

0,00

№п/п	наименование работ и услуг	стоимость, руб.	годовая стоимость, руб.
Раздел 1. Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих и несущих конструкций многоквартирного дома			
1	Работы по содержанию и текущему ремонту крыши и кровель (п.7)	0,00	0,00
2	Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества МКД (2,8,11,12,13,27)	0,00	0,00
3	Работы по содержанию и ремонту конструктивных элементов МКД (1,3,4,5,6,9,10)	0,00	0,00
		0,00	0,00
Раздел 2. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества многоквартирного дома			
4	Аварийно-диспетчерская служба п.28	0,00	0,00
			0,00
5	Работы по содержанию и ремонту оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящего в состав общего имущества МКД (17,18)	0,00	0,00
6	Работы по содержанию и ремонту систем вентиляции и дымоудаления (15,16)	0,00	0,00
7	Работы по обслуживанию лифтового хозяйства (22)	0,00	0,00
8	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем ВДПО (21)	0,00	0,00
		0,00	0,00
Раздел 3. Работы и услуги по содержанию иного имущества в многоквартирном доме			
9	Работы по содержанию земельного участка (24,25)	0,00	0,00
		0,00	0,00
10	Работы по уборке мест общего пользования (23)	0,00	0,00
11	Дезрационация и дезинсекция	0,00	0,00
		0,00	0,00
Раздел 4. Электроэнергия мест общего пользования			
12	Работы по содержанию электрооборудования и освещения мест общего пользования (20)	0,00	0,00
		0,00	0,00
Раздел 5. Общеэксплуатационные расходы - Услуги и работы по управлению общим имуществом многоквартирного дома			
13	Услуги по управлению МКД	0,00	0,00
Плата за 1 кв. м. в месяц		0,00	
Итого			0,00
Раздел 6. Расходы на потребление коммунальных ресурсов по электроэнергии, водоснабжению и водоотведению на содержание общего имущества (СОИ)			
14	Электроэнергия на СОИ (ОДН)	0,00	0,00
15	Водоснабжение и водоотведение на СОИ (ОДН)	0	0,00
Плата за 1 кв. м. в месяц		0,00	
Итого			0,00

Оскалительный расчет расходов по управлению МКД производится на основании фактически выполненных работ и услуг, отраженных в бухгалтерском учете и подписанных актов выполненных работ. Плата в размере _____ руб. утверждена решением общего собрания собственников МКД. Протокол от _____ « » _____ 202_ года № _____.

Специалист по раскрытию информации
МУП "Городская управляющая компания" _____

Специалист по жилищному фонду
МУП "Городская управляющая компания" _____