

Общество с ограниченной ответственностью «КИНГ-СТРОЙ» (ИНН 6164132007), именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице генерального директора Феединой Татьяны Викторовны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и председатель Совета многоквартирного дома, расположенного по адресу: г.Ростов-на-Дону, Братский, 61/25, Криводубский Виталий Геннадьевич, (собственник квартиры №8), именуемая в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, действующий на основании Протокола общего собрания № 1 от 13.01.2022года, заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее Договор), путем составления единого документа, подписанного указанными Сторонами, о нижеследующем.

1. Общие положения

1.1 Договор заключен на основании ст. 162 Жилищного кодекса Российской Федерации в соответствии с решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (протокол № 1 от «13» января 2022г.), копия хранящегося в помещении ООО «КИНГ-СТРОЙ», по адресу: 344011, г. Ростов-на-Дону, ул.Варфоломеева, 193/129, оф.1

1.2. Условия настоящего договора утверждены решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома (далее по тексту МКД) и являются одинаковыми для всех собственников помещений в МКД и определены в соответствии с п. 1.1. настоящего Договора.

1.3. При выполнении условий Договора стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденным Правительством Российской Федерации и иными нормативно-правовыми актами.

2. Предмет договора и порядок взаимодействия Собственников помещений и Управляющей организации.

2.1. Управляющая организация (далее по тексту договора УО) по заданию собственников помещений (квартир и нежилых помещений, далее по тексту помещений) в течении срока действия договора за плату осуществляет деятельность по управлению МКД, а именно:

- оказывать услуги и выполнять работы по управлению МКД, содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений МКД (далее общее имущество) в объеме и на условиях, определенных настоящим Договором.

- предоставлять коммунальные услуги Собственникам помещений и иным лицам, пользующимся помещениями в МКД (далее потребителям).

- оказывать дополнительные услуги и выполнять работы за отдельную плату, в том числе по текущему ремонту общего имущества МКД, а также осуществлять иную направленную на достижение целей управления МКД деятельность.

2.2. Состав общего имущества в МКД определяется статьей 36 Жилищного кодекса Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006г. №491 и актом технического состояния в пределах границ эксплуатационной ответственности (Приложение № к настоящему договору), в котором отражено состояние общего имущества в МКД, в отношении которого осуществляется управление и характеристика СКД на момент заключения Договора.

2.3. Границей эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и квартирным является: на системе холодного водоснабжения – отсекающая арматура (первый вентиль); на систем горячего водоснабжения – отсекающая арматура (первый вентиль), а также место врезки горизонтальной подводки полотенцесушителя (при наличии) к стояку общедомовой системы горячего водоснабжения, по отоплению – место врезки горизонтальной подводки отопительного прибора к стояку общедомовой системы отопления; а также место врезки горизонтальной подводки полотенцесушителя (при наличии) к стояку общедомовой системы отопления; на системе канализации – плоскость раструба тройника; по электрооборудованию – отходящий от аппарата защиты (автоматический выключатель, УЗО, предохранитель и т.п.) провод квартирной электросети; по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен квартиры, оконные заполнения и входная дверь в квартиру.

2.4. Управление МКД, как самостоятельного объекта управления, исходя из его технического состояния и задания Собственников помещений, осуществляется по Договору в целях сохранения МКД в существующем состоянии, с учетом состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества, в зависимости от геодезических и природно-климатических условий расположения МКД, отвечающим требованиям и стандартам надлежащего содержания общего имущества МКД в соответствии с Правилами осуществления деятельности по управлению МКД (Постановление Правительства РФ №416 от 15.05.2013г), а также исходя из минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества МКД (Постановление Правительства РФ №290 от 03.04. 2013г).

2.5. Работы (услуги), направленные на обеспечение безопасных условий проживания (прибывания) Собственников, выполняются без согласования с Собственниками.

2.6. Информация об Управляющей компании, в т.ч. о её службах, контактных телефонах, режиме работы и другие сведения, включая информацию о территориальных органах исполнительной власти, уполномоченных осуществлять контроль за соблюдением жилищного законодательства, размещается в квитанциях по оплате за ЖКУ или на стенде управляющей организации в месте ее нахождения.

2.7. Совет (Председатель совета) МКД в рамках делегированных общим собранием собственников и установленных ЖК РФ полномочий осуществляет взаимодействие с УО по вопросам осуществления деятельности по управлению МКД.

2.8. Собственники помещений дают согласие УО осуществлять обработку их персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение(обновление, изменение), использование, распространение, (в т.ч. передачу представителю для взыскания обязательных платежей в судебном порядке, специализированной организацией для ведения начислений, а также в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных.

2.9. Местом исполнения настоящего договора является дом, расположенный по адресу: г.Ростов-на-Дону, пер.Братский, 61/25

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Организовать работы (услуги), связанные с содержанием и ремонтом общего имущества многоквартирного дома, в порядке, утвержденном собственниками и в объеме собранных от них денежных средств по настоящему договору, в соответствии с «Техническим регламентом содержания общего имущества» (Приложение № 2 к договору), являющимся неотъемлемой частью настоящего Договора.

3.1.2. Организовать проведение капитального ремонта и текущего ремонта общего имущества многоквартирного дома, согласно решению, принятому Собственниками в соответствии с Жилищным кодексом РФ, в объеме денежных средств, оплаченных Собственниками.

3.1.3. В рамках предоставления услуг по управлению многоквартирным домом:

- организовать договорную работу, связанную с совершением мероприятий, необходимых для исполнения условий настоящего Договора, заключать для этого все виды необходимых договоров, вести их полное сопровождение (совершать все фактические и юридические действия);

-организовать расчет платы по содержанию и ремонту общего имущества МКД, платы на коммунальные услуги и за дополнительные услуги (работы);

- вести учет доходов и расходов на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома и на оказание коммунальных услуг и иных доходов и расходов в отношении МКД;

- организовать сбор платежей на содержание и ремонт общего имущества МКД и иных платежей, установленных решением общего собрания собственников, с собственников (нанимателей) помещений;

- организовать сбор платежей за коммунальные услуги с последующей оплатой организациям, оказывающим эти услуги;

- организовать контроль и оценку качества предоставления коммунальных услуг;

- организовать круглосуточное аварийно- диспетчерское обслуживание;

- организовать сбор, обновление и хранение информации о собственниках и нанимателях помещений в многоквартирном доме, а также о лицах, использующих общее имущество в МКД на основании договоров (по решению общего собрания собственников помещений в МКД), включая ведение актуальных списков в электронном виде и (или) на бумажных носителях с учетом требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных;

- формировать предложения Собственникам по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в МКД для их рассмотрения общим собранием собственников помещений в МКД, с экономическим расчетом расходов на их проведение;

- при заключении договоров на выполнение работ и услуг для содержания и ремонта общедомового имущества осуществлять подбор подрядчиков и исполнителей, исходя из низкой стоимости работ, высокого качества выполнения работ и иных критериев;

- организовать предоставление отчета о выполнении настоящего договора за прошедший год в первом квартале следующего года;

- заключать и исполнять договоры о целевом бюджетном финансировании с органами муниципальной власти.

- выполнять работы по содержанию и текущему ремонту, оформлять Актами выполненных работ.

3.1.4. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на МКД, внутримдомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно - финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением договора. В случае отсутствия перечисленной и иной необходимой документации либо ее части, данная документация подлежит восстановлению (изготовлению) за счет средств содержания и ремонта жилья, арендных платежей, если иное не установлено решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.

3.1.5. Организовать диспетчерское обслуживание МКД, принимать от собственников и пользующихся его Помещениями в МКД лиц, заявки в сроки и в порядке, установленным законодательством РФ и настоящим Договором.

3.1.6. Предоставлять Собственнику (нанимателю по договору с собственником) платежные документы, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение и коммунальные услуги, в срок до 5 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

3.1.7. Осуществлять сбор, обновление и хранение информации о собственниках и нанимателях помещений в МКД, а также о лицах, использующих общее имущество в МКД на основании договоров, включая ведение актуальных списков в электронном виде и (или) на бумажных носителях, с учетом требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных.

3.1.8. Осуществлять обработку персональных данных граждан – собственников помещений и иных лиц, приобретающих помещения и (или) пользующихся помещениями в многоквартирном доме в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 г. №152-ФЗ «О персональных данных».

3.1.9. Организовывает претензионную и исковую работы в отношении Собственников помещений, не исполнивших обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги, предусмотренную жилищным законодательством Российской Федерации и настоящим договором

3.1.10. Предоставлять собственникам помещений и потребителям следующие коммунальные услуги на ОДН: холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление, электроснабжение, газоснабжение, путем заключения договоров с ресурсоснабжающими организациями. Условия предоставления собственникам помещений и потребителям коммунальных услуг определяются в соответствии с действующими Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденных Постановлением Правительства РФ №354.

3.1.11. Нести иные обязанности, предусмотренные Договором и жилищным законодательством Российской Федерации.

3.1.12 Производить начисления в размере объема коммунальной услуги (электроэнергии, холодной воды, водоотведения, горячей воды, тепловой энергии, теплоносителя), предоставленной на общедомовые нужды, исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета, в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения.

3.2. Управляющая компания вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества и иных обязательств по настоящему Договору, в том числе привлекать к выполнению работ и услуг по настоящему договору третьих лиц.

3.2.2. В соответствии с заключенными договорами с Собственниками помещений выполнять за дополнительную плату заявки собственников по содержанию, принадлежащих им жилых и нежилых помещений, расположенных в МКД, в соответствии с прейскурантом цен УО.

3.2.3. Вносить изменения в месячный/годовой план текущего ремонта МКД по согласованию с Советом многоквартирного дома и при наличии собранных денежных средств.

3.2.4. В случае возникновения аварийной ситуации и (или) при наличии предписаний контролирующих организаций, самостоятельно использовать средства, накопленные на доме, для организации ликвидации аварии и (или) исполнения предписания контролирующей организации с уведомлением Председателя Совета многоквартирного дома о выполнении работ по ликвидации аварии и (или) исполнения предписания контролирующей организации и о размере затраченных средств. В случае отсутствия денежных средств на эти виды работ Собственники обязуются в течение шести месяцев возместить УО полную стоимость инвестированных средств, путем внесения средств на возмещение расходов УО помимо платы за содержание и ремонт жилого помещения в размере суммы, определенной соразмерно доле Собственника в общем имуществе МКД, и указанной в счет-квитанции, направленной УО. При этом собственник вправе обратиться за рассрочкой платежа.

3.2.5. При возникновении аварийной ситуации, пожара, утечки газа, в случае отсутствия сведений о местонахождении Собственников, в присутствии и при помощи представителей правоохранительных органов и МЧС получать доступ в помещение Собственника с обязательным составлением акта.

3.2.6. Принимать меры по взысканию задолженности Собственника, нанимателя по договору с собственником по оплате за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения и прочие услуги.

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

3.2.8. Требовать от собственника (пользователя) помещения, полного возмещения убытков, возникших по его вине, в т.ч. в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое им жилое или нежилое помещение представителей УО, в том числе работников аварийных служб, в случаях, когда такой допуск требуется нормами жилищного законодательства, выполнения работ по ремонту общего имущества МКД, и устранения аварийных ситуаций.

3.2.9. Формировать предложения Собственникам относительно необходимости проведения капитального ремонта, с представлением перечня и сроков проведения работ по капитальному ремонту, с экономическим расчетом расходов на их проведение и размера платы за капитальный ремонт для каждого Собственника.

3.2.10. Выполнять дополнительные поручения по управлению домом при наличии решения общего собрания собственников за дополнительную плату, в том числе:

3.2.10.1. заключать договоры об использовании общего имущества собственников помещений в МКД, в том числе договоры на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, телекоммуникационного оборудования, расположенных на общем имуществе с правом осуществления контроля по исполнению условий договоров, внесения изменений и дополнений в договоры, применения штрафных санкций при нарушении условий договоров, взыскания задолженности по договорам, расторжения договоров;

3.2.10.2. заключать и сопровождать в интересах собственников от их имени энергосервисный контракт на общедомовые нужды с организацией, оказывающей энергосервисные услуги;

3.2.10.3. представлять интересы собственников помещений МКД в судах РФ и иных организациях по вопросам:

а) истребования из незаконного владения нежилых помещений, являющихся общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме;

б) об обязанности собственников рекламных конструкций демонтировать незаконно установленные рекламные конструкции на общем имуществе собственников многоквартирного дома;

в) о признании недействительными разрешений на установку рекламных конструкций в случаях, предусмотренных Федеральным законом «О рекламе»;

г) об обязанности собственников телекоммуникационного и другого оборудования демонтировать незаконно установленное оборудование на общем имуществе собственников многоквартирного дома;

д) взыскание неосновательного обогащения, полученного при пользовании общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме;

е) возмещения ущерба, причиненного общему имуществу собственников многоквартирного дома;

ж) ведение претензионной, исковой работы, по взысканию денежных средств при выявлении нарушений со стороны исполнителей коммунальных услуг, в т.ч. за непредоставление коммунальных услуг, предоставление коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность;

3.2.11. Запрашивать и хранить копии правоустанавливающих документов на помещение(я) собственника, а также документов, подтверждающих законное пользование помещением(ями) собственника третьими лицами.

3.2.12. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг в соответствии с порядком, установленным Правительством РФ.

3.2.13. Производить приостановку коммунальной услуги по электроэнергии, за имеющуюся у собственника (нанимателя, арендатора) задолженность, независимо от вида жилищно-коммунальных услуг, более трех месяцев.

3.2.14. Управляющая организация с момента управления МКД формирует специальный фонд из средств, поступающих в счет оплаты договоров об использовании общего имущества собственников, с правом расходовать собранные денежные средства на работы по текущему ремонту МКД, согласно утвержденному общим собранием собственников МКД плану текущего ремонта МКД, а также на работы, требующие безотлагательного выполнения, в целях предотвращения ситуаций, грозящих жизни и здоровью граждан, а также общему имуществу собственников.

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

3.3. Собственники и иные пользователи помещений обязаны:

3.3.1. Своевременно до 10 числа месяца следующего за расчетным месяцем, в полном объеме вносить плату за услуги по содержанию и ремонту общего имущества дом, коммунальные и прочие услуги. В случае возникновения задолженности по оплате за период более, чем 1 месяц, сумма произведенного платежа, недостаточная для исполнения денежного обязательства полностью, погашает прежде всего пени, рассчитанные в порядке предусмотренном жилищным законодательством, а в оставшейся части – общую сумму долга за весь период задолженности.

3.3.2. Обеспечивать сохранность помещений, поддерживать помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, использовать помещение по назначению, бережно относиться к санитарно-техническому оборудованию, помещению (жилому, нежилому), многоквартирному дому и объектам благоустройства, соблюдать правила противопожарной безопасности, правила пользования санитарно-техническим, электрическим и иным оборудованием, правила пользования бытовым газом, правила содержания общего имущества собственников помещений в доме, правила пользования жилыми помещениями, а так же права и законные интересы соседей.

3.3.3. Обеспечивать доступ персонала УО и подрядных организаций в помещения и к оборудованию, являющиеся общим имуществом, для проведения регламентных и неотложных технических эксплуатационных и ремонтных работ, не нарушающих права собственника.

3.3.4. Незамедлительно сообщать УО обо всех замеченных неисправностях в квартире, в работе коммуникационных сетей общего пользования, правонарушениях, совершенных в многоквартирном доме, и других существенных обстоятельствах, могущих отразиться на качестве исполнения работ по настоящему договору, в противном случае управляющая организация не несет ответственность за причиненный вред.

3.3.5. Соблюдать следующие требования:

не производить слив теплоносителя из систем и приборов отопления;

не блокировать систему внутриквартирной вентиляции;

не производить огораживание мест общего пользования перегородками;

не хранить личные вещи в местах общего пользования;

не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети более 1,3 кВт, если иное не установлено технической и проектной документацией, дополнительные секции приборов отопления без согласования с Управляющей компанией;

не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технического паспорта (свидетельства), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарногигиеническим нормативам;

не загромождать проходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

не производить улучшение отделки помещений в местах скрытого прохождения труб системы ГВС, ХВС, а в случае аварийной ситуации произведенные улучшения восстанавливать за свой счет;

не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;

не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы;

не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию;
не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23-00 до 07-00 часов (при производстве ремонтных работ с 21-00 до 08-00 часов);

3.3.6. Соблюдать порядок содержания и ремонта внутридомового газового оборудования (далее - ВДГО):

3.3.6.1. Соблюдать правила безопасного пользования газом в быту;

3.3.6.2. При проведении технического обслуживания ВДГО специализированной организацией, предоставить паспорт завода-изготовителя на газоиспользующее оборудование, установленное в квартире; договор на обслуживание и содержание ВДГО

3.3.6.3. Принять все необходимые меры для обеспечения доступа технического персонала специализированной организации в помещение для проведения планового технического обслуживания ВДГО;

3.3.6.4. ВДГО, техническое обслуживание, которого, согласно уведомления оказалось невозможным ввиду отсутствия доступа в квартиру по вине собственника, производится повторно в согласованные сроки. При этом собственник дополнительно оплачивает стоимость услуг по техническому обслуживанию ВДГО;

3.3.6.5. Не производить самовольную газификацию и переустройство внутридомового газового оборудования;

3.3.6.6. Не производить перепланировку помещений, ведущую к нарушению ВДГО;

3.3.6.7. Произвести замену не подлежащего ремонту бытового газового оборудования;

3.3.6.8. Подключение, переустройство ВДГО к сети производить только специализированной организацией;

3.3.6.9. Извещать о неисправностях газового оборудования, отсутствии или нарушении тяги в вентиляционных каналах, наличии запаха газа в помещении, нарушении целостности газопроводов и дымоотводов бытового газового оборудования;

3.3.6.10. Немедленно сообщать в газовую службу об авариях, пожарах, взрывах при эксплуатации ВДГО, об изменениях в составе ВДГО;

3.3.6.11. Своевременно исполнять предписания специализированной организации и УО по устранению замечаний выявленных при проведении технического обслуживания ВДГО.

3.3.7. В установленном порядке согласовывать с государственными органами и УО все переоборудования инженерных сетей и изменения в конструкции помещения, здания.

3.3.8. Сообщать УО об изменении Собственника и совершении каких-либо сделок с принадлежащей ему собственностью, находящейся в составе МКД, в течение 7 календарных дней, с момента осуществления сделки.

3.3.9. Обеспечить личное участие или участие своего представителя в собраниях Собственников. Принимать участие в годовом общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме. Избрать и утвердить на общем собрании Совет многоквартирного дома, в том числе Председателя совета, для оперативного решения вопросов, связанных с управлением МКД.

3.3.10. Сообщать УО и Председателю Совета МКД информацию о количестве фактически проживаемых граждан и сроке их пребывания в течение 3 календарных дней со дня их проживания в жилом помещении.

3.3.11. В случае отсутствия (недостатка) денежных средств, оплаченных Собственниками МКД, возместить УО понесенные расходы на проведение работ по ремонту общего имущества МКД, в случаях и в порядке указанных в пункте 3.2.4 настоящего Договора. УО подтверждает фактически понесенные расходы на основании актов выполненных работ, представленных Председателю Совета МКД.

3.3.12. При отсутствии или предполагаемом отсутствии в помещении более 24 часов перекрыть холодную, горячую воду, газ. Заранее предоставлять Председателю Совета МКД (управляющей организации) информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение на период временного отсутствия собственника на случай проведения аварийных работ.

3.3.13. В случае отсутствия непосредственного доступа к общему имуществу, осуществить демонтаж ограждающих конструкций и элементов отделки, возведенных не по проекту, своими силами и за свой счет.

3.4. Собственники и иные пользователи помещений вправе:

3.4.1. Осуществлять контроль за выполнением УО её обязательств по Договору в порядке, установленном условиями настоящего договора.

3.4.2. Требовать от работников УО или её Представителей предъявления документов, подтверждающих его личность и наличие у него полномочий на доступ к общедомовому имуществу или в жилое или нежилое помещение для осуществления деятельности, связанной с управлением МКД (наряд, приказ, задание о направлении такого лица в целях проведения указанной проверки либо иной подобный документ).

3.4.3. По всем спорным вопросам, возникающим у потребителей в отношениях с Представителями УО, обращаться в УО.

3.4.4. Осуществлять иные права, предусмотренные Договором и законодательством РФ.

3.5. Совет многоквартирного дома обязан:

3.5.1. Участвовать в приемке выполненных работ (оказанных услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в МКД. В случае временного отсутствия Председателя Совета многоквартирного дома данная обязанность возлагается на любого Собственника, входящего в состав Совета многоквартирного дома.

3.5.2. Согласовывать и участвовать в утверждении планов по ремонту дома;

3.5.3. Обеспечивать выполнение решений общего собрания собственников помещений в МКД;

3.5.4. Инициировать общее собрание собственников помещений в МКД для решения, по предложению УО, вопросов об организации работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД.

4. Цена договора, порядок расчета и внесения платы

4.1. Собственник помещения в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание жилого (нежилого) помещения, а также производить оплату УО за коммунальные услуги (в случае их предоставления управляющей организацией) и обязуются оплачивать за предоставленные услуги, в соответствии с размером платы и порядком оплаты, утвержденным решением общего собрания и договором управления.

4.2. Размер платы за содержание общего имущества МКД, вносимый в виде платы за содержание жилого (нежилого) помещения, без включения стоимости коммунальных ресурсов потребленных при содержании общего имущества МКД, составляет 17,70 руб. за 1 кв.м. общей площади помещения. Указанная сумма НДС не облагается, т.к. УО находится на упрощенной системе налогообложения.

Собственник имеет право внести предоплату в размере 100% за услуги по настоящему договору, на основании счета (квитанции), выдаваемого УО.

4.3. Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление, электроснабжение использованные на ОДН.

4.4. В состав платы за содержание общего имущества включена плата за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, рассчитанная в порядке, утвержденном Постановлением Правительства РФ №354 от 06.05.2011г и Жилищным кодексом РФ, согласно действующих нормативов и тарифов и оплачивается отдельной строкой по каждому коммунальному ресурсу.

4.5. Плата за содержание жилого (нежилого) 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 содержание и ремонт жилья, а также коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем (далее – «Срок оплаты»), в соответствии с платежным документом УО.

4.8. Стороны договорились о том, что если Собственник за соответствующий месяц произвел оплату в адрес УО 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.

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

4.9. С момента истечения Срока оплаты до момента погашения собственником суммы недоплаты начинает исчисляться срок просрочки оплаты (далее «Срок просрочки оплаты»).

4.10. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения начисленных УО Собственник помещения обязан уплатить УО пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение девяноста календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения девяноста календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девяностодневный срок оплата не произведена. Начиная с девяноста первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере одной сто тридцатой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки, установленных ст. 155 Жилищного кодекса Российской Федерации. Размер, начисленных Управляющей организацией пени, указывается в платежном документе, выставленном Собственнику.

При неполной оплате жилищно - коммунальных услуг (недостаточности платежа) обязательство Собственника по уплате основной суммы долга погашается после уплаты пени.

4.11. Стороны пришли к соглашению о распределении объема коммунальных ресурсов в размере превышения объема коммунальных ресурсов, потребляемых в целях содержания общего имущества, определенного исходя их показаний расчетного(общедомового) прибора учета, над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления коммунальных ресурсов, потребляемых в целях содержания общего имущества между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру площади каждого жилого помещения. Расчет по коммунальным услугам на ОДН производится по показаниям общедомовых (коллективных) приборов учета.

4.12. Изменение размера платы за отдельные виды коммунальных услуг при их предоставлении ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность производится в порядке, установленном Правилами, утвержденными Правительством Российской Федерации.

4.13. В случае изменения тарифов на коммунальные услуги УО применяет новые тарифы со дня их утверждения уполномоченным органом либо со дня изменения стоимости услуг организаций-поставщиков коммунальных ресурсов.

4.14. Стоимость услуг по обслуживанию лифтового хозяйства и лифтов, ВДГО, ВДПО по договору управления может изменяться на основе измененной стоимости оказания услуг организации, осуществляющих данный вид деятельности.

4.15. Оплата банковских услуг и услуг иных агентов по приему и/или перечислению денежных средств возлагается на Собственников.

4.16. Собственники помещений вносят плату за коммунальные услуги непосредственно ресурсоснабжающим организациям.

4.17. Неиспользование помещений Собственниками не является основанием невнесения платы за жилищно-коммунальные услуги.

4.18. Плата за содержание и ремонт жилья, а также коммунальные услуги на ОДН вносится на основании информации предоставляемой УО в платежном документе.

Для собственников жилых помещений (счёт – квитанции). Счёт – квитанция направляется Собственникам через почтовые ящики, установленные в многоквартирном доме, а также по письменному заявлению собственника на его электронную почту не позднее 5 числа месяца, следующего за истекшим месяцем, за который производится оплата

В платежном документе указываются: получатель платежа, расчетный счет, на который вносится плата, площадь помещения; количество проживающих (зарегистрированных) граждан; объем (количество) потребленных коммунальных услуг; установленные тарифы на коммунальные услуги; размеры платы за жилищные и коммунальные услуги с учетом исполнения условий настоящего Договора; сумма перерасчета, задолженности Собственника по оплате жилищно-коммунальных услуг за предыдущие периоды. В платежном документе также указываются: дата создания платежного документа, контактный телефон для справок.

Для собственников нежилых помещений. УО предоставляет Собственнику ежемесячно расчетно-платежные документы не позднее 5-го числа месяца, следующего за расчетным периодом. Для получения документов, являющихся основанием оплаты, Собственник направляет в срок до 5 числа месяца, следующего за расчетным, своего представителя по адресу: г.Ростов-на-Дону, ул.Варфоломеева, 193/129, оф.1 (8-928-177-81-05) для получения платежно- расчетных документов (счет-фактура, счет, акт выполненных работ).

При оплате платежного поручения Собственник указывает в них дату и номер договора, а также период.

УО и Собственник ежеквартально проводят сверку взаиморасчетов, оформив ее актом, подписанным уполномоченными лицами Сторон. УО ежеквартально в срок до 10 числа месяца, следующего за последним месяцем сверяемого квартала, направляет акт сверки расчетов, подписанный со своей стороны Собственнику. Собственник обязан рассмотреть акт сверки, подписать его и направить УО подписанный со своей стороны акт сверки до 10 числа того же месяца. В случае не получения ответа в указанный срок, акт сверки является согласованным.

4.19. При неполучении платёжного документа, в установленный срок или неправильном начислении платежей Собственник обязан обратиться в УО не позднее 8 (восьмого) числа месяца следующего за расчётным.

4.20. В случае обнаружения Собственником расхождения общей площади помещения с фактически указанной в счет-извещении, корректировка площади УО производится с момента подачи заявления, с предоставлением Собственником копии правоустанавливающего или иного документа (свидетельство о регистрации права собственности, технический паспорт), подтверждающего площадь такого жилого помещения.

4.21. Сумма начисленных пеней за просрочку оплаты жилищно-коммунальных услуг, начисленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, указывается в счёте — квитанции, отдельной графой.

4.22. Ошибки, искажения, допущенные при снятии показаний с индивидуальных приборов учёта или оплате, учитываются управляющей организацией по мере их выявления, путём перерасчёта за последний расчётный период со дня предыдущей проверки, но не более срока исковой давности, установленного законодательством РФ.

4.23. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению Сторон.

4.24. В случае изменения законодательства, выполнения обязательных работ и услуг, выходящих за пределы сметной стоимости, указанной в перечне собственник возмещает расходы, понесенные Управляющей организацией.

4.25. Расходы Управляющей компании по выполнению непредвиденных неотложных работ (возникновения аварийной ситуации и (или) при наличии предписаний контролирующих организаций), в размере стоимости работ, не учтенной при установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, подлежат возмещению Управляющей компании собственниками помещений. Расходы возмещаются путем оплаты стоимости выполненных работ, соразмерно его доле в общем имуществе многоквартирного дома, в течение шести месяцев до полного погашения суммы, приходящейся на каждого собственника. Плата, определяемая в порядке, установленном настоящим пунктом, включается дополнительно в платежный документ.

4.26. УО ежегодного вносит изменения в размер платы на управление, ремонт и содержание МКД исходя из ежегодной индексации по показателю годовой инфляции за прошлый год, начиная с 2022 года. Ежегодно с 1 февраля.

6. Контроль за содержанием общего имущества и ответственность сторон

6.1. Собственники помещений несут ответственность за ненадлежащее содержание общего имущества в соответствии с законодательством Российской Федерации и обязаны контролировать состояние и надежность общего имущества МКД.

6.2. В целях контроля за содержанием общего имущества Председатель совета МКД вправе получать от ответственных лиц УО информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и выполнении работ, проверять объемы, качество и периодичность оказания услуг и выполнения работ, требовать устранения выявленных дефектов и проверять полноту и своевременность их устранения.

6.3. УО несет ответственность перед Собственниками за выполнение работ и услуг, предусмотренных настоящим Договором в пределах порученных работ и услуг и в объеме собранных денежных средств и не отвечает за ущерб, причиненный Собственникам в результате не проведения работ и услуг, которые не были ей поручены, вследствие не принятия решения об их проведении на общем собрании собственников помещений или отсутствия финансирования со стороны собственников.

В случае истечения срока эксплуатации общего имущества МКД (в т.ч. в случае отсутствия его элементов либо несоответствия установленным нормативным требованиям) и отсутствия решения собственников о проведении необходимого ремонта общего имущества дома либо замены (ремонта), установки его элементов, оборудования, приборов, систем пожарной безопасности и т.д. (в т.ч. при неполучении от собственников средств на проведение необходимых работ) на основании акта осмотра по предложению УО о необходимом ремонте, объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования и сроке начала ремонта, УО не несет ответственности перед собственниками и административными и иными контролирующими органами за безопасность и качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, и безопасность и качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД.

6.4. Собственник, пользователь, наниматель несет ответственность за причинение материального и морального вреда отдельным собственникам помещений и (или) общему имуществу МКД, третьим лицам, возникшего в результате аварии или задержки ликвидации аварии на инженерных сетях в принадлежащем ему помещении, по причине его отказа в доступе в его помещение персоналу УО и (или) подрядным организациям для предотвращения аварийной ситуации в его помещении до аварии, либо для ликвидации произошедшей аварии после, либо по причине не обеспечения своевременного доступа в его помещение персоналу УО и (или) подрядным организациям для ликвидации аварии в период его длительного отсутствия в помещении.

6.5. В случае возникновения необходимости проведения УО работ и услуг, связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Собственника, указанные работы проводятся за счет виновного Собственника.

6.6. Стороны несут материальную ответственность за невыполнение взятых на себя, в соответствии с настоящим договором, обязательств в соответствии с условиями договора и действующим законодательством Российской Федерации.

6.7. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если их исполнение стало невозможным в связи с изменениями в действующем законодательстве, либо в связи с обстоятельствами непреодолимой силы. Обстоятельствами непреодолимой силы стороны считают природные явления стихийного характера, военные действия, забастовки, эпидемии и другие обстоятельства, которые могут быть квалифицированы как обстоятельства непреодолимой силы.

7. Осуществление контроля за выполнением Управляющей компанией обязательств по Договору

7.1. Контроль за выполнением УО ее обязательств по настоящему Договору осуществляется Собственниками и(или) доверенными лицами, выбранными на общем собрании собственников помещений в МКД, в соответствии с их полномочиями путем:

- получения от УО информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;
- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проверки журналов выполнения работ и услуг, а также проведения соответствующей экспертизы);
- составления актов о нарушении условий Договора;
- проведения внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений;
- обращения в органы, осуществляющие государственный и муниципальный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно законодательству.

7.2. Председатель Совета многоквартирного дома вправе от лица всех собственников согласовывать сметы работ по текущему ремонту общего имущества, подписывать акты выполненных работ (услуг), согласовывать акты технических осмотров и выполненных ремонтных работ по текущему ремонту.

8. Порядок уведомления собственников в рамках договора управления МКД

8.1 В настоящем договоре УО и собственники пришли к следующему соглашению:

8.1.1. Все письменные предупреждения, уведомления и извещения собственника помещения в МКД считаются доведенными до сведения собственника, если указанная информация включена в платежный документ, и если законодательство не содержит императивных норм об ином порядке уведомления для конкретного вида предупреждения, уведомления, извещения.

8.1.2. УО вправе по своему усмотрению доводить до сведения собственника помещения в МКД предупреждения, уведомления, извещения иными доступными способами, в том числе, но не ограничиваясь, путем направления по почте заказным письмом по адресу нахождения имущества собственника; путем направления по электронной почте, адрес которой сообщил собственник (иной законный владелец) помещения; путем СМС оповещения.

8.2. В случае если Собственник помещения отказывается или не получает письменные предупреждения по своей вине, уведомления и извещения отправленные по адресу нахождения имущества собственника (помещения в МКД), обязанности УО по письменному предупреждению, уведомлению, извещению считаются надлежащим образом исполненными.

о письменному предупреждению, уведомлению образом исполненными.

9. Заключительные положения

9.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания, распространяет свое действие с 01 февраля 2022 года и заключается на 1 год, то есть до 31 января 2023. Настоящий договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок, если не позднее чем за 30 дней до окончания срока его действия ни одна из сторон не заявит о его прекращении.

9.2. Настоящий Договор может быть изменен или расторгнут по соглашению Сторон или по основаниям, предусмотренным действующим законодательством.


1.	Управление общим имуществом МКД: (организация по эксплуатации жилого дома, планирование работ по обслуживанию и ремонту общего имущества; организация работ по энергосбережению; составление смет, актов; прием обращений, формирование ответов на обращения; осмотры и обследование элементов общего имущества дома; организация устранения недостатков в работе элементов и систем дома; установка взаимоотношений: заключение договоров с ресурсоснабжающими и смежными организациями, банками и др.; анализ финансовой деятельности, составление годового отчета; уплата налогов, заработная плата управленческого персонала (АУП, ИТР), страховые взносы с заработной платы; содержание интернет-сайтов; накладные расходы: канцелярские товары, обслуживание оргтехники, расходы на связь, коммунальные платежи, изготовление ключей, обслуживание компьютерных программ, услуги банка, обучение персонала)	4,80	3 209
2.	Содержание общего имущества МКД: Уборка помещений общего пользования (лестничные клетки, тамбуры, холлы и др.) (Зарботная плата обслуживающего персонала (уборщик л.клеток, подсобный рабочий; страховые взносы с заработной платы); проведение работ по уборке и дезинфекции мест общего пользования)	4,05	2 708
3.	Содержание конструктивных элементов МКД, входящих в состав общего имущества МКД: Латочный ремонт кровли до 10 кв.м., восстановление отдельных участков водостоков, закрашивание граффити на фасаде дома, восстановление теплового контура дома: ремонт окон, дверей, остекление; (Зарботная плата рабочих (кровельщик, плотник, штукатур); страховые взносы с заработной платы; приобретение материалов, ГСМ, спец. одежды, инвентаря, инструментов, средств защиты)	0,00	0
4.	Содержание внутридомового инженерного оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества МКД: Проведение ремонтных работ по текущему обслуживанию внутридомовых систем отопления, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения (замена участков труб, не более 2-х метров, мероприятия по подготовке дома к отопительному сезону (промывка, ревизия запорной арматуры, гидравлические испытания участков и систем в целом, консервация системы, запуск и регулировка систем отопления, замена электролампочек (заработная плата слесаря-сантехника, электромонтера, газосварщика, страховые взносы с заработной платы, расходы на материалы, ГСМ, спецодежду, инструменты, инвентарь, средства защиты)	0,65	435
5.	Услуги сторонних организаций, выполняемые специализированными организациями по договорам:	6,20	4 146,00
5.1	Дезинфекция, дезинсекция, дератизация мест общего пользования	0,50	334
5.2	Тех. Обслуживание вентканалов и дымоходов	0,96	642
5.3	Техническое обслуживание внутридомовых газовых сетей	0,29	194
5.4	Тех.обслуживание общедомовых приборов учета , снятие показаний приборов учета, поверка приборов (по мере необходимости)	2,24	1 498
5.5	Аварийное диспетчерское обслуживание	0,80	535
5.6	Услуги расчетного центра (ведение электронной базы потребителей, печать и разноска платежных квитанций)	1,41	943
6.	Прибыль	1,00	669
7.	Налоги УСН	1,00	669
	ИТОГО: по управлению, содержанию и ремонту общего имущества МКД:	17,70	11 836

Управляющая организация:
ООО «КИНГ-СТРОЙ»

Собственник:
Криводубский В.Г.

Генеральный директор
Федина Т.В.



« 14 » 01 2021 г. 
Подпись