

ДОГОВОР № _____
управления многоквартирным домом

г. Смоленск

« ____ » _____ 2024г.

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «ГОРОДЪ» в лице директора Федотниковой Эмилии Владимировны, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», «Исполнитель», с одной стороны, и _____, являющаяся/ийся собственником жилого помещения № _____, расположенного по адресу: г. Смоленск, ул. _____, дом № _____, именуемый (ая, ое) в дальнейшем «Потребитель», совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. По настоящему договору Управляющая организация по Распоряжению Администрации муниципального образования «Сафоновский район» Смоленской области «Об определении организации для управления многоквартирными домами, в отношении которых собственниками помещений в многоквартирных домах не выбран способ управления такими домами или выбранный способ управления не реализован, не определена управляющая организация в многоквартирном доме № _____ по улице _____, г. Сафорова (далее – многоквартирный дом, МКД) обязуется за плату оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в МКД, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

1.2. Состав общего имущества МКД определяется в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 N 491.

1.3. Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в МКД утверждены Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов".

1.4. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, а также правила их оказания определяются в соответствии с Перечнем услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в МКД, Правилами оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 N 290.

2. Права и обязанности Сторон

2.1. Потребитель вправе:

2.1.1. Получать коммунальные услуги и услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД в соответствии с законодательством РФ.

2.1.2. Получать от Исполнителя сведения о правильности исчисления предъявленного потребителю к уплате размера платы за коммунальные услуги, наличии (отсутствии) задолженности или переплаты потребителя за коммунальные услуги, наличии оснований и правильности начисления исполнителем потребителю неустоек (штрафов, пеней)

2.1.3. Требовать в случаях и порядке, которые установлены законодательством РФ, изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

2.1.4. Осуществлять контроль за исполнением Управляющей организацией своих обязательств по настоящему договору через Совет МКД, избранный общим собранием собственников помещений в МКД в установленном жилищным законодательством порядке.

2.1.5. Выступать с инициативой организации и проведения внеочередного собрания собственников помещений в МКД для принятия решений по любым вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания собственников помещений в МКД, и представлять такие решения Управляющей организации для реализации данных решений в пределах правоспособности Управляющей организации.

2.1.6. Получать услуги и работы, не включенные в Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, за дополнительную плату.

2.1.7. Осуществлять иные права, предусмотренные законодательством РФ.

2.2. Потребитель обязан:

2.2.1. Своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги. Обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги возникает у:

- нанимателя жилого помещения по договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда с момента заключения такого договора;
- нанимателя жилого помещения по договору социального найма с момента заключения такого договора;
- собственника жилого помещения с момента возникновения права собственности на жилое помещение;
- лица, принявшего 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.

2.2.2. При обнаружении неисправностей, повреждений коллективного (общедомового), индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета или распределителей, нарушения целостности их пломб немедленно сообщать об этом в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации или в иную службу, указанную Управляющей организацией.

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

2.2.4. Предоставлять допуск представителям Управляющей организации (в том числе работникам аварийных служб), представителям органов государственного контроля и надзора в занимаемое жилое или нежилое помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования в заранее согласованное с Управляющей организацией время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, для проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг и выполнения необходимых ремонтных работ - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время.

2.2.5. Предоставлять допуск Управляющей организации в занимаемое жилое или нежилое помещение для проверки состояния индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета коммунальных ресурсов и распределителей, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных потребителем Управляющей организации сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей в заранее согласованное время, но не чаще 1 раза в 6 месяцев.

2.2.6. Информировать Управляющую организацию об увеличении или уменьшении числа граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом им жилом помещении, не позднее 5 рабочих дней со дня произошедших изменений, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета.

2.2.7. Нести иные обязанности, предусмотренные законодательством РФ.

2.3. Управляющая организация имеет право:

2.3.1. Требовать внесения платы за потребленные коммунальные услуги, а также уплаты неустоек (штрафов, пеней).

2.3.2. Требовать допуска в заранее согласованное с потребителем время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, в занимаемое потребителем жилое или нежилое помещение представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время.

2.3.3. Осуществлять не чаще 1 раза в 6 месяцев проверку правильности снятия Потребителем показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета (распределителей), проверку состояния таких приборов учета.

2.3.4. Приостанавливать или ограничивать в порядке, установленном законодательством РФ, подачу Потребителю коммунальных ресурсов.

2.3.5. Представлять законные интересы собственников помещений в МКД в отношениях с третьими лицами, действовать в пределах полномочий, установленных общим собранием собственников помещений в МКД, от имени и в интересах таких собственников при реализации решений, принятых на таком общем собрании.

2.3.6. Самостоятельно определять подрядчика для выполнения работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества жилого дома, если общее собрание собственников помещений в МКД, не утвердило порядок согласования с Собственниками выбора подрядчика Управляющей организацией.

2.3.7. При необходимости вносить изменения в месячный/годовой План ремонтов.

2.3.8. В случае возникновения аварийной ситуации самостоятельно использовать средства, предусмотренные на текущий ремонт, для организации ликвидации аварии с последующим немедленным уведомлением Собственников о наличии аварийной ситуации и размере средств, затраченных на ремонт, и утверждением на очередном общем собрании, понесенных расходов с предоставлением их экономического обоснования.

2.3.9. Осуществлять иные права, предусмотренные жилищным законодательством РФ.

2.4. Управляющая организация обязана:

2.4.1. Приступить к исполнению настоящего договора не позднее чем через тридцать дней со дня его подписания.

2.4.2. Обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества многоквартирного дома.

2.4.3. Предоставлять Потребителю коммунальные услуги в необходимых для него объемах и надлежащего качества в соответствии с требованиями законодательства РФ, в том числе Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в МКД, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов".

2.4.4. Самостоятельно или с привлечением других лиц осуществлять техническое обслуживание внутридомовых инженерных систем, с использованием которых предоставляются коммунальные услуги Потребителю.

2.4.5. Производить в установленном законодательством РФ порядке расчет размера платы за предоставляемые коммунальные услуги и при наличии оснований производить перерасчет размера платы за коммунальные услуги, в том числе в связи с предоставлением коммунальных услуг ненадлежащего качества.

2.4.6. Производить непосредственно при обращении Потребителя проверку правильности исчисления предъявленного Потребителю к уплате размера платы за коммунальные услуги, задолженности или переплаты Потребителя за коммунальные услуги, правильности начисления Потребителю неустоек (штрафов, пеней) и немедленно по результатам проверки выдавать Потребителю документы, содержащие правильно начисленные платежи.

2.4.7. При наличии коллективного (общедомового) прибора учета ежемесячно снимать показания такого прибора учета в период с 23-го по 25-е число текущего месяца и заносить полученные показания в журнал учета показаний коллективных (общедомовых) приборов учета.

2.4.8. Принимать от Потребителей показания индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета, в том числе способами, допускающими возможность удаленной передачи сведений о показаниях приборов учета (телефон, сеть Интернет и др.) и использовать их при расчете размера платы за коммунальные услуги за тот расчетный период, за который были сняты показания, а также проводить проверки состояния указанных приборов учета и достоверности предоставленных потребителями сведений об их показаниях.

2.4.9. Фиксировать факты неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств ресурсоснабжающими и иными организациями.

2.4.10. Производить проверку технического состояния общего имущества МКД при подготовке к отопительному сезону.

2.4.11. Принимать и обеспечивать хранение проектной, технической, а также исполнительной и иной документации на МКД, вносить изменения и дополнения в указанную документацию в порядке, установленном законодательством РФ.

2.4.12. Организовать ведение бухгалтерского, статистического и иного учета, оформление и хранение соответствующей документации.

2.4.13. Вести регистрацию и учет граждан по месту проживания и месту пребывания в соответствии с «Правилами регистрации и снятия граждан Российской Федерации с регистрационного учета по месту пребывания и по месту жительства в пределах Российской Федерации», утвержденными Постановлением Правительства РФ от 17.07.1995 № 713.

2.4.14. Раскрывать информацию, перечень, порядок, способы, сроки раскрытия и требования к составу которые установлены действующим законодательством.

2.4.15. Ежегодно в течение первого квартала текущего года представлять собственникам помещений в МКД отчет о выполнении настоящего договора за предыдущий год.

3. Размер и порядок оплаты

3.1. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги включает в себя:

- плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- плату за коммунальные услуги.

3.2. Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение.

3.3. Размер платы за “содержание жилого помещения” МКД исчисляется исходя из произведения общей площади помещения Потребителя на тариф, установленный Управляющей организацией по согласованию с собственниками помещений в МКД на общем собрании собственников помещений в МКД, и устанавливается на один год.

3.4. Стороны установили, что в случае неприятия собственниками помещений в МКД на общем собрании собственников помещений решения об установлении размера платы за “содержание жилого помещения” на очередной год, Управляющая организация применяет тариф, установленный органом местного самоуправления, действующий в этот период.

3.5. Стороны определили, что в случае, если на очередной год у Управляющей организации возникла необходимость применения для расчета платы за “содержание жилого помещения” тарифа, установленного органом местного самоуправления, данный тариф Управляющей организацией на основании экономического обоснования, обеспечивающего содержание общего имущества в МКД в соответствии с требованиями законодательства, может быть уменьшен по отношению к тарифу, утверждаемому органом местного самоуправления.

3.6. Размер платы за коммунальные ресурсы определяется соответствующими нормативными актами Департамента Смоленской области по энергетике, энергоэффективности, тарифной политике и указан в *Приложении № 1* к настоящему договору.

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

3.8. Плата за содержание и ремонт общего имущества МКД и коммунальные услуги вносятся на основании платежных документов, представленных не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4. Срок действия договора

4.1. Настоящий договор заключен на срок - 1 (один) год.

4.2. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении настоящего договора по окончании срока его действия договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

5. Ответственность Сторон

5.1. За неисполнение условий настоящего договора Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством РФ.

5.2. Лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги (должники) (за исключением взносов на капитальный ремонт), обязаны уплатить кредитору 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.

6. Основания и порядок изменения и расторжения договора

6.1. Изменение и (или) расторжение договора управления многоквартирным домом осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским и жилищным законодательством РФ.

6.2. Изменение, расторжение настоящего договора совершается путем оформления в письменном виде соответственно дополнительного соглашения, соглашения о расторжении настоящего договора, подписываемых от имени собственников председателем Совета МКД, избранного в соответствии с законодательством РФ, уполномоченным на подписание соответственно дополнительного соглашения или соглашения о расторжении общим собранием собственников помещений в МКД.

7. Обстоятельства непреодолимой силы

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

8. Особые условия

8.1. Собственники помещений в данном доме, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме, выступают в качестве одной стороны заключаемого договора.

8.2. Предельные сроки устранения аварий и иных нарушений порядка предоставления коммунальных услуг, установленные законодательством РФ; сведения о максимально допустимой мощности приборов, оборудования и бытовых машин, которые может использовать Потребитель для удовлетворения бытовых нужд; наименования, адреса и телефоны органов исполнительной власти (их территориальных органов и подразделений), уполномоченных осуществлять контроль за соблюдением Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в МКД; показатели качества коммунальных услуг; режим работы служб Управляющей организации; размер платы за коммунальные ресурсы, реквизиты нормативных правовых актов, которыми установлен такой размер, указаны в *Приложении № 1* к настоящему договору.

8.3. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме указан в *Приложении № 2* к настоящему договору.

8.4. Все изменения и дополнения к настоящему договору действительны лишь в том случае, если они совершены в письменной форме и подписаны надлежащим образом уполномоченными на то лицами обеих сторон.

8.5. Все споры, возникшие из настоящего договора, решаются Сторонами путем переговоров. В случае, если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке.

9. Адреса, реквизиты и подписи сторон

«Управляющая организация»

ООО «ГОРОДЪ»

Адрес: ООО «ГОРОДЪ»,

аварийно-диспетчерской службы:

214012, г. Смоленск, пл. Колхозная,

д.4 Телефоны: Технический отдел

8 908 286 41 63 (диспетчерская,

аварийно-диспетчерская служба):

(4812) 56-86-01.

ОГРН 1156733008849

ИНН 6732025981 КПП 673201001

р/с 40702810900040001635

АО «Газпромбанк»

к/с 30101810700000000716

БИК 047003716

Директор ООО «ГОРОДЪ»

Федотикова Э.В.

«Потребитель»

ФИО: _____

Паспорт: серия _____
номер _____, выдан _____

дата выдачи: _____

Адрес регистрации: _____

Телефон: _____

Подпись: _____

/ _____