

Московская область, г. Красногорск

«19» сентября 2021 г.

Общество с Ограниченной Ответственностью «УК «Новые Технологии Комфорта» (ИНН 5024166847, ОГРН 1165024055690), в лице генерального директора Друнина Сергея Анатольевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания» с одной стороны, и Кудачев Валерий Николоевич именуемый(ая) в дальнейшем «Собственник», а совместно именуемые «Стороны» заключили настоящий Договор (далее - Договор) о нижеследующем:

ТЕРМИНЫ, ИСПОЛЪЗУЕМЫЕ В ДОГОВОРЕ

В настоящем Договоре используются следующие термины:

Собственник - субъект или группа субъектов гражданского права, право собственности которого на помещение в многоквартирном доме зарегистрировано в установленном порядке.

Пользователи - члены семей собственников жилых помещений, наниматели жилых помещений и члены их семей, владельцы нежилых помещений, пользующиеся ими на основании договоров аренды либо по иным законным основаниям.

Общее имущество многоквартирного дома - принадлежащие собственникам помещений в многоквартирном доме на праве общей долевой собственности, помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, чердаки, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, в том числе балконные плиты, электрическое, и иное оборудование, находящиеся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.

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

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

Коммунальные услуги - деятельность Управляющей организации по предоставлению собственникам и пользователям коммунальных ресурсов (электрическая энергия, газоснабжение, теплоснабжение, канализация), обеспечивающая комфортные условия проживания граждан в жилых помещениях.

Управление многоквартирным домом:

- организация эксплуатации общего имущества дома;
- взаимоотношения с обслуживающими организациями и исполнителями услуг;
- работа с собственниками и нанимателями помещений в многоквартирном доме.

Техническое обслуживание здания:

- работы и услуги по поддержанию в исправном состоянии здания и внутридомовых систем, с использованием в необходимых объемах материальных и финансовых ресурсов.

Техническое обслуживание включает в себя:

- содержание общего имущества;
- текущий ремонт общего имущества.

Содержание общего имущества:

- услуги, направленные на обеспечение собственников и нанимателей помещений возможностью пользоваться многоквартирным жилым домом с соблюдением их прав, обязанностей и законных интересов.

Содержание общего имущества включает в себя:

- регулярные осмотры общего имущества;
- освещение помещений общего пользования;
- соблюдение необходимой температуры и влажности в помещениях общего пользования;
- уборку и санитарно-гигиеническую очистку помещений общего пользования;
- сбор и вывоз твердых бытовых отходов;
- меры пожарной безопасности;
- уход за элементами озеленения и благоустройства;
- подготовку к сезонной эксплуатации;
- диспетчерское и аварийное обслуживание

Текущий ремонт общего имущества:

- работы по устранению неисправностей отдельных частей и элементов многоквартирных жилых домов.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор заключен на основании результатов проведенного общего собрания собственников многоквартирного жилого дома по выбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (Протокол № 11А-18/2021 от 19.09.2021 г.).

1.2. Условия настоящего Договора являются обязательными для Сторон и одинаковыми для всех Собственников.

1.3. Целью Договора является управление многоквартирным домом, а именно обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в многоквартирном доме, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление собственникам услуг по техническому обслуживанию и текущему ремонту общего имущества, а так же предоставление жителям коммунальных услуг.

1.4. При выполнении условий настоящего 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, утвержденными Правительством Российской Федерации, Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными постановлением Госстроя РФ и иными положениями гражданского законодательства Российской Федерации.

1.5. Заключение настоящего Договора не влечет перехода права собственности на помещения в многоквартирном доме и объектов общего имущества в нем, а также права на распоряжение общим имуществом собственников помещений.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Управляющая организация, в соответствии с условиями настоящего договора обязуется оказывать услуги по управлению, надлежащему содержанию и текущему ремонту многоквартирного жилого дома, а собственник обязуется оплачивать оказанные услуги.

2.2. Состав общего имущества определяется в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. N491.

- 2.3. Функциями Управляющей организации по объекту управления являются:
- 2.3.1. Выполнение работ и оказание услуг по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества дома;
- 2.3.2. Предоставление коммунальных услуг собственникам на условиях предусмотренных решением общего собрания собственников.
- 2.3.3. Ведение лицевого счета Собственников и нанимателей помещений по начислению им платы за: содержание и ремонт общего имущества дома, капитальный ремонт, расчет и представление квитанций на оплату предоставленных услуг.
- 2.3.4. Получение платежей за услуги по настоящему договору;
- 2.3.5. Заключение хозяйственных и прочих договоров в пределах полномочий, определенных настоящим Договором, не нарушающих имущественные интересы Собственников, пользователей помещениями дома;
- 2.3.6. В установленном законодательством порядке ведение технической, эксплуатационной, финансовой, бухгалтерской документации по дому, предоставление статистической Отчетности (1 раз в год), Финансовой отчетности (ежеквартально), обеспечение работы паспортного стола, работа с органами социальной поддержки, работа с местными органами управления и государственной власти;
- 2.3.7. Содержание аварийно-диспетчерской службы;
- 2.3.8. Осуществление иной деятельности, направленной на цели управления многоквартирным домом.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая компания обязана:

- 3.1.1. Управлять многоквартирным жилым домом в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством.
- 3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию общего имущества многоквартирного жилого дома в состоянии, обеспечивающем:
- соблюдение характеристик надежности и безопасности многоквартирного жилого дома;
 - безопасность для жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических и юридических лиц, муниципального и иного имущества;
 - доступность пользования жилыми и/или нежилыми помещениями, помещениями общего пользования;
 - соблюдение прав и законных интересов собственников помещений, а также иных лиц;
 - поддержания архитектурного облика многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией для строительства или реконструкции многоквартирного дома.
- 3.1.3. Оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по косметическому ремонту общего имущества многоквартирного дома надлежащего качества. Перечень обязательных и дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме определены в Приложении №1 к настоящему Договору.
- 3.1.4. Отражать сведения о составе и состоянии общего имущества в технической документации на многоквартирный дом. Техническая документация на многоквартирный дом включает в себя:
- документы технического учета жилищного фонда, содержащие сведения о состоянии общего имущества;
 - документы (акты) о приемке результатов выполненных работ по текущему и капитальному ремонту конструкций;
 - акты осмотра, электрического, и иного оборудования, обслуживающего более одного помещения в многоквартирном доме, конструктивных частей многоквартирного дома (крыши, ограждающих несущих и ненесущих конструкций многоквартирного дома, и других частей общего имущества) на соответствие их эксплуатационных качеств установленным требованиям.
- 3.1.5. При проведении необходимых работ внутри помещения Собственника согласовать с ним время доступа в помещение.
- 3.1.6. Предупреждать Собственников о необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.
- 3.1.7. Вести и хранить документацию по многоквартирному дому, вносить изменения в техническую документацию, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров.
- 3.1.8. В соответствии со своей компетенцией, осуществлять рассмотрение предложений, обращений, заявлений и жалоб Собственника и иных лиц, пользующихся помещениями дома; давать письменные ответы, по существу поставленных в обращении вопросов в установленные законодательством сроки; принимать меры, направленные на восстановление законных прав и интересов Собственника и иных лиц, пользующихся помещениями дома.
- 3.1.9. Рассматривать все обоснованные претензии Собственников, связанные с исполнением заключенных Управляющей организацией Договоров с третьими лицами и, при необходимости, разрешать возникшие конфликтные ситуации.
- 3.1.10. На основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, содействовать в проведении работ капитального характера.
- 3.1.11. Предоставлять отчет о выполнении Договора управления за год в течение первого квартала года, следующего за отчетным, в соответствии с требованиями законодательства на сайте <https://www.reformagkh.ru/>.
- 3.1.12. Организовывать осуществление регистрационной работы, подготовку и выдачу необходимых справок и копий документов Собственникам и пользователям помещений в установленном порядке.
- 3.1.13. Организовывать осмотр поврежденного общего имущества многоквартирного дома, помещений и имущества Собственников, Пользователей помещениями дома в трехдневный срок (либо в срок, согласованный с заявителем) с момента обращения указанных лиц либо обнаружения неисправностей конструктивных элементов, инженерного оборудования; устанавливать причину, время аварийной ситуации, повлекшей за собой повреждение имущества Собственников, Пользователей помещениями дома, виновных в повреждении лиц, перечень и объем поврежденного общего имущества с оформлением акта осмотра.
- 3.1.14. Проводить плановые и внеплановые общие и частичные осмотры конструкций, инженерного оборудования и внешнего благоустройства, в части общего имущества многоквартирного дома. Результаты осмотров оформлять в специальных документах по учету технического состояния зданий: журналах, паспортах готовности жилого дома к эксплуатации в зимних условиях, актах.
- 3.1.15. Информировать Собственников об изменении размеров установленных платежей, необходимости капитального ремонта, наличия задолженности, в платёжных извещениях или иным доступным способом.
- 3.1.16. В течение 10 дней с момента заключения настоящего Договора довести до сведения Собственника и иных пользователей помещениями дома информацию об Управляющей организации, организациях занимающихся обслуживанием и ремонтом многоквартирного дома, с указанием часов приема, адресов и телефонов руководителей, диспетчерских и дежурных служб, об органах уполномоченных осуществлять контроль деятельности Управляющей организации путем размещения информации на информационных стендах дома или иным доступным способом.
- 3.1.17. По обращению Собственников, Пользователей помещениями многоквартирного дома, направлять своих представителей для оперативного рассмотрения и решения возникающих у них вопросов в рамках настоящего Договора, в том числе на общем собрании Собственников помещений дома.
- 3.1.18. Совместно с уполномоченным органом местного самоуправления и представителями собственников участвовать в осмотрах и приемке завершённых работ по текущему и капитальному ремонту конструкций;
- 3.1.19. Производить начисление платежей, установленных в п.4 Договора, обеспечивая выставление счета-извещения в срок до 15 числа месяца, следующего за месяцем подлежащим к оплате.
- 3.1.20. Производить сбор платежей с населения за предоставленные услуги.
- 3.1.21. Обеспечивать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома. **Телефон службы +7(495) 150-54-07**
- 3.1.22. Заключить договор поставки коммунального ресурса по водоснабжению, канализации, теплоснабжению, газоснабжению с действующими ресурсоснабжающими организациями, на условиях, согласующихся с настоящим договором и решениями собственников многоквартирного дома.
- 3.1.23. Предусмотреть в договоре ресурсоснабжения, с организациями, обеспечивающими водоснабжение, канализацию, водоотведение, теплоснабжение условие, при котором собственники имеют право самостоятельно осуществлять оплату за указанные ресурсы непосредственно в адрес ресурсоснабжающих организаций по отдельным платёжным поручениям. (Копию договоров с ресурсоснабжающими организациями предоставить Совету

дома.)

3.1.24. В соответствии с условиями, предусмотренными настоящим договором, осуществлять начисления за поставляемые коммунальные ресурсы.

3.1.25. Организовать и вести прием Собственников по вопросам, касающимся Договора в следующем порядке:

- в случае поступления жалоб и претензий, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением условий настоящего Договора, Управляющая организация в течение 10 рабочих дней обязана рассмотреть жалобу или претензию и проинформировать Собственника о результатах рассмотрения жалобы или претензии. При отказе в их удовлетворении Управляющая организация обязана указать причины отказа;
- в случае поступления иных обращений Управляющая организация в течение 20 дней обязана рассмотреть обращение и проинформировать Собственника о результатах рассмотрения обращения;
- в случае получения заявления о перерасчете размера платы за помещение не позднее 7 рабочих дней с даты получения вышеуказанных обращений направить Собственнику извещение о дате их получения, регистрационном номере и последующем удовлетворении либо об отказе в удовлетворении с указанием причин отказа.

Размещать на информационных стендах (досках), расположенных в подъездах Многоквартирного дома, а также в офисе Управляющей организации информацию о месте и графике их приема по указанным вопросам, а также доводить эту информацию до Собственника иными способами.

3.1.26. Обеспечить выполнение работ по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению в сроки, указанные в «Правилах и нормах эксплуатации жилищного фонда».

3.1.27. Не распространять конфиденциальную информацию, принадлежащую Собственнику (не передавать ее другим лицам, в т.ч. организациям) без его письменного разрешения, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.

3.1.28. Предоставлять или организовать предоставление Собственнику или уполномоченным им лицам по запросам имеющуюся документацию, информацию и сведения, касающиеся управления Многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества.

3.1.29. Информировать собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного настоящим Договором в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения - немедленно.

3.1.30. В случае невыполнения работ или непредоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственника о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных досках (стендах) дома. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания услуг).

3.1.31. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с п. 4.14 настоящего Договора.

3.1.32. В течение действия указанных в Перечне работ по ремонту общего имущества в Многоквартирном доме (Приложение N1) гарантийных сроков на результаты отдельных работ по текущему ремонту общего имущества за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные в процессе эксплуатации Собственником. Недостаток и дефект считается выявленным, если Управляющая организация получила заявку на их устранение.

3.2. Управляющая компания вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по управлению многоквартирным домом.

3.2.2. Организовывать и проводить проверку технического состояния инженерных систем в помещениях Собственников, проводить проверку работы установленных приборов учета и сохранность пломб (обслуживание общедомовых и поквартирных приборов учета в обязанности управляющей компании не входит и может производиться по дополнительному договору).

3.2.3. Приостанавливать или ограничивать предоставление услуг в помещения Собственников и иных Пользователей в случаях и порядке, установленных действующим законодательством.

3.2.4. Требовать допуска в заранее согласованное с Собственником, пользователем помещения время, с предупреждением его не позднее чем за три дня до проведения работ, в занимаемое им жилое помещение работников или представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) для осмотра и выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий - в любое время.

3.2.5. Требовать от Собственника, нанимателя помещения полного возмещения убытков, возникших по вине их и/или членов их семей, в случае невыполнения собственником, нанимателем помещения обязанности допускать в занимаемое им помещение работников и представителей исполнителя (в том числе работников аварийных служб), в случаях, указанных в п.3.2.4.

3.2.6. Взыскивать с Собственников помещений задолженность по оплате услуг в рамках Договора.

3.2.7. Проверять соблюдение Собственниками или иными пользователями требований, установленных п.3.3.10. Договора.

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

3.2.9. При обоснованной необходимости требовать от Собственников помещений корректировки размера их платы за производство работ, предоставление услуг по предмету настоящего Договора, связанной с удорожанием их стоимости по независящим от Управляющей организации причинам.

3.3. Собственники обязаны:

3.3.1. Использовать жилое помещение по назначению и в пределах, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации.

3.3.2. Обеспечивать сохранность жилого помещения.

3.3.3. Поддерживать надлежащее состояние жилого помещения.

3.3.4. Нести расходы на содержание принадлежащего ему жилого помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества многоквартирного дома путем своевременного внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения.

3.3.5. Своевременно вносить плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном жилом доме.

3.3.6. В 5-и дневный срок письменно уведомить Управляющую организацию о:

-сдаче в поднаем, аренду помещений дома;

-вселении в жилое помещение иных лиц, их отселение;

-разрешении проживания в жилых помещениях временных жильцов;

-о датах начала, окончания выполнения работ по переустройству, перепланировке помещений.

3.3.7. За счет собственных средств в установленном порядке внести изменения в находящийся у Управляющей организации технический паспорт дома, связанные с произведенной им переустройством, перепланировкой помещений, общего имущества дома.

3.3.8. В согласованные сроки обеспечить доступ в жилые и нежилые помещения представителям Управляющей организации (представителям организаций, осуществляющих жилищно-коммунальное обслуживание многоквартирного дома) для:

- осмотра приборов учета и контроля;

- осмотров и выполнения необходимого ремонта общего имущества многоквартирного дома; -а при аварийных ситуациях - в любое время.

3.3.9. В письменной форме уведомить Управляющую организацию о:

-дате установки и ввода в эксплуатацию индивидуальных приборов учета расхода коммунальных ресурсов;

-датах обнаружения и устранения неисправностей индивидуальных приборов учета расхода коммунальных ресурсов;

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

- соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально отведенные для указанных целей места;

- соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных пробок, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, выполнять другие требования пожарной безопасности;
 - не допускать выполнения в квартире работ или совершения других действий, создающих повышенный шум или вибрацию, а также действий, нарушающих нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях;
 - пользоваться телевизорами, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами при условии уменьшения уровня шума в ночное время, не нарушая нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях;
 - соблюдать правила содержания домашних животных;
 - соблюдать другие требования Правил пользования жилыми помещениями и действующего законодательства;
 - не использовать бытовые машины (приборы и оборудование) с паспортной мощностью, превышающей максимально допустимые нагрузки, определяемые в технических характеристиках внутридомовых инженерных систем, указанных в техническом паспорте жилого помещения, ведение которого осуществляется в соответствии с порядком государственного учета жилищных фондов;
 - самовольно не вносить изменения во внутридомовые инженерные системы без внесения в установленном порядке изменений в техническую документацию на многоквартирный дом или жилой дом либо в технический паспорт жилого дома;
 - самовольно не увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, указанных в техническом паспорте жилого помещения;
 - самовольно не нарушать пломбы на приборах учета, демонтировать приборы учета и не осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или повреждение;
 - не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии;
 - не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и/или отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;
 - не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества дома;
- 3.3.11. При производстве работ по строительству (реконструкции, перепланировке, капитальному ремонту жилого помещения), организовывать вывоз крупногабаритного мусора, строительных отходов и отходов, образующихся от производственной деятельности.
- 3.3.12. По извещению Управляющей организации, принимать в соответствии с действующим законодательством меры к пользователям своих помещений по погашению имеющейся у них задолженности перед Управляющей организацией за произведенные работы и предоставленные услуги в рамках настоящего Договора, а также оплачивать разницу между платой нанимателя и полной стоимостью работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.
- 3.3.13. При смене собственников помещений, предыдущий собственник обязан:
- предоставить Управляющей организации документы, подтверждающие смену собственника;
 - рассчитаться с Управляющей организацией по предъявленной им плате за произведенные работы и предоставленные услуги за период действия права его собственности на помещение дома.
- 3.3.14. Члены семьи Собственника, проживающие совместно с ним, пользуются наравне с ним всеми правами и несут все обязанности, вытекающие из настоящего Договора, если иное не установлено соглашением между Собственником и членами его семьи. Члены семьи Собственника жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность;
- 3.3.15. Иное лицо (Пользователь), пользующееся помещением на основании соглашения с Собственником данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого соглашения и настоящего Договора.
- 3.3.16. В случае получения от Управляющей организации информации о необходимости проведения капитального ремонта общего имущества, собственники обязаны принять решение о проведении такого ремонта или об отказе в его проведении.

3.4. Собственник имеет право:

- 3.4.1. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей компанией ее обязательств по договору, в ходе которого участвовать в осмотрах и обследованиях многоквартирного дома, осуществлять контроль качества и объемов выполняемых работ по Договору, в соответствии с критериями качества установленными настоящим Договором, требованиям ГОСТ, СНИП, СанПиН.
- 3.4.2. Требовать от Управляющей организации безвозмездного устранения недостатков возникших при проведении работ по текущему содержанию общего имущества многоквартирного дома по вине Управляющей организации.
- 3.4.3. Осуществлять другие права, предусмотренные действующими нормативно-правовыми актами РФ, применительно к настоящему Договору.
- 3.4.4. Собственник или иные пользователи помещениями дома вправе по своему выбору оплачивать услуги всеми возможными способами, предусмотренными действующим законодательством РФ.
- 3.4.5. Осуществлять предварительную оплату за услуги по настоящему договору в счет будущих месяцев.
- 3.4.6. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 N354.
- 3.4.7. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.
- 3.4.8. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора, раскрытия информации в соответствии с ПП РФ №731.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

- 4.1. Собственник или иной пользователь производит оплату в рамках Договора за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, в том числе, управление многоквартирным домом.
- 4.2. Тариф на оплату услуги по текущему ремонту и содержанию общего имущества многоквартирного дома равен муниципальному тарифу с учетом изменений на основании Постановлений Правительства Московской области. Плата за услуги по содержанию и текущему ремонту в рамках Договора устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме, указанного в Приложении №2 к настоящему Договору.
- 4.3. Изменение размера платы по настоящему договору проводится один раз в год и утверждается решением общего собрания собственников. В случае если подобное собрание не проводилось и отсутствует решение по данному собранию, управляющая компания вправе установить размер платы по настоящему Договору в размере, установленном местным органом исполнительной власти.
- 4.4. Оплата Собственником или иными пользователями оказанных услуг по настоящему Договору осуществляется на основании счета-извещения о платеже, выставляемом Управляющей организацией не позднее 10 числа месяца текущего месяца. В выставляемом счете-извещении указываются сведения согласно настоящему Договору.
- 4.5. Срок внесения платежей - до 10 числа месяца, следующего за истекшим.
- 4.6. В случае если в жилом помещении проживают граждане, которым в соответствии с законодательством Российской Федерации, законодательством субъектов Российской Федерации за счет средств соответствующих бюджетов предоставляются при оплате услуг меры социальной поддержки, размер платы за услуги уменьшается Управляющей организацией на величину соответствующих мер социальной поддержки.

- 4.7. В случае изменения стоимости услуг по Договору производится перерасчет стоимости услуг со дня вступления изменений в силу.
- 4.8. Не использование помещений, а также не получение квитанции на оплату, не является основанием для невнесения платы по настоящему Договору.
- 4.9. Если размер платы за услуги, вносимый нанимателем жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда, меньше, чем размер платы, установленный настоящим Договором, оставшаяся часть платы вносится наймодателем в согласованном с Управляющей организацией порядке.
- 4.10. В случае возникновения необходимости проведения не установленных Договором работ и услуг Собственники на общем собрании определяют необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг) и оплачивают их дополнительно. Размер платежа для Собственника рассчитывается пропорционально доле собственности в общем имуществе многоквартирного дома. Оплата в установленном случае производится Собственником или иным пользователем в соответствии с выставленным Управляющей организацией счетом, в котором должны быть указаны наименование дополнительных работ, их стоимость, расчетный счет, на который должны быть перечислены денежные средства.
- 4.11. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет Собственника по отдельному Договору. Решение общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома принимается с учетом предложений Управляющей организации о дате начала капитального ремонта, сроках его проведения, необходимом объеме работ, стоимости работ, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта.
- 4.12. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан внесение платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, газоснабжение, электроснабжение и водоотведение при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утвержденном Правительством Российской Федерации.
- 4.13. Собственник вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организации платежные документы, с последующим перерасчетом. В случае расчетов, производимых по прибору учета (общедомовому, индивидуальному, квартирному), или отсутствия Собственника осуществляется перерасчет суммы, подлежащей оплате за предоплаченный период.
- 4.14. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354.
- 4.15. Собственник в праве осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей компании платежные документы, с последующим перерасчетом. В случае расчетов, производимых по прибору учета (общедомовому, индивидуальному, квартирному), или отсутствия Собственника осуществляется перерасчет суммы, подлежащей оплате за предоплаченный период.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 5.1. Управляющая организация в соответствии с законодательством несет материальную ответственность в полном объеме причиненных Собственникам, Пользователям помещениями дома убытков (реального ущерба) по предмету настоящего Договора, явившихся причиной неправомерных действий (бездействия) Управляющей организации, её персонала, подрядных организаций, выполняющих работы, предоставляющих услуги на основании договоров с Управляющей организацией в рамках настоящего Договора при наличии безусловной вины Управляющей организации.
- 5.2. В случае отказа собственников в проведении капитального ремонта, а так же в случае отсутствия решения о проведении капитального ремонта, ответственность за негативные последствия на управляющую организацию не возлагаются.
- 5.3. Управляющая организация не несет материальной ответственности и не возмещает Собственникам, Пользователям помещениями убытки полностью или частично и не компенсирует причиненный реальный ущерб их имуществу, если они возникли в результате:
- стихийных бедствий;
 - аварийной ситуации, возникшей не по вине Управляющей организации;
 - умышленных или неосторожных действий Собственников или пользователей помещениями дома;
 - гражданских забастовок, волнений, военных действий.
- 5.4. В случае неуплаты Собственником платежей, установленных разделом 4 настоящего Договора, до числа месяца, следующего за месяцем подлежащим к оплате, Управляющая организация вправе взыскивать с него пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ за каждый день просрочки с числа месяца, следующего за месяцем подлежащим к оплате, до момента оплаты.
- 5.5. В случае нарушения одной из Сторон обязательств, предусмотренных настоящим Договором, другая Сторона не несет ответственности за неисполнение или несвоевременное исполнение его условий. Если невозможность исполнения условий настоящего Договора возникла по обстоятельствам, за которые Стороны не отвечают, они не возмещают друг другу никакие понесенные ими расходы, возникшие в связи с данным неисполнением обязательств по настоящему Договору.
- 5.6. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома и непринятия мер Собственниками по проведению необходимого капитального ремонта, при своевременном их уведомлении, Управляющая организация не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемых инженерных сетей, за причинение ущерба собственникам, либо другим пользователям помещений при возникновении аварийной ситуации.
- 5.7. В случае если Собственник своевременно не уведомил Управляющую организацию о смене Собственника и не представил подтверждающие документы, то обязательства по Договору сохраняются за Собственником, с которым заключен Договор, до дня предоставления вышеперечисленных сведений.
- 5.8. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по Договору Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6. КОНТРОЛЬ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ЕЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ И ПОРЯДОК РЕГИСТРАЦИИ ФАКТА НАРУШЕНИЯ УСЛОВИЙ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

- 6.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником и уполномоченными им лицами в соответствии с их полномочиями путем:
- получения от Управляющей организации не позднее 10 рабочих дней с даты обращения 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 проведения соответствующей экспертизы);
 - подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
 - составления актов о нарушении условий Договора в соответствии с положениями пп. 6.2 - 6.5 настоящего Договора;
 - инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и/или не реагированию Управляющей организации на обращения Собственника с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации;
 - обращения в органы, осуществляющие государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям (АТИ, Госпожнадзор, СЭС и другие) для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству;
 - проведения комиссионного обследования выполнения Управляющей организацией работ и услуг по Договору. Решения общего собрания собственников помещений о проведении такого обследования являются для Управляющей организации обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий Акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициаторам проведения общего собрания собственников;

- обращения в СРО, членом которой является Управляющая организация.

6.2. Акт о нарушении условий Договора по требованию любой из Сторон Договора составляется в случаях:

- выполнения услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме и (или) предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу в Многоквартирном доме;

- неправомерных действий Собственника.

Указанный Акт является основанием для применения к Сторонам мер ответственности, предусмотренных разделом 5 настоящего Договора.

Подготовка бланков Акта осуществляется Управляющей организацией. При отсутствии бланков Акт составляется в произвольной форме. В случае необходимости в дополнение к Акту Сторонами составляется дефектная ведомость.

6.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации, Собственника, а также при необходимости подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц.

6.4. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника, описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемка) поврежденных имущества); все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении Акта; подписи членов комиссии и Собственника.

6.5. Акт составляется в присутствии Собственника, права которого нарушены. При отсутствии Собственника Акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей), о чем в Акте делается соответствующая отметка. Акт составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах, один из которых под роспись вручается Собственнику, а второй - Управляющей организации.

7. ФОРС-МАЖОР

7.1. При возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным выполнение Договора одной из Сторон, а именно пожар, 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.

7.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

7.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

8.1. Настоящий Договор заключен на срок 3 (три) года и вступает в силу с момента избрания собственниками управляющей организации.

Договор может быть продлен на тот же срок, если:

- общим собранием в срок не позднее 30 дней до окончания срока договора не принято решение о прекращении договора и выборе иной управляющей организации;

- другая управляющая организация, выбранная на основании решения общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом, созываемого не позднее чем через 1 год после заключения договоров управления многоквартирным домом, в течение 30 дней с даты подписания договоров управления многоквартирным домом или с иного установленного такими договорами срока не приступила к их выполнению;

8.2. «Стороны» имеют право по взаимному согласию досрочно расторгнуть или изменить Договор.

8.3. Договор может быть досрочно расторгнут в соответствии с действующим законодательством.

8.4. В случае расторжения Договора Управляющая организация за 10 дней до прекращения действия Договора начинает передачу технической документации на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением таким домом, документы вновь выбранной Управляющей организации, председателю совета дома, одному из Собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой Собственник не указан, любому Собственнику помещения в таком доме.

8.5. Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке Собственником в случае:

- принятия общим собранием собственников помещений решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания и листов голосования собственников;

- систематического нарушения Управляющей организацией условий настоящего Договора, не оказания услуг или невыполнения работ, более случаев, в отношении которых составлен Акт в соответствии с п. 6.2 настоящего Договора.

8.6. Договор считается расторгнутым с одним из Собственников с момента прекращения у данного Собственника права собственности на помещение в многоквартирном доме и предоставления подтверждающих документов.

8.7. В случае переплаты Собственником средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Собственника о сумме переплаты, получить от него распоряжение о перечислении на указанный им счет излишне полученных средств.

8.8. Изменение условий настоящего договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

8.9. После расторжения Договора документация, определенная ЖК РФ, передается в установленном законом порядке.

8.10. В установленном законодательством случаях Договор расторгается в судебном порядке.

9. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ И ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

9.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров, оформляются протоколом соглашений Сторон. В случае, если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из Сторон.

9.2. Необходимые изменения и дополнения настоящего Договора определяются Сторонами по взаимно согласованным дополнениям, соглашениям, которые с момента их подписания Сторонами являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

9.3. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Один Договор находится у Управляющей организации, другой - у представителя Собственников. Неотъемлемой частью договора являются следующие приложения:

Приложение № 1 - Перечень работ по Содержанию и Текущему ремонту.

Приложение № 2 - Санитарное содержание дома и придомовой территории.

Приложение № 3 - Критерии оценки качества работ.

Приложение № 4 - Характеристика многоквартирного дома.

10. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

«УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ»

«СОБСТВЕННИК»

ООО УК «Новые Технологии Комфорта»

143402, Московская обл., г. Красногорск,

Строительный проезд, д. 4А

ОГРН 1165024055690

ИНН 5024166847

ПАО Сбербанк г. Москва

р/с 40702810940000002754

БИК 044525225

к/с 30101810400000000225

Генеральный директор ООО УК «НТК»



М.П.

Фамилия: Кудачков

Имя: Валерий

Отчество: Николаевич

Св. прав. собственности № 50:11:00506091

Выдано 30.11.2019-1

«13» 11 2019

Адрес регистрации: Московская обл., Красногорский районский округ, пос. Архангельское 28-44

Место проживания: Московская обл., Красногорский районский округ, пос. Архангельское 28-44

[Signature], Кудачков В.Н.
подпись

«19» сентября 2021 г.