

« 20 11 2022 г.

г. Сибай

Общество с ограниченной ответственностью «Информационный расчетно-кассовый центр» в лице директора Ильясовой Инны Александровны, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «управляющая организация» (УО), и Собственники жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме (далее МКД) № 57 по ул./пр. Сарыянов г. Сибай, Республика Башкортостан, именуемые в дальнейшем «Собственники», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 1.1. По настоящему Договору УО по поручению Собственников в течение согласованного срока за плату обязуется организовать выполнение работ и оказание услуг: по управлению МКД; по содержанию и ремонту общего имущества в таком доме; по предоставлению коммунальных услуг по решению собственников (далее ЖКУ), а также иных услуг - собственникам помещений в таком доме и лицам, пользующимся на законном основании помещениями в этом доме.
- 1.2. Условия настоящего договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в МКД и утверждены решением общего собрания собственников (далее ОСС) помещений в МКД.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Собственники имеют право:

1. В порядке, установленном действующим законодательством, осуществлять контроль над выполнением УО её обязательств по настоящему Договору.
2. Осуществлять переустройство и/или перепланировку Помещения в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ и условиями настоящего Договора.
3. Направлять в УО заявления, жалобы и обращения в случае ненадлежащего выполнения обязательств, предусмотренных настоящим Договором.
4. Собственники имеют право в установленном действующим законодательством сроки получать ежегодные отчеты об исполнении Договора по форме в соответствии с Приложением 6.
5. Пользоваться общим имуществом МКД в соответствии с требованиями законодательства;
6. Получать коммунальные услуги в объеме не ниже установленного норматива потребления коммунальных услуг, отвечающих параметрам качества и надежности, при условии их обеспечения ресурсоснабжающей организацией;
7. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещения, предусмотренные действующими нормативно-правовыми актами;
8. Производить авансовые платежи за ЖКУ, в т.ч. на основании платежного документа/квитанции (далее ПД);
9. Вносить предложения об изменении перечня работ и услуг за 2 месяца до начала предшествующего года/периода. Предложения вносятся на основании коллективного обращения, согласованного собственниками, обладающими не менее 10% голосов от общего количества, либо уполномоченными лицами.
10. Принимать участие в разработке и утверждении Советом дома перечня работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества.
11. Обращаться по изменению размера платы за содержание и ремонт общего имущества МКД, платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими продолжительность, в порядке, установленном действующим законодательством, кроме случаев действия непреодолимой силы, аварий и прочих форс-мажорных ситуаций.
12. Требовать от УО возмещения документально подтвержденных убытков, причиненных Собственнику вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения УО её обязательств по настоящему Договору.
13. Самостоятельно заключать договоры с третьими лицами на оказание дополнительных услуг, не включенных в перечень работ по содержанию и ремонту, включая их отдельной строкой в ПД на оплату за ЖКУ для расчетов за оказанные услуги, при условии предварительного согласования с УО.
14. На основании решения собственников МКД, установить порядок, размеры и источник вознаграждения членам Совета МКД.

2.2. Собственники обязуются:

1. Создать УО условия, необходимые для надлежащего оказания услуг и работ, установленных настоящим Договором;
2. Ежемесячно своевременно и в полном объеме вносить плату за жилищные и коммунальные услуги, предоставляемые УО, в срок до 10 числа следующего за расчетным месяцем;
3. Поддерживать помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, Правила пользования жилыми помещениями, а также Правила содержания общего имущества Собственников помещений в МКД и придомовой территории;
4. Обеспечить наличие и ввод в эксплуатацию индивидуальных приборов учета (ИПУ). Производить своевременную замену либо поверку ИПУ, в сроки и в порядке, установленные действующим законодательством. Обеспечить сохранность ИПУ, контрольных пломб и индикаторов антимагнитных пломб, а также пломб и устройств, позволяющих фиксировать факт несанкционированного вмешательства в работу ИПУ;
5. Участвовать в расходах на содержание и ремонт общего имущества в МКД путем внесения платы за содержание помещения соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество;
6. Обеспечивать доступ представителей УО в принадлежащее Собственнику помещение для осмотра технического и санитарного состояния инженерных коммуникаций, беспрепятственный доступ к инженерным сетям на всем их протяжении, санитарно-техническому и иному оборудованию, находящемуся в помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в установленное УО время, для снятия показаний приборов ИПУ – не реже 1 раза в 6 месяцев, работников аварийных служб – в любое время. Не закрывать инженерные коммуникации и запорную арматуру конструкциями и (или) элементами отделки, по требованию УО за свой счет осуществлять демонтаж таких конструкций и элементов отделки;
7. Утверждать план работ по текущему ремонту; перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в МКД;
8. В случае расторжения настоящего Договора - до момента расторжения полностью погасить имеющуюся задолженность по жилищно-коммунальным услугам и работам, в том числе выполненным УО в счет будущих платежей (авансом);
9. Избрать Совет МКД. При необходимости уполномочивать представителей Совета МКД правом предоставлять права и интересы Собственников (подпункт 3,4,5 пункта 8 статьи 161.1 Жилищного кодекса Российской Федерации);
10. При неиспользовании помещений в МКД сообщать УО свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, обеспечивающих доступ к помещениям Собственника при его отсутствии в городе;
11. Выполнять при эксплуатации и использовании Помещения следующие требования:
 - а) не производить переустройство и (или) перепланировку Помещения без получения разрешения (согласования) УО;
 - б) не производить без согласования с УО перенос и замену внутридомовых инженерных сетей и оборудования, установленного в Помещении;
 - в) при проведении ремонтных работ не уменьшать размеры установленных в Помещении сантехнических люков и проёмов, которые открывают доступ к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, а также не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре;
 - г) не использовать пассажирские лифты в качестве строительных грузоподъемных установок;
 - д) осуществлять демонтаж ИПУ потребления коммунальных услуг по предварительному согласованию и в присутствии представителя УО;
 - е) не устанавливать, не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование мощностью, превышающей технические характеристики внутридомовых инженерных систем, а также не устанавливать в Помещении дополнительные секции приборов отопления либо приборы отопления, превышающие по теплоотдаче расчетные либо проектные нагрузки;
 - ж) не использовать теплоноситель из систем и приборов отопления на бытовые и иные нужды и/или для установки отопляемых полов (в т.ч. ГВС);
 - з) не допускать выполнение в Помещении ремонтных работ, способных повлечь причинение ущерба Помещению, Помещениям иных собственников либо общему имуществу МКД;
 - и) за свой счет привести в прежнее состояние самовольно переустроенное (перепланированное) Помещение;
 - к) не загромождать своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами пути эвакуации и места общего пользования МКД;
 - л) не создавать повышенного шума в Помещениях и местах общего пользования;
 - м) не производить без согласования с УО замену строительных конструкций Помещений и балконов, установку на фасадах и крышах домов кондиционеров, сплитсистем, телевизионных антенн и прочего оборудования.
12. При проведении Собственником работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения вывоз крупногабаритных и строительных отходов осуществлять самостоятельно либо на основании отдельного договора за дополнительную плату;
13. Предоставлять УО в течение пяти дней сведения о месте своей постоянной или временной регистрации, количестве проживающих, смене собственника(ов) или статуса помещения, изменении количества граждан постоянно или временно проживающих в жилых помещениях, и др. В случае

- возникших в соответствии с частью 7 статьи 162 ЖК РФ обязательств по управлению таким домом у УО, выбранной ОСС помещений в МКД или отобранной по результатам проведенного органом местного самоуправления открытого конкурса;

8. Оказывать жителям на возмездной основе дополнительные услуги, в т.ч. услуги по ремонту жилых и нежилых помещений, монтажу оборудования индивидуального пользования в помещениях и т.д.;

9. После предварительного уведомления собственников помещений и потребителей путем направления письма или телеграммы или размещения информации на официальном сайте УО или в общедоступном месте по месту нахождения имущества в данном МКД приостановить либо ограничить предоставление Собственнику коммунальных услуг в установленные настоящим Договором сроки и порядке, в том числе:

а) при неполной оплате Собственником жилищно-коммунальных услуг. В данном случае подключение коммунальных услуг производится после полной оплаты долга за ЖКУ либо заключения соглашения об оплате. Плата за одно подключение составляет 3000 руб.;

б) при проведении планово-профилактического ремонта и работ по обслуживанию централизованных сетей инженерно-технического обеспечения и (или) внутридомовых инженерных систем, относящихся к Общему имуществу МКД.

10. По заявке осуществлять контроль над ремонтными работами, связанными с переустройством и (или) перепланировкой принадлежащего Собственнику Помещения, на протяжении всего срока производства работ с взиманием с Собственника стоимости услуги технического контроля, по соглашению Сторон;

11. Требовать от Собственника возмещения расходов УО по восстановлению и ремонту общего имущества Собственников помещений МКД, несущих конструкций МКД в случае причинения Собственником Помещения какого-либо ущерба Общему имуществу МКД; Требование УО к Собственнику оформляется в виде предписания с перечислением в нем подлежащих восстановлению элементов МКД и сроками исполнения предписания. В случае невыполнения предписания в установленные сроки УО вправе выставить Собственнику стоимость ущерба и неустойку в размере 1000 рублей за каждый месяц просрочки;

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

13. Без предварительного уведомления Собственника производить осмотр помещений, а также санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в них, с целью проверки их состояния;

14. Требовать от собственников, нанимателей жилых и нежилых помещений своевременной и полной оплаты начисленных сумм;

15. В случае несвоевременной оплаты по жилищно-коммунальным услугам и образования задолженности 2 и более месяца у уполномоченных лиц собственников МКД, УО имеет право приостановить полномочия данных лиц до урегулирования вопроса о погашении задолженности (полная оплата, заключение с УО соглашения о расщеплении задолженности и выполнении его условий);

16. Не выполнять требования Собственников о проведении дополнительных работ, если Собственниками не определен источник финансирования данных работ или соответствующие средства не внесены жителями в сроки, оговоренные в договоре на проведение дополнительных работ;

17. Размещать в общедоступных местах МКД списки собственников и нанимателей помещений, несвоевременно внесших плату за содержание и ремонт жилых и нежилых помещений и коммунальные услуги (должников);

18. В целях обеспечения финансирования работ по ремонту общего имущества УО формирует и использует резерв на текущий ремонт путем накопления денежных средств для выполнения таких работ. Данный резерв формируется за счет средств собственников, направляется для финансирования ремонтных, а также непредвиденных неотложных работ, и используется в течение срока действия Договора;

19. Направлять средства, полученные УО в качестве разницы при расчете размера платы за коммунальные услуги с применением повышающих коэффициентов, на реализацию мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, текущий ремонт общего имущества, оплату КР СОИ (ОДН) и пр.;

20. Безвозмездно занимать помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе технические этажи, подвалы, с целью размещения дворничьих или жилищно - эксплуатационных участков (ЖЭУ);

21. Отказаться в выдаче справок, оформлении документов при наличии задолженности по лицевому счету, до полного ее погашения либо заключения соглашения о рассрочке;

22. При отсутствии введенных в коммерческий ИПУ коммунальных услуг производить начисление по фактически проживающим гражданам на основании акта, составленного комиссией в составе представителей УО, Совета МКД или любых собственников (не менее двух человек);

23. Выставлять авансовые ПД на оплату жилищно-коммунальных услуг;

24. Включать в ПД пени, штрафы, неустойки и судебные расходы, взысканные/определенные решением суда;

25. Использовать оборотную сторону ПД для размещения информации и объявлений;

26. Включать в ПД на оплату за ЖКУ отдельной строкой дополнительные услуги на основании пп.13 п.2.1. настоящего Договора;

27. УО наделена правом представлять интересы собственников помещений МКД в суде по спорам об использовании ОИ МКД третьими лицами, иным имуществом и экономическим спорам, возникающим при обслуживании общего имущества;

28. Выполнять работы по ремонту и содержанию общего имущества дома авансом, с последующим возмещением расходов за счет собственников и нанимателей;

29. Реализовывать иные права, предусмотренные действующим законодательством.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА, РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА СОДЕРЖАНИЕ ПОМЕЩЕНИЯ И КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ И ПОРЯДОК ЕЕ ВНЕСЕНИЯ

3.1. Цена Договора определяется как сумма платы за содержание помещения (жилого/нежилого) и платы за коммунальные услуги (при отсутствии «прямых» договоров собственников с ресурсоснабжающими организациями), которую Собственники обязаны оплачивать на расчетный счет УО в сроки, установленные Договором, на основании ПД, сформированного по лицевому счету.

- 3.2. Плата за содержание помещения (жилого/нежилого) включает в себя:
- плату за услуги, работы по управлению МКД,
 - плату за содержание и текущий ремонт общего имущества в МКД,
 - плату за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в МКД (КР СОИ).

3.3. Размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества определен Сторонами в размере:

Период действия (год)	2023	2024	2025	2026	2027
Стоимость (руб./кв.м. в месяц)	26,00	27,82	29,77	31,85	34,08

и может быть изменен по соглашению сторон.

3.3.1. Плата за КР СОИ, начисляется исходя из норматива потребления соответствующего вида коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в МКД,- при отсутствии общедомового прибора учета (ОДПУ), и исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета - при его наличии.

3.3.2. Одновременно с принятием решения о внесении изменений в «Перечень и периодичность выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества МКД» меняется цена договора, Собственники определяют порядок оплаты данных работ и услуг, на основании расчетов УО.

3.3.3. Стоимость услуги управления составляет 1,80 руб./кв.м. и может изменяться в зависимости от затрат, понесенных при управлении МКД.

3.3.4. Штрафы, пени, неустойки, судебные расходы и т.п., выданные в адрес УО, включаются в расходы по МКД и оплачиваются за счет платы за содержание помещений.

3.4. В случае пролонгации договора размер платы в МКД за содержание помещения (плата за услуги, работы по управлению МКД, плата за содержание и текущий ремонт общего имущества, плата за КР СОИ) на каждый последующий год действия Договора индексируется с учетом величины индекса роста потребительских цен, определенной Министерством экономического развития РФ или соответствующим ведомством, при этом УО самостоятельно определяет изменение стоимости по каждой работе и услуге в перечне работ и услуг по управлению и содержанию общего имущества МКД.

3.5. В случае изменения структуры платы за содержание жилья и коммунальные услуги, изменения правил расчета СЖ и КУ цена договора меняется в соответствии с законодательством. УО обязана довести изменения до собственников путем размещения информации на официальном сайте УО.

3.6. Собственники вносят плату на расчетный счет УО до десятого числа месяца, следующего за расчетным.

3.7. При внесении платы за ЖКУ с нарушением сроков, предусмотренных законом и настоящим договором, Собственник обязан уплатить УО пени в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3.8. Расчетный период для формирования ПД и оплаты устанавливается равным полному календарному месяцу.

3.9. Форма и содержание ПД для плательщиков определяются УО.

3.10. В случае, если Собственник не получил либо утратил ПД на оплату, то Собственник обязан обратиться в УО для его получения не позднее окончания текущего месяца, в котором был выставлен данный документ на оплату. Если Собственник не обратился, ПД считается доставленным в срок.

3.11. 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.

несвоевременного предоставления информации начисление платы за жилищно-коммунальные услуги может производиться по фактически выявленному количеству проживающих на основании актов, подписанных собственниками МКД;

14. При наличии ИПУ ежемесячно снимать и передавать полученные показания в абонентный отдел УО с 23 по 25 число текущего месяца;
15. Ежемесячно получать ПД на оплату жилищно-коммунальных услуг в УО;
16. Своевременно сообщать УО о выявленных неисправностях внутридомовых инженерных систем и оборудования, несущих конструкций и иных элементов помещения Собственника, а также общего имущества МКД;
17. При выявлении факта нанесения ущерба общему имуществу МКД или Помещению Собственника немедленно извещать УО об указанном факте;
18. Не производить переоборудование и перепланировку общего имущества Собственников помещений МКД;
19. Содержать в чистоте и порядке общее имущество МКД. Бережно относиться к общему имуществу МКД;
20. При множестве собственников помещений самостоятельно определять долю и порядок оплаты жилищно-коммунальных услуг на основании ПД, сформированного по помещению на основании ЛС и кадастрового паспорта помещения.

2.3. УО обязуется:

1. Принимать и хранить техническую документацию на МКД и иные связанные с управлением таким домом документы, предусмотренные Правилами содержания общего имущества в МКД, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. N 491, ключи от помещений, входящих в состав общего имущества собственников помещений в МКД;
2. На основании передаваемых собственниками данных вести реестр собственников помещений в МКД;
3. Готовить предложения по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в МКД для их рассмотрения ОСС МКД;
4. Готовить предложения по вопросам проведения капитального ремонта (реконструкции) МКД, а также действий, направленных на снижение объема используемых в МКД энергетических ресурсов, повышения его энергоэффективности;
5. Готовить предложения о передаче объектов общего имущества собственников помещений в МКД в пользование иным лицам на возмездной основе на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений в этом доме, в том числе с использованием механизмов конкурсного отбора;
6. Обеспечивать возможность ознакомления собственников помещений в МКД с проектами подготовленных документов по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в МКД и пользования этим имуществом;
7. Организовывать оказание услуг и выполнение работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, утвержденным решением ОСС; заключать договоры оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в МКД;
8. Выполнять работы по ремонту и содержанию общего имущества МКД в пределах собранных средств собственников и нанятых;
9. Заключать договоры энергоснабжения (купли-продажи, поставки электрической энергии (мощности), теплоснабжения и (или) горячего водоснабжения, холодного водоснабжения, водоотведения) с ресурсоснабжающими организациями в целях обеспечения предоставления собственникам и пользователям помещений в МКД коммунальной услуги соответствующего вида и приобретения КР СОИ в МКД, а также договоры на техническое обслуживание и ремонт внутридомовых инженерных систем (в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации);
10. Заключать иные договоры, направленные на достижение целей управления МКД, обеспечение безопасности и комфортности проживания;
11. Осуществлять контроль за оказанием услуг и выполнением работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД исполнителями этих услуг и работ, в том числе документальным оформлением приемки таких услуг и работ, а также качеством выполнения услуг и работ;
12. Организовать ведение претензионной, исковой работы при выявлении нарушений исполнителями услуг и работ обязательств, вытекающих из договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в МКД;
13. Взаимодействовать с органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам, связанными с деятельностью по управлению МКД;
14. Организовать осуществление расчетов за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, включая услуги и работы по управлению МКД, и коммунальные услуги, в том числе:
 - начисление обязательных платежей и взносов, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в МКД и коммунальных услуг, в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации;
 - оформление платежных документов и направление их собственникам и пользователям помещений в МКД;
15. Осуществлять расчеты с ресурсоснабжающими организациями за коммунальные ресурсы, поставленные по договорам энергоснабжения (купли-продажи, поставки электрической энергии (мощности), теплоснабжения и (или) горячего водоснабжения, холодного водоснабжения, водоотведения) в целях обеспечения предоставления собственникам и пользователям помещений в МКД коммунальной услуги соответствующего вида и приобретения коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в МКД;
16. Организовать претензионную и исковую работы в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги, предусмотренную жилищным законодательством Российской Федерации;
17. Обеспечивать контроль за исполнением решений ОСС;
18. Ежегодно в течение квартала по окончании отчетного года предоставлять собственникам отчет о выполнении настоящего Договора за прошедший отчетный год путем размещения данных в системе ГИС ЖКХ;
19. Организовать прием и рассмотрение заявок, предложений и обращений собственников и пользователей помещений в МКД;
20. Обеспечивать участие представителей собственников помещений в МКД в осуществлении контроля за качеством услуг и работ;
21. Организовать аварийно - диспетчерское обслуживание;
22. Принимать участие в комиссиях, осуществлять представительство Собственников по вопросам, относящимся к предмету настоящего договора;
23. Формировать по результатам осмотра элементов общего имущества МКД, оценки состояния общего имущества МКД и его соответствия обязательным требованиям технических регламентов, с учетом интересов Собственников, предложения по изменению Перечня работ и услуг и стоимости предлагаемых услуг и работ для рассмотрения и принятия решения собственниками МКД либо уполномоченным лицом в срок до 25 декабря;
24. Предоставлять ответы на предложения, заявления и жалобы Собственника в течение 30 дней, за исключением письменных запросов по раскрытию информации, которые рассматриваются в соответствии с жилищным законодательством;

2.4. УО имеет право:

1. Требовать надлежащего исполнения Собственником его обязательств по настоящему Договору;
2. Требовать в установленном действующим законодательством порядке полного возмещения убытков, понесенных УО по вине Собственника и/или проживающих лиц в его Помещении, а также компенсации расходов, произведенных УО в целях устранения ущерба, причиненного Общему имуществу МКД виновными действиями (бездействием) Собственника и/или проживающих лиц в его Помещении;
3. Осуществлять функции заказчика работ по техническому обслуживанию и содержанию Общего имущества МКД при проведении УО Текущего, Аварийного и Капитального ремонта Общего имущества МКД. Оплата указанных работ производится из платежей Собственников, перечисляемых в соответствии с действующим законодательством и условиями настоящего Договора;
4. Направлять средства, полученные по итогам финансового года в виде экономии между полученной платой за работы (услуги) по содержанию и ремонту общего имущества МКД по настоящему Договору и фактическими затратами УО на выполнение данных работ (услуг), на возмещение убытков, связанных с предоставлением услуг по настоящему Договору, в том числе на оплату непредвиденных работ по ремонту, возмещение убытков вследствие причинения вреда Общему имуществу МКД (в т.ч. актов вандализма), штрафных санкций, применяемых к УО, на оплату сверхнормативных расходов ОДН, управления;
5. Самостоятельно привлекать подрядные и иные организации к выполнению комплекса или отдельных видов работ по настоящему Договору, определяя по своему усмотрению условия таких договоров, самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по договору;
6. УО вправе изменить очередность и (или) график выполнения отдельных работ и услуг при необходимости предотвращения аварийных ситуаций, а также самостоятельно определять подрядчика, порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, включая очередность и сроки выполнения работ и оказания услуг, исходя из климатических условий, сезонности производства отдельных видов работ, технического состояния и конструктивных особенностей МКД, технических и финансовых возможностей УО;
7. УО вправе требовать от собственников помещений компенсации расходов:
 - на выполнение неотложных работ и услуг (текущего и капитального характера), необходимость которых вызвана обстоятельствами, которые управляющая компания при заключении настоящего договора или при подготовке предложения об изменении размера платы на очередной период действия договора не могла разумно предвидеть и предотвратить при обычной степени заботливости и осмотрительности, и за возникновение которых она не отвечает;
 - на текущий и (или) капитальный ремонт общего имущества МКД, выполненный по предписанию/требованию контролирующего или надзорного органа, если по не зависящим от УО причинам решение ОСС о выполнении и (или) финансировании такого ремонта не было принято при установлении размера платы на очередной период действия договора;
 - за выполненный объем работ и услуг по содержанию общего имущества в период с момента прекращения договора управления до дня фактической передачи МКД другой УО;

- 3.12. Перечень услуг и работ, из числа включенных в минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в МКД, утвержденный постановлением Правительства РФ от 03.04.2013г. №290, виды работ и периодичность их оказания определены Приложением №4 «Перечень и периодичность выполнения работ и оказания услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД».
- 3.13. Работы, не указанные в Приложении №4, могут выполняться УО на основании решения ОСС помещений за счет средств, оплачиваемых сверх цены, установленной настоящим Договором.
- 3.14. При выполнении непредвиденных работ УО может самостоятельно принимать решения по изменению перечня и стоимости выполнения работ, включенных в Приложение №4 «Перечень и периодичность выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества МКД». О необходимости выполнения неотложных непредвиденных работ по их видам и объемам УО по возможности уведомляет Собственников в разумный срок до начала выполнения таких работ.
- 3.15. Работы по текущему ремонту выполняются при положительном балансе МКД, подтвержденном отчетом УО.
- 3.16. Расходы УО по выполнению непредвиденных работ в размере стоимости работ, не учтенной при установлении размера платы за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения, подлежат возмещению УО Собственниками помещений. Расходы возмещаются путем изменения (уменьшения) перечня работ либо оплаты каждым Собственником помещений сверх утвержденного тарифа стоимости выполненных непредвиденных неотложных работ соразмерно его доле в общем имуществе МКД. Информация об объемах и стоимости непредвиденных неотложных работ должна быть доведена до Собственников одним из способов, указанных в Приложении №3 Договора.
- 3.17. Стороны договорились о том, что 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; Собственник в этом случае считается нарушившим условия оплаты.
- 3.18. Задолженность по дополнительным работам и услугам может погашаться после полной оплаты потребителями задолженности по ЖКУ.
- 3.19. При поступлении платы за работы (услуги) по настоящему Договору данная плата засчитывается в счет погашения задолженности, возникшей у Собственника перед УО в наиболее ранние неоплаченные периоды, предшествующие дате внесения денежных средств на расчетный счет (кассу) УО, вне зависимости от периода погашения задолженности, указанной Собственником в платежных документах.
- 3.20. Объем коммунальной услуги в размере превышения объема коммунального ресурса, предоставленного на содержание общего имущества, определенного исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора ИПУ, над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления коммунальной услуги, предоставленной на коммунальный ресурс на содержание общего имущества, распределяется по решению ОСС между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения.
- 3.21. Непредвиденные расходы по дому (работы по предписаниям надзорных органов, непредвиденные работы, необходимые для поддержания МКД в надлежащем состоянии) финансируются за счет платы Собственников, нанимателей за содержание помещений.
- 3.22. Выдача справок, копий лицевого счета и т.п. является дополнительной услугой для собственников и нанимателей и осуществляется за плату, установленную УО.
- 3.23. Корректировка начислений по ЖКУ производится УО в счет соответствующего вида услуги.
- 3.24. В случае изменения объема обязательных работ в связи с изменением жилищного законодательства, санитарных правил и норм и других нормативно-правовых актов, выдачей предписаний надзорных органов, - плата за содержание увеличивается на стоимость работ: ежемесячно - если работы носят постоянный характер, разово - если работы ограничены по количеству.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН ДОГОВОРА

- 4.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством и условиями настоящего Договора.
- 4.2. УО несет ответственность за прямой действительный ущерб, причиненный недвижимому имуществу Собственника, возникший в результате виновных действий (бездействий), в порядке, установленном законодательством и Договором.
- 4.3. Собственник несет ответственность перед УО и третьими лицами за:
- последствия, возникшие по вине Собственника вследствие аварийных и иных ситуаций в Помещении Собственника;
 - загрязнение Общего имущества МКД, включая территорию земельного участка, неаккуратное помещение мусора в контейнеры, размещение мусора в неположенных местах, повреждение газонов, порчу деревьев, кустарников, клумб, иных элементов благоустройства, парковку автотранспорта на газонах;
 - производство несанкционированных перепланировок, самовольную установку кондиционеров и прочего оборудования, требующего получения соответствующих разрешений и согласований, - в размере стоимости по приведению Помещения в прежнее состояние, если восстановительные работы выполнялись УО либо по ее поручению третьими лицами;
 - ответственность за действия пользователей Помещением, нанятых им ремонтных рабочих, а также рабочих, осуществляющих поставку строительных материалов и оборудования, мебели и т.п. для Собственника - возлагается в полном объеме на Собственника.
- 4.4. УО не несет ответственности перед Собственником за перебои (временное прекращение) и/или изменение параметров Коммунальных услуг, если это связано с ликвидацией аварии, ремонтом или техническим обслуживанием инженерного оборудования УО или аварийными службами, а также за ущерб любого рода, явившийся прямым либо косвенным результатом таких перебоев в работе какого-либо инженерного оборудования ресурсоснабжающей организации или какого-либо оборудования в Помещении Собственника.
- 4.5. В случае нарушения Собственником пп.11 п.2.2. настоящего Договора он обязуется устранить нарушение и оплатить штраф 3000 руб.
- 4.6. С момента возникновения Срока просрочки оплаты Собственнику начисляются пени на сумму задолженности в порядке и размере, установленном действующим законодательством. Размер начисленных УО пени указывается в платежном документе, выставленном Собственнику.
- 4.7. В случае неполной оплаты коммунальных услуг Собственником УО вправе приостановить или ограничить предоставление Собственнику одной или нескольких коммунальных услуг в порядке, установленном настоящим Договором.
- 4.8. В случае выявления УО несанкционированного подключения Собственника к Общему имуществу МКД, его устройствам и сооружениям, предназначенным для предоставления Коммунальных услуг, за надлежащее техническое состояние и безопасность которых отвечает УО, УО вправе произвести перерасчет размера платы за потребленные Собственником без надлежащего ИПУ Коммунальные услуги за период с даты несанкционированного подключения. При этом Собственник обязан также возместить УО стоимость произведенных работ, согласно расчету, и оплатить штраф в размере 3000 руб.
- 4.9. В случае невыполнения Собственником требований, установленных пунктом пп.4 п.2.2. настоящего Договора, УО вправе произвести перерасчет размера платы за потребленные Собственником Коммунальные услуги за период, начиная с даты проведения УО предыдущей проверки. Доначисление размера платы в этом случае должно быть произведено исходя из объемов коммунального ресурса, установленного нормативами, с учетом повышающего коэффициента, величина которого устанавливается Правительством РФ.
- 4.10. Собственник, передавший Помещение по договорам найма, специального найма, социального найма, аренды - несет субсидиарную ответственность в случае невыполнения нанимателем условий данного договора о своевременном внесении платы за содержание жилого помещения и коммунальные услуги. Право УО на привлечение Собственника к субсидиарной ответственности возникает с момента вынесения постановления об окончании исполнительного производства и о возвратении взыскателю исполнительного документа по следующим основаниям:
- если невозможно установить местонахождение нанимателя-должника, его имущества либо получить сведения о наличии принадлежащих ему денежных средств и иных ценностей, находящихся на счетах, во вкладах или на хранении в банках или иных кредитных организациях;
 - если у нанимателя-должника отсутствует имущество, на которое может быть обращено взыскание, и все принятые судебным приставом-исполнителем допустимые законом меры по отысканию его имущества оказались безрезультатными.
- 4.10. УО не несет ответственности за недостатки общего имущества МКД и нанесенный в результате этого ущерб собственникам и третьим лицам, если Собственники своевременно не выявили такие недостатки и не приняли меры к их ликвидации, в том числе - не обеспечили финансирование работ по их своевременному устранению.

5. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

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

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

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

6. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

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

6.2. Все споры, возникшие из настоящего Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров.

6.3. Договор может быть расторгнут досрочно:

6.3.1. по инициативе ОСС помещений МКД, в случае доказанного несоблюдения УО своих обязанностей, решением не менее чем 2/3 голосов, с обязательным уведомлением УО не менее чем за два месяца;

6.3.2. по инициативе УО, если МКД в силу обстоятельств, за которые УО не отвечает, окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению;

6.3.3. по инициативе УО, когда неполное внесение Собственниками помещений платы по Договору приводит к невозможности для УО исполнять условия Договора, в т.ч. исполнять обязанности по оплате работ, услуг, выполненных подрядными и специализированными организациями, а также обязанности по оплате коммунальных ресурсов, приобретаемых ею у ресурсоснабжающей организации. Под таким неполным внесением Собственниками помещений платы по Договору признается случай, если сумма задолженности собственников, нанимателей и арендаторов жилых и нежилых помещений за оказанные услуги превысит трехкратный месячный размер начислений по данному дому;

6.3.4. по соглашению сторон;

6.3.5. в случае ликвидации УО.

6.4. В случаях, предусмотренных пп.6.3.2. и 6.3.3. настоящего Договора, УО направляет уведомление не позже чем за 1 месяц одним из способов, указанных в Приложении 3. В течение 5 дней Собственники помещений рассматривают указанное уведомление и направляют в УО письменные возражения по вопросу расторжения договора управления, отсутствие письменных возражений считается согласием Собственников.

6.5. В случае если большинством Собственников Помещений от общего числа Собственников в МКД возражения на уведомление УО о расторжении договора не направлены, то настоящий Договор считается расторгнутым по соглашению сторон.

6.6. Датой расторжения настоящего Договора признается первое число месяца, следующего за месяцем, в котором истек срок направления Собственниками Помещений письменных возражений по вопросу расторжения договора управления.

6.7. Все споры и разногласия разрешаются в соответствии с законодательством Российской Федерации в суде по месту нахождения МКД, согласно ст. 32 ГПК РФ и ст. 37 АПК РФ (Сибайский городской суд Республики Башкортостан, Мировой суд по г.Сибай Республики Башкортостан, Арбитражный суд Республики Башкортостан).

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий Договор вступает в законную силу с «01» января 2023 г. и действует до «31» 12 2028 г.

7.2. Предыдущий договор управления теряет силу с даты вступления в законную силу настоящего Договора.

7.3. Срок действия Договора – пять лет. Если за месяц до истечения срока действия ни одна из сторон не изъявила желание расторгнуть Договор, его действие продлевается на следующий срок неограниченное количество раз.

8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1. Настоящий Договор и все приложения к нему составлены в одном экземпляре и хранятся в УО.

8.2. Местом исполнения договора является г. Сибай, пр. Горняков 95А.

8.3. Изменения и дополнения к Договору действительны при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны надлежащим образом уполномоченными на то представителями Сторон.

8.4. Подписанием настоящего Договора Собственники, наниматели и арендаторы выражают свое согласие на передачу и обработку персональных данных (Ф.И.О., адрес, учетно-регистрационные данные, сведения о составе семьи, иные данные, необходимые для начисления платы за жилое помещение и коммунальные услуги, размер задолженности) УО в целях организации деятельности по приему платежей за жилое помещение, коммунальные и иные услуги, печати и доставке платежных документов, взысканию задолженности и иные цели, связанные с исполнением Договора. Обработка может осуществляться путем сбора, записи, систематизации, накопления, хранения, уточнения (обновления, изменения), извлечения, использования, обезличивания, блокирования, удаления, уничтожения персональных данных, а также передачи (распространения, предоставления, доступа) персональных данных операторам по приему платежей и иным лицам в целях исполнения условий настоящего Договора и в соответствии с действующим законодательством РФ. Данное согласие действует в течение всего срока действия настоящего Договора.

8.5. Каждая из Сторон имеет полное право и полномочие заключить, в том числе подписать, и исполнить настоящий Договор, и соответствующей Стороной совершены все необходимые корпоративные и иные действия, санкционирующие подписание и исполнение Договора.

8.6. Стороны пришли к соглашению, что утверждение общим собранием собственников условий настоящего Договора является принятием по каждому пункту Договора решения в понимании статьи 45 – 48 Жилищного кодекса Российской Федерации и пункта 44 «Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и потребителям в многоквартирных домах и жилых домов», утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации № 354 от 06.05.2011г.

8.7. В ситуациях, не урегулированных настоящим договором, Стороны руководствуются действующим законодательством.

Приложения:

Приложение №1 «Термины и понятия»;

Приложение №2 «Порядок приемки работ»

Приложение №3 «Порядок уведомления собственников, предоставления доступа и персональные данные»

Приложение №4 «Перечень и периодичность выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в МКД»;

Приложение №5 «Состав общего имущества»

Приложение №6 «Форма отчета о выполненных работах по управлению МКД и акта приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД»

Приложение №7 «Перечень мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в отношении общего имущества собственников помещений в МКД»

9. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Управляющая организация: ООО «Информационный расчетно-кассовый центр»

Юр.адрес: 453830, РБ, г. Сибай, ул. . Валиди, 37

Факт.адрес: 453830, РБ, г. Сибай, пр.Горняков, д.8/1

ИНН/КПП 0267010842/026701001 ОКПО 75814387 р/с 40702810700220000357 в ОАО «УралСиб» г. Сибай

БИК 048073770 к/с 30101810600000000770

Телефон 34775(2-20-86), эл/адрес: oooirkc@mail.ru

Директор Ильсова И.А.

