

Договор № 05/УК
управления многоквартирным домом

г. Югорск

18 июля 2023 г.

Муниципальное унитарное предприятие «Югорскэнергогаз» в лице директора Агафонова Андрея Александровича, действующего на основании приказа от 12.08.2022 года № 82 Департамента муниципальной собственности и градостроительства администрации города Югорска от 12.08.2022 года № 82 и Устава, а также лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами № 086000452 от 23.08.2022, именуемое в дальнейшем "Управляющая организация", с одной стороны и **Собственники помещений в многоквартирном доме**, расположенном по адресу: г.Югорск, улица Чкалова дом № 7 корпус 2, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме (протокол от 17 июля 2023 года № 1/07).

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в многоквартирном доме и определены в соответствии с п. 1.1 настоящего Договора.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491, иными положениями гражданского и жилищного законодательства Российской Федерации.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Цель настоящего Договора - надлежащее содержание общего имущества в Многоквартирном доме, предоставление коммунальных и иных услуг Собственнику и пользующимся помещениями в этом доме лицам.

2.2. Управляющая организация в течение согласованного настоящим Договором срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, предоставлять коммунальные и иные услуги Собственнику, осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность.

2.3. Состав и состояние общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, а также характеристика Многоквартирного дома на момент заключения Договора указаны в Приложении N 1 к настоящему Договору.

2.4. Заключение настоящего Договора не влечет перехода права собственности на помещения в Многоквартирном доме и объекты общего имущества в нем, а также права на распоряжение общим имуществом Собственников помещений, за исключением случаев, указанных в данном Договоре.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством в интересах Собственника в соответствии с целями, указанными в п. 2.1 настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с Перечнем работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, а также по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме (Приложение N 2).

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги Собственнику помещений в Многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 N 354, надлежащего качества в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу.

3.1.4. Информировать Собственника о заключении указанных в п. 3.1.3 настоящего Договора договоров и порядке оплаты услуг.

3.1.5. Проводить и/или обеспечивать проведение мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности Многоквартирного дома, определенных энергосервисными договорами (условиями энергосервисного договора, включенными в договоры купли-продажи, поставки, передачи энергетических ресурсов (за исключением природного газа)) и решениями общих собраний собственников помещений в этом доме.

3.1.6. Принимать от Собственника плату за содержание и ремонт общего имущества, коммунальные и другие услуги согласно платежному документу.

По распоряжению Собственника, отраженному в соответствующем документе, Управляющая организация обязана принимать плату за вышеуказанные услуги от всех нанимателей и арендаторов помещений Собственника.

3.1.7. Требовать от Собственника в случае установления им платы нанимателю (арендатору) меньше, чем размер платы, установленной настоящим Договором, доплаты Собственником оставшейся части в согласованном порядке.

3.1.8. Требовать внесения платы от Собственника в случае непоступления платы от нанимателя и/или арендатора в установленные законодательством и настоящим Договором сроки.

3.1.9. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома и уведомить Собственника о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.1.10. Обеспечить выполнение работ по устранению аварийных ситуаций, таких, как залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению в течение 3-х часов с момента поступления заявки по телефону.

3.1.11. Хранить и актуализировать документацию (базы данных), полученную от управлявшей ранее организации/заказчика-застройщика, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.

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

- в случае поступления жалоб и претензий, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением условий настоящего Договора, Управляющая организация в течение 30 (тридцати) 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 30 (тридцати) дней обязана рассмотреть обращение и проинформировать Собственника о результатах рассмотрения обращения;

- в случае получения заявления о перерасчете размера платы за помещение не позднее 30 (тридцати) 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 на сайте Управляющей организации информацию о месте и графике их приема по указанным вопросам, а также доводить эту информацию до Собственника иными способами.

3.1.13. Представлять Собственнику предложения о необходимости проведения капитального ремонта Многоквартирного дома либо отдельных его сетей и конструктивных элементов, о сроках его начала, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и другие предложения, связанные с условиями проведения капитального ремонта Многоквартирного дома.

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

3.1.15. 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.

3.1.16. Информировать Собственника об изменении размера платы за помещение пропорционально его доле в праве на общее имущество в Многоквартирном доме (в случае применения цен за содержание и ремонт жилого помещения, устанавливаемых органами государственной власти), коммунальные услуги не позднее 30 рабочих дней со дня опубликования новых тарифов на коммунальные услуги и размера платы за помещение, установленной в соответствии с разд. 4 настоящего Договора, но не позже даты выставления платежных документов.

3.1.17. По требованию Собственника выставлять платежные документы на предоплату за коммунальные услуги, содержание и ремонт общего имущества пропорционально доле занимаемого помещения с последующей корректировкой платежа при необходимости.

3.1.18. По требованию Собственника и иных лиц, действующих по распоряжению Собственника или несущих с Собственником солидарную ответственность за помещение, выдавать или организовать выдачу в день обращения справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и (или) из домовой книги и иных предусмотренных действующим законодательством документов.

3.1.19. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов и внести соответствующую информацию в техническую документацию на Многоквартирный дом.

3.1.20. Не менее чем за 3 (три) дня до начала проведения работ внутри помещения Собственника согласовать с ним время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

3.1.21. По требованию Собственника производить либо организовать проведение сверки платы за жилое помещение и коммунальные услуги и выдачу документов, подтверждающих правильность начисления платы, с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим Договором, а также с учетом правильности начисления установленных федеральным законом или Договором неустоек (штрафов, пени).

3.1.22. Представлять Собственнику отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого месяца (или квартала), следующего за истекшим годом действия Договора, а при заключении Договора на один год - не ранее чем за два месяца и не позднее чем за один месяц до истечения срока его действия. В отчете указывается соответствие фактических перечня, количества и качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме перечню и размеру платы, указанным в настоящем Договоре, количество предложений, заявлений и жалоб Собственников (нанимателей, арендаторов) и принятые меры по устранению указанных в них недостатков в установленные сроки.

3.1.23. В течение срока действия настоящего Договора по требованию Собственника размещать на своем сайте либо на информационных стендах (досках), расположенных в подъездах Многоквартирного дома, или в офисе Управляющей организации квартальные отчеты о выполненных работах и услугах согласно Договору.

3.1.24. На основании заявки Собственника направлять своего сотрудника для составления акта о нарушении условий Договора либо нанесении ущерба общему имуществу в Многоквартирном доме или помещению(ям) Собственника.

3.1.25. Представлять интересы Собственника в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.1.26. Не допускать использования общего имущества Собственников помещений в Многоквартирном доме, в т.ч. предоставления коммунальных ресурсов с их использованием, без соответствующих решений общего собрания Собственников.

В случае решения общего собрания Собственников о передаче в пользование общего имущества либо его части иным лицам, а также определении Управляющей организации уполномоченным по указанным вопросам лицом - заключать соответствующие договоры.

Средства, поступившие в результате передачи в пользование общего имущества Собственников либо его части на счет Управляющей организации, после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и суммы (процента), причитающейся Управляющей организации в соответствии с решением Собственников, направляются на снижение оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, выполняемых по настоящему Договору, либо на иные цели, определенные решением Собственников.

3.1.27. Передать техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением домом документы, ключи от помещений, входящих в состав общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме, электронные коды доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме, и иные технические средства и оборудование, необходимые для эксплуатации Многоквартирного дома и управления им, в течение трех рабочих дней со дня прекращения действия Договора вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо, в случае непосредственного управления Многоквартирным домом Собственниками помещений в доме, одному из Собственников, указанному в решении общего собрания Собственников о выборе способа управления Многоквартирным домом, или, если такой Собственник не указан, любому Собственнику помещения в доме.

3.1.28. Произвести или организовать проведение сверки расчетов по платежам, внесенным Собственником в счет обязательств по настоящему Договору; составить Акт сверки произведенных Собственником начислений и осуществленных им оплат и по Акту приема-передачи передать названный Акт сверки вновь выбранной

управляющей организации. Расчеты по Актам сверки производятся в соответствии с отдельным соглашением между Управляющей организацией и вновь выбранной управляющей организацией либо созданным ТСЖ.

3.1.29. Ежегодно разрабатывать и доводить до сведения Собственника предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, которые возможно проводить в Многоквартирном доме, с указанием расходов на их проведение, объема ожидаемого снижения используемых энергетических ресурсов и сроков окупаемости предлагаемых мероприятий.

3.1.30. Обеспечить выполнение требований законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

3.1.31. Осуществлять раскрытие информации о своей деятельности по управлению многоквартирными домами в случаях и порядке, определенных законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов государственной власти.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в т.ч. поручать выполнение обязательств по настоящему Договору иным организациям.

3.2.2. Требовать от Собственника внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами, а также требовать представления документов, подтверждающих право на льготы по оплате жилищных и коммунальных услуг.

3.2.3. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации, данным, представленным Собственником, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому потреблению (расчету) в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.2.4. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с виновных сумму неплательщиков и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой.

3.2.5. Готовить в соответствии с условиями настоящего Договора предложения общему собранию Собственников помещений по установлению на предстоящий год:

- размера платы за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме;

- перечней работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, а также по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме предусмотренных Приложением N 2 к настоящему Договору.

3.2.6. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом в Многоквартирном доме, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях Собственника, согласовав с последними дату и время таких осмотров.

3.2.7. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту внутриквартирных инженерных сетей и коммуникаций, не относящихся к общему имуществу в Многоквартирном доме, а также иного имущества Собственника по согласованию с ним и за его счет в соответствии с законодательством.

3.2.8. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг Собственнику в соответствии с действующим законодательством в случаях и порядке, предусмотренных действующим законодательством.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Использовать принадлежащие ему помещения и общее имущество многоквартирного дома по назначению, не допуская нарушения прав и законных интересов других Собственников, а также иных лиц, проживающих в данном доме, либо пользующихся помещениями в данном доме.

3.3.2. Бережно относиться к общему имуществу многоквартирного дома, содержать принадлежащие ему помещения с соблюдением действующих норм и правил, устранять за свой счет повреждения имущества дома, если они произошли по его вине или по вине лиц, использующие принадлежащие ему помещения. Своевременно в установленном порядке и сроки оплачивать предоставленные по Договору услуги. Возмещать Управляющей организации расходы, связанные с исполнением Договора. Данные расходы включаются в выставляемый Управляющей организацией счет на оплату услуг. При внесении соответствующих платежей руководствоваться утвержденным Управляющей организацией порядком и условиями Договора.

3.3.3. Не нарушать имеющиеся схемы учета услуг, в том числе не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки счетчиков, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем без согласования с Управляющей организацией.

3.3.4. Своевременно осуществлять поверку общего (квартирного) и индивидуального приборов учета. К расчету оплаты коммунальных услуг предоставляются данные только поверенных приборов учета. Если прибор учета не проверен, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, установленным на территории Ханты-Мансийского автономного округа-Югры в порядке, определяемом Правительством РФ.

3.3.5. Своевременно самостоятельно осуществлять снятие показаний общеквартирных (индивидуальных) приборов учета с 20 по 25 числа текущего месяца и передавать их в адрес Управляющей организации или уполномоченному представителю.

3.3.6. Убрать личное транспортное средство с придомовой территории в случае размещения Управляющей организацией объявления о необходимости уборки придомовой территории.

3.3.7. Не производить слив воды из системы и приборов отопления.

3.3.8. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих помещение, принадлежащее Собственнику, дееспособных граждан с условиями Договора.

3.3.9. В случае возникновения необходимости проведения Управляющей организации:

- работ и услуг, не установленных настоящим Договором;

- работ и услуг, связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Собственника;

- работ и услуг, необходимость в проведении которых возникла в связи с нарушением Собственником обязательств по настоящему Договору, работы проводятся за счет Собственника.

3.3.10. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги с учетом всех потребителей услуг, а также иные платежи, установленные по решениям общего собрания Собственников помещений, принятым в соответствии с законодательством. Своевременно предоставлять Управляющей организации документы, подтверждающие права на льготы его и лиц, пользующихся его помещением(ями).

3.3.11. Заключить договоры на поставку холодной воды, горячей воды, тепловой энергии, электрической энергии и газа в жилое/нежилое помещение в многоквартирном доме, а также отведение сточных вод непосредственно с ресурсоснабжающей организацией согласно пункту 6 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 N 354.

3.3.12. При неиспользовании помещения(й) в Многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса для связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии в городе более 24 часов.

3.3.13. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей;

б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;

в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Собственника, и их оплаты, без согласования с Управляющей организацией;

г) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды запрещается);

д) не допускать выполнения работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;

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

ж) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества в Многоквартирном доме;

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

и) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 22.00 до 8.00;

к) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, затрагивающих общее имущество в Многоквартирном доме.

3.3.14. Предоставлять Управляющей организации в течение 5 (пяти) рабочих дней сведения:

- о завершении работ по переустройству и перепланировке помещения с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям законодательства (например, документ технического учета БТИ и т.п.);

- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность внесения платы Управляющей организации за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, а также за коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора), с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;

- об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих, а также о наличии у таких лиц льгот по оплате жилых помещений и коммунальных услуг для расчета размера их оплаты и взаимодействия Управляющей организации с городским центром жилищных субсидий (Собственники жилых помещений);

- об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимов работы установленных в нежилом(ых) помещении(ях) потребляющих устройств газо-, водо-, электро- и теплоснабжения и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты (Собственники нежилых помещений).

3.3.15. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время.

3.3.16. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в Многоквартирном доме.

3.3.17. Соблюдать Правила пользования помещениями, содержания многоквартирного дома и придомовой территории.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в Многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.

3.4.2. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.

3.4.3. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора, а также предложений и раскрытия информации о деятельности по управлению многоквартирными домами в порядке, определенном законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов государственной власти.

3.4.4. Поручать вносить платежи по настоящему Договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае сдачи его внаем или в аренду.

3.4.5. Реализовывать иные права, предусмотренные действующим законодательством.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА, РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА ПОМЕЩЕНИЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ, ПОРЯДОК ЕЕ ВНЕСЕНИЯ

4.1. Размер платы Собственника за содержание общего имущества в Многоквартирном доме устанавливается в соответствии с долей в праве общей собственности на общее имущество в Многоквартирном доме, пропорциональной размеру общей площади помещения, принадлежащего Собственнику, согласно ст. ст. 249, 289 Гражданского кодекса Российской Федерации и ст. ст. 37, 39 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Размер платы для Собственника устанавливается на общем собрании Собственников помещений на срок не менее чем один год с учетом предложений Управляющей организации за 1 кв. м в месяц (протокол от 17 июля 2023 года № 1/07).

4.2. Цена Договора определяется:

- общей стоимостью услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, в том числе платой за управление многоквартирным домом приведенной в Приложение N 2 к настоящему Договору, определенной решением общего собрания Собственников помещений в Многоквартирном доме, в размере 34,40 рублей за один кв.м в месяц.

4.3. Ежемесячная плата Собственника за содержание и ремонт общего имущества в доме определяется как произведение общей площади его помещений на размер платы за 1 кв. м такой площади в месяц.

Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается на срок 1 год и может быть изменен 1 раз в год.

4.4. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных индивидуальными приборами учета, а также при оборудовании Многоквартирного дома общедомовыми приборами учета рассчитывается в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 N 354, а при отсутствии индивидуальных и (или) общедомовых приборов учета - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органом государственной власти в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.5. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти в порядке, установленном федеральным законом.

4.6. Плата за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме вносится ежемесячно до 10-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.7. Плата за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме и коммунальные услуги вносится в установленные настоящим Договором сроки (п. 4.6 настоящего Договора) на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией.

4.8. В выставляемом платежном документе указываются: расчетный (лицевой, транзитный) счет, на который вносится плата, площадь помещения, количество проживающих (зарегистрированных) граждан, объем (количество) потребленных коммунальных ресурсов, установленные тарифы на коммунальные услуги, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения (общего имущества в Многоквартирном доме), объемы и стоимость иных услуг с учетом исполнения условий данного Договора, сумма перерасчета, задолженности Собственника по оплате жилых помещений и коммунальных услуг за предыдущие периоды. В платежном документе также указываются суммы предоставленных субсидий на оплату жилых помещений и коммунальных услуг, размер предоставленных льгот и компенсаций расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг, дата создания платежного документа.

4.9. Сумма начисленных пеней не может включаться в общую сумму платы за помещение и указывается отдельно, в платежном документе.

4.10. Собственник вносит плату в соответствии с настоящим Договором на расчетный (лицевой, транзитный) счет Управляющей организации.

4.11. Неиспользование помещений Собственником не является основанием для невнесения платы за помещение и за отопление.

4.12. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, указанных в Приложении N 2 к настоящему Договору, ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, т.е. невыполнения полностью или частично услуг и/или работ в Многоквартирном доме, стоимость этих работ уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491.

4.13. Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связаны с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или действием

обстоятельств непреодолимой силы.

4.14. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта органов государственной власти.

4.15. 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 уплате за предоплаченный период.

4.16. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по отдельно заключенным договорам.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

5.2. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в жилом помещении Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за коммунальные услуги Управляющая организация вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника реального ущерба.

5.3. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу в Многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством.

5.4. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником и уполномоченными им лицами в соответствии с их полномочиями.

6. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

6.1. Настоящий Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке:

а) по инициативе Управляющей организации, о чем Собственник должен быть предупрежден не позже, чем за два месяца до прекращения настоящего Договора в случае, если:

- Многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению, в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;

- Собственники приняли иные условия Договора об управлении Многоквартирным домом при рассмотрении вопроса о его пролонгации, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;

б) по инициативе Собственника 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;

6.2. Расторжение Договора по соглашению Сторон:

6.2.1. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомлением одной из Сторон другой Стороны о нежелании его продлевать.

6.2.2. Вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы в соответствии с настоящим Договором.

6.3. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из Сторон считается расторгнутым через два месяца с момента направления другой Стороне письменного уведомления.

6.4. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственником.

6.5. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств Собственника по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора, а также не является основанием для неисполнения Управляющей организацией оплаченных работ и услуг в рамках настоящего Договора.

6.6. 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 выдаче либо о перечислении на указанный ими счет излишне полученных ею средств.

6.7. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

6.8. Решение общего собрания Собственников помещений об образовании товарищества собственников жилья или жилищного кооператива не является основанием для расторжения Договора с Управляющей организацией.

6.9. Отчуждение помещения новому Собственнику не является основанием для досрочного расторжения настоящего Договора, но является основанием для замены Собственника новой стороной Договора.

6.10. После расторжения Договора учетная, расчетная, техническая документация, материальные ценности передаются лицу, назначенному общим собранием Собственников, а в отсутствие такового - любому Собственнику или нотариусу на хранение.

6.11. В установленных законодательством случаях Договор расторгается в судебном порядке.

7. ОРГАНИЗАЦИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ

7.1. Решение об организации общего собрания Собственников помещений Многоквартирного дома может приниматься Управляющей организацией.

7.2. Собственники помещений Многоквартирного дома предупреждаются о проведении общего собрания под роспись либо путем помещения информации на доске объявлений.

7.3. Внеочередное общее собрание может проводиться по инициативе Собственника помещения.

8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

8.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по месту нахождения Многоквартирного дома по заявлению одной из Сторон.

8.2. Управляющая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон Договора, военные действия, террористические акты, издание органами власти распорядительных актов, препятствующих исполнению условий Договора, и иные независящие 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.

При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Управляющая организация осуществляет указанные в Договоре управления Многоквартирным домом работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, выполнение и оказание которых возможны в сложившихся условиях, и предъявляет Собственникам счета по оплате выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный Договором об управлении Многоквартирным домом, должен быть изменен пропорционально объему и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

8.3. 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.

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

9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

9.1. Договор заключен на 5 (пять) лет.

Управляющая организация приступает к исполнению Договора с даты внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации в связи с заключением Договора.

9.2. Стороны установили, что условия Договора применяются к отношениям, возникшим между ними до заключения настоящего Договора.

9.3. При отсутствии решения общего собрания Собственников либо уведомления Управляющей организации о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

9.4. Срок действия Договора может быть продлен на 1 месяц, если вновь избранная организация для управления Многоквартирным домом, выбранная на основании решения общего собрания Собственников помещений, в течение 10 дней с даты подписания договоров об управлении Многоквартирным домом или с иного установленного такими договорами срока не приступила к выполнению своих обязательств.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Во всем остальном, что не предусмотрено в настоящем Договоре, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

10.2. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу. Все Приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

10.3. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются следующие приложения:

10.3.1. Состав и состояние общего имущества в Многоквартирном доме, характеристика Многоквартирного дома (Приложение N 1).

10.3.2. Перечень работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, а также по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме (Приложение N 2).

10.3.3. Границы эксплуатационной ответственности Сторон (Приложение N 3).

АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Управляющая организация: МУП «Югорскэнергогаз», Юр. адрес (почтовый адрес): 628260, Россия, ХМАО-Югра, г. Югорск, ул. Геологов, 15, а/я 141 E-mail: ugorsk@uegaz.ru; ИНН 8622024682, КПП 862201001; ОГРН 1138622000978, р/счет: 40 702 810 847 660 000 007, к/счет: 30 101 810 145 250 000 411, Филиал «Центральный» Банка ВТБ, (публичное акционерное общество) в г.Москве, БИК 044 525 411.
тел.: 8(34675) 2-34-70, 7-86-30

Директор

Председатель Совета
многоквартирного дома:



/А.А. Агафонов

/ С.Д.о Новрузов

Приложение N 1
к Договору управления многоквартирным домом
№ 05/УК от «__» _____ 2023

Основные характеристики Многоквартирного дома

1	Адрес Многоквартирного дома	г.Югорск, ул. Чкалова д.№ 7 корпус2
2	Кадастровый номер Многоквартирного дома (при его наличии)	
3	Этажность	6-8
4	Количество жилых помещений	96
5	Степень износа по данным государственного технического учета	0%
6	Площадь (кв. м), в т.ч.:	7864,10
	а) общая площадь жилых помещений с учетом балконов, лоджий, веранд и террас, (кв. м):	6779,2
	б) общая площадь жилых помещений без учета балконов, лоджий, веранд и террас, (кв. м):	5957,10
	в) общая площадь нежилых помещений	109,6
7	Кадастровый номер земельного участка (при его наличии)	86:22:0010002:1544
8	Сведения о наличии общедомовых приборов учета по всем видам поставляемых в МКД коммунальных ресурсов:	
	а) электроснабжение	Установлен
	б) отопление	Установлен
	в) холодное водоснабжение	Установлен
	г) горячее водоснабжение	Установлен
	д) водоотведение	По данным счетчика ХВС

Директор
МУП «Югорскэнергогаз»

Председатель Совета
многоквартирного дома:



/А.А. Агафонов

/ С.Д.о. Новрузов

Состав и техническое состояние общего имущества в Многоквартирном доме

Наименование элемента общего имущества	Параметры	Характеристика
I. Помещения и инженерные коммуникации общего пользования		
Помещения общего пользования, в т.ч.:	Площадь пола - _____ кв. м	
а) лестницы	Количество лестничных маршей - _____ шт. Материал лестничных маршей - бетон. Материал ограждений - металл. Площадь - _____ кв. м	
б) лифтовые и иные шахты, лифты	Количество лифтовых шахт - __ шт. Иные шахты - __ шт. (шахты инженерных коммуникаций). Количество лифтов - __ шт., в том числе грузовых - __ шт. Площадь кабин - _____ кв. м	
в) коридоры и лестничные площадки	Количество - __ шт. Площадь пола - _____ кв. м. Материал пола - _____	
г) технические этажи	Количество - __ шт. Площадь пола - _____ кв. м. Материал пола - _____	
д) технические подвалы	Количество - __ шт. Площадь пола - _____ кв. м. Перечень инженерных коммуникаций: <ul style="list-style-type: none"> • трубопроводы теплоснабжения; • трубопроводы ХВС, ГВС; • трубопроводы бытовой канализации; • трубопроводы ливневой канализации; • трубопроводы ИТП; • кабели силовые и слаботочные. Перечень установленного инженерного оборудования: <ul style="list-style-type: none"> • теплообменники отопления и горячей воды; • циркуляционные, подпиточные и дренажные насосы; • система автоматического поддержания давления; • оборудование регулировки систем отопления, ГВС, ХВС, вентиляции; • аппаратура автоматики ИТП; • вентиляционные установки; • аппаратура контроля загазованности 	
Фундамент	Вид фундамента _____ Количество продухов - 0 шт.	
Наружные и внутренние капитальные стены	Материал - _____ Площадь - _____ тыс. кв. м. Длина межпанельных швов - _____ м	
Стены и перегородки внутри подъездов и помещений общего пользования	Количество подъездов - _____ шт. Площадь стен в подъездах _____ Материал отделки стен - _____ Площадь потолков - _____ кв. м. Материал отделки потолков - _____	
Перекрытия	Материал - железобетон. Площадь - _____ кв. м	
Кровля	Вид кровли - _____. Материал кровли - _____. Площадь кровли - _____ кв. м	
Двери	Количество дверей, ограждающих вход в помещения общего пользования, - _____ шт. Материал - _____	
Окна	Количество окон, расположенных в помещениях общего пользования - _____ шт.	
Водосточные желоба (водосточные трубы)	1. Количество желобов - _____ шт. 2. Количество водосточных труб - _____ шт.,	

	протяженностью _____ м	
Светильники в местах общего пользования	Количество - _____ шт.	
Сети теплоснабжения	Диаметр труб и протяженность в однетрубном исчислении: 1) 15 мм - _____ м; 2) 20 мм - _____ м; 3) 25 мм - _____ м; 4) 32 мм - _____ м; 5) 40 мм - _____ м; 6) 50 мм - _____ м; 7) 76 мм - _____ м; 8) 89 мм - _____ м; 9) 108 мм - _____ м; 10) 133 мм - _____ м	
Задвижки, вентили, краны на системах теплоснабжения	Количество: • задвижек - _____ шт.; • вентилях - _____ шт.; • кранов - _____ шт.	
Бойлерные (теплообменники)	Количество - _____ шт.	
Обогревающие элементы (радиаторы)	Количество - _____ шт.	
Трубопроводы холодной воды	Диаметр, материал и протяженность. Трубы стальные оцинкованные: 11) 15 мм - _____ м; 12) 25 мм - _____ м; 13) 32 мм - _____ м; 14) 40 мм - _____ м; 15) 50 мм - _____ м; 16) 65 мм - _____ м; 17) 80 мм - _____ м; 18) 110 мм - _____ м	
Трубопроводы горячей воды	Диаметр, материал и протяженность. Трубы стальные оцинкованные: 19) 15 мм - _____ м; 20) 25 мм - _____ м; 21) 32 мм - _____ м; 22) 40 мм - _____ м; 23) 50 мм - _____ м; 24) 65 мм - _____ м; 25) 80 мм - _____ м	
Задвижки, вентили, краны на системах водоснабжения	Количество: • задвижек - _____ шт.; • вентилях - _____ шт.; • кранов - _____ шт.	
Трубопроводы канализации	Диаметр и протяженность: 26) 160 мм - _____ м; 27) 110 мм - _____ м	
Иное оборудование	Видеонаблюдение _____ Сигнализация: _____	
II. Земельный участок, входящий в состав общего имущества Многоквартирного дома		
Общая площадь	Земельный участок - _____, в том числе: • застройка - _____; • асфальт - _____; • грунт - _____; • газон - _____	
Элементы благоустройства	Ограждения - _____ м. Скамейки - _____ шт. Столы - _____ шт.	
Ливневая сеть	Люки - _____ шт. Приемные колодцы - _____ шт. Ливневая канализация - _____ м	

**Перечень работ и услуг по управлению Многоквартирным домом,
а также по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме**

	Наименование работ и услуг	Периодичность выполнения работ и оказания услуг	Стоимость на 1 кв. м общей площади (рублей в месяц)
1	Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме		4,63
	в том числе		
	Техническое обслуживание, контроль состояния, выявление и устранение неисправностей, выполняемые в целях надлежащего содержания (в том числе сезонная подготовка к отопительному периоду)		
	систем вентиляции и дымоудаления	1 раз в год и по мере необходимости	1,20
	систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение)		
	систем электроснабжения, электротехнических устройств	2 раза в год и по мере необходимости	1,16
	Обеспечение работоспособности, постоянный контроль и регулировка, промывка и аварийное обслуживание систем водоснабжения, водоотведения, отопления	постоянно	2,10
	Обеспечение содержания, контроля, выполнение наладочных и ремонтных работ общедомовых тепловых пунктов, приборов учета (при наличии их в составе общего имущества)	постоянно	0,17
2	Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме		16,28
	в том числе		
2.1	Содержание помещений, входящих в состав общего имущества		6,80
	Сухая и влажная уборка тамбуров, холлов, лестничных площадок и маршей, пандусов	3 раза в неделю, влажная уборка 2 раза в месяц	4,67
	Влажная протирка подоконников, перил лестниц, шкафов для слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных полотен, дверных ручек	2 раза в месяц	
	Мытье окон	2 раза в год	
	Проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества	по мере необходимости	0,56
	Содержание и уборка подвалов, цокольных этажей, чердаков	по мере необходимости	0,62
	Содержание запирающих устройств в подвалах, на чердаках	по мере необходимости	0,30
	Уборка кабин лифтов	5 раз в неделю	0,65
2.2	Содержание земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома		9,48
	Подметание и уборка придомовой территории, крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлических решеток и приемков в летний период	1 раз в двое суток	1,06
	Уход за газонами, скашивание травы, в том числе	по мере необходимости	0,82
	- уборка газонов от листьев, сучьев, мусора	1 раз в 2 недели	
	- уборка газонов от случайного мусора	3 раза в неделю	

	Уборка придомовой территории от снега, уборка наледи и снега на входной группе в зимний период, очистка проезжей части дороги	ежедневно по мере необходимости	3,70
	Сбрасывание снега с крыши, сбивание сосулек	по мере необходимости	1,94
	Очистка урн от мусора	ежедневно	1,72
	Содержание и текущий ремонт сооружений и оборудования, находящихся на придомовой территории (ограждения, скамейки, урны и т.д.)	по мере необходимости	0,24
3	Аварийно-диспетчерское обслуживание, в том числе		4,50
	на системах водоснабжения, теплоснабжения, на системах канализации	круглосуточно	2,32
	на системах газоснабжения	круглосуточно	0,75
	на системах электроснабжения	круглосуточно	1,43
4	Услуги управления		2,50
6	Содержание и обслуживание лифтов	по мере необходимости	5,40
	Содержание общего имущества		33,31
	Работы по текущему ремонту накопительная часть	по мере необходимости	1,09
	Итого плата за 1 м2		34,40

Директор
МУП «Югорскэнергогаз»

Председатель Совета
многоквартирного дома:



/А.А. Агафонов

/ С.Д.о. Новрузов

Приложение № 3
к Договору управления многоквартирным домом
№ 05/УК от «__» ____ 2023

Границы эксплуатационной ответственности сторон

Границы ответственности Управляющей организации	Границы ответственности Собственника помещения
Стояки водоснабжения, расположенные на ответвлениях от стояков, а также запорно-регулирующая арматура на внутриквартирной разводке. Общедомовые приборы учета	Ответвления от стояков водоснабжения после запорно-регулирующей арматуры, включая запорно-регулирующую арматуру и санитарно-техническое оборудование в квартире
Внутридомовая система электроснабжения и электрические устройства (за исключением квартирных счетчиков), отключающие устройства на квартиру	Внутриквартирные устройства и приборы после отключающих устройств в этажных щитах.
Внутридомовая система канализации, общий канализационный стояк вместе с крестовинами и тройниками.	Внутриквартирные трубопроводы канализации от раструба или тройника общего стояка.
Стояки системы отопления, отключающие устройства, расположенные на ответвлениях от стояков, а также запорно-регулирующая арматура на внутриквартирной разводке.	Ответвления от стояков системы отопления (после запорно-регулирующей арматуры) и приборы отопления.
Внешняя поверхность стен помещения, оконных и входной двери в помещение (квартиру) заполнений.	Внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения (внутренние и входная дверь в помещение (квартиру)

Граница между общим имуществом многоквартирного дома и внутриквартирными инженерными коммуникациями устанавливается актом разграничения эксплуатационной ответственности, согласованным с уполномоченным представителем Собственников.

Директор
МУП «Югорскэнергогаз»

Председатель Совета
многоквартирного дома:



/А.А. Агафонов

/ С.Д.о. Новрузов