

Договор № _____
управления многоквартирным домом по адресу:
город Владивосток, ул. Героев Тихоокеанцев, д. № 20 «А»

г. Владивосток

« ____ » _____ 2022г.

Министерство обороны Российской Федерации в лице начальника филиала «Восточный» федерального государственного автономного учреждения «Центральное управление жилищно-социальной инфраструктуры (комплекса)» Министерства обороны Российской Федерации (ФГАУ «Росжилкомплекс») в лице **Юрчик Валентины Денисовны**, действующей на основании доверенности от 16.09.2021, зарегистрированной в реестре №77/822-н/77-2021-17-742, являющееся собственником квартир 1-119 в многоквартирном доме по адресу: г. Владивосток, ул. Героев Тихоокеанцев, д. № 20 «А», именуемое в дальнейшем «Собственник» и **Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ПримКомСистемы»**, ОГРН 1112537001884, ИНН 2537087112, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице **генерального директора Ковалёва Сергея Владимировича**, действующего на основании Устава, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее – Договор).

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании проведенного органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (протокол № 3 (лот № 11) конкурса от «11» марта 2022 г.).

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений (лиц, принявших помещения от застройщика) в многоквартирном доме (далее – МКД) по адресу: г. Владивосток, ул. Героев Тихоокеанцев, дом № 20 «А».

1.3. При выполнении условий настоящего договора стороны руководствуются: Конституцией Российской Федерации; Жилищным Кодексом Российской Федерации; Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 года № 491; Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. № 354 (далее Правила предоставления КУ), Минимальным перечнем и правилами оказания работ и услуг, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 г. № 290 (далее Минимальный перечень и правила оказания работ и услуг, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме); Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда; иными положениями законодательства Российской Федерации.

2. Предмет Договора

2.1. По настоящему Договору Управляющая организация в течение согласованного в пункте 9.2. срока настоящего Договора за плату, указанную в разделе 4 настоящего Договора, обязуется осуществлять комплекс работ и услуг по управлению МКД, включающий оказание услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в МКД, состав и состояние которого указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору, предоставление коммунальных услуг Собственнику (лицу, принявшему помещение от застройщика) и пользующимся его Помещением(ями) в МКД лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления МКД деятельность.

2.2. Цель договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в МКД, а также предоставление коммунальных услуг Собственникам помещений (лицам, принявшим помещения от застройщика) в МКД и пользующимся его Помещениями.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Приступить к управлению Многоквартирным домом, начиная с «11» апреля 2022 года и осуществлять управление общим имуществом в МКД в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством Российской Федерации с наибольшей выгодой в интересах собственника (лиц, принявших помещения от застройщика) в соответствии с целями, указанными в пункте 2.3 настоящего договора.

3.1.2. Оказывать Собственнику (лицу, принявшему помещение от застройщика) услуги по содержанию и выполнять работы по ремонту общего имущества в МКД, в соответствии с перечнем и периодичностью, указанными в Приложении № 2 к настоящему Договору. А также предоставлять исходя из степени благоустройства МКД коммунальные услуги Собственнику (лицу, принявшему помещение от застройщика) в границах своей ответственности в необходимых объемах, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе:

- а) холодное водоснабжение;
- б) горячее водоснабжение;
- в) водоотведение;
- г) отопление (теплоснабжение);
- д) электроснабжение.

Качество коммунальных услуг не может быть ниже требований, установленных в приложении № 1 к Правилам предоставления коммунальных услуг гражданам.

3.1.3. Устранять за свой счет все выявленные недостатки оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в МКД.

3.1.4. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание МКД, принимать круглосуточно от Собственника и пользующихся его Помещением(ями) в МКД лиц, а также лиц, принявших помещение от застройщика, заявки по телефонам 8(423)263-09-23 (ПТО – технический отдел, заявки); 264-25-92 (АДС – аварийно-диспетчерская служба), устранять аварии, а также выполнять заявки потребителей в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.1.5. Хранить и постоянно обновлять техническую документацию и относящиеся к управлению МКД базы данных, вносить изменения в техническую документацию, отражающую состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника (лица, принявшего помещение от застройщика) знакомить его с содержанием указанных в настоящем пункте документов.

3.1.6. Рассматривать предложения, заявления и жалобы от Собственника и лиц, пользующихся его Помещением(ями) в МКД, лиц, принявших помещение от застройщика, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков, в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков.

3.1.7. Информировать Собственника и пользующихся его Помещением(ями) в МКД лиц, а также лиц, принявших помещение от застройщика, о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг не позднее 2 суток до начала перерыва, о причинах и предполагаемой продолжительности непредвиденных перерывов в предоставлении коммунальных услуг, продолжительности предоставления коммунальных услуг ниже качества, предусмотренного приложением № 1 к Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам и настоящим Договором, в течение одних суток с момента обнаружения недостатков, путем размещения соответствующей информации в подъездах дома, а в случае их личного обращения, немедленно.

3.1.8. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, провести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с пунктом 3.4.4. настоящего Договора.

3.1.9. В случае невыполнения работ, или не предоставления услуг по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, предусмотренных настоящим Договором:

а) уведомить Собственника и лиц, пользующихся его Помещением(ями) в МКД, лиц, принявших помещение от застройщика, о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации в подъездах дома. Если невыполненные работы или не оказанные

услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания);

б) исправить имеющиеся недостатки в минимально возможный срок с момента их обнаружения, который не может превышать сроки исполнения работ, указанные в Приложении № 3 к настоящему Договору.

3.1.10. В течение действия гарантийных сроков на результаты отделочных работ по текущему ремонту общего имущества, установленных соответствующими договорами, за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, в том числе выявленные в процессе эксплуатации Собственником и пользующимися его Помещением(ями) в МКД лицами, а также лицами, принявшими помещения от застройщика. Недостаток и дефект считается выявленным, если Управляющая организация получила письменную заявку на их устранение.

3.1.11. От своего имени и за свой счет заключить с ресурсоснабжающими организациями договоры о приобретении коммунальных ресурсов и водоотведении (приеме (сбросе) сточных вод) с целью обеспечения коммунальными услугами Собственника и пользующихся его Помещением(ями) в МКД лиц, а также лиц, принявших помещение от застройщика, в объемах и с качеством, указанным в пункте 3.1.2. настоящего Договора.

3.1.12. Информировать в письменной форме Собственника, об изменении размера платы за содержание и ремонт жилья и (или) тарифов на коммунальные услуги не позднее, чем за 10 рабочих дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за содержание и ремонт жилья и коммунальные услуги в ином размере.

3.1.13. Расчетный период для оплаты работ по договору устанавливается в один календарный месяц. Срок внесения собственниками помещений (лицами, принявшими помещения от застройщика) в МКД платы за содержание и ремонт жилого помещения, и коммунальные услуги – до 10 числа месяца, следующего за расчетным, на основании платежных документов, предоставленных управляющей организацией до 01 числа месяца, следующего за расчетным.

3.1.14. Обеспечить Собственника и лиц, пользующихся его Помещением(ями) в МКД лиц, принявших помещение от застройщика, информацией о телефонах аварийных служб путем их указания на платежных документах и размещения объявлений на входных дверях в подъезды МКД.

3.1.15. По требованию Собственника или лиц, пользующихся его Помещением(ями) в МКД лиц, принявших помещение от застройщика, выдавать в день обращения справки установленного образца, выписки из финансового лицевого счета и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

3.1.16. Не позднее, чем за три дня до проведения работ внутри Помещения(й) Собственника (лица, принявшего помещение от застройщика), согласовать с ним, а в случае его отсутствия – с лицами, пользующимися его Помещением(ями) в МКД, время доступа в Помещение(я), а при невозможности согласования направить Собственнику (лицу, принявшему помещения от застройщика) письменное уведомление о необходимости проведения работ внутри Помещения(й).

3.1.17. При необходимости направлять Собственнику и остальным собственникам помещений в МКД (лицам, принявшим помещения от застройщика) предложения о проведении капитального ремонта общего имущества в МКД.

3.1.18. По требованию Собственника (лица, принявшего помещение от застройщика) производить сверку платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги и выдавать документы, подтверждающие правильность начисления платы, с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим Договором, а также с учетом правильности начисления установленных законом или договором пени.

3.1.19. Предоставлять Собственнику (лицу, принявшему помещения от застройщика) отчет о выполнении Договора за истекший календарный год по истечении первого квартала, следующего за истекшим годом. Отчет представляется устно на общем собрании собственников помещений, а если такое собрание в указанный срок не проводится, то вывешивается в письменном виде в местах, определенных общим собранием. В отчете указывается:

а) Размер полученных в течение отчетного года Управляющей организацией от собственников помещений, лиц, принявших помещения от застройщика в МКД средств в качестве платы за жилые помещения и коммунальные услуги и размер расходов Управляющей организации, связанных с управлением МКД;

б) соответствие фактического перечня объемов услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества Собственников помещений, лиц, принявших помещения от застройщика в МКД перечню и размеру платы, указанных в Приложении № 2 к настоящему Договору;

б) список должников – собственников помещений, лиц, принявших помещения от застройщика в МКД, несвоевременно и (или) не полностью вносящих плату за жилое помещение и коммунальные услуги, и размеры сумм, не выплаченных ими на день предоставления Собственнику (лицу, принявшему помещения от застройщика) отчета о выполнении Договора, меры, принятые по повышению собираемости платежей, результаты принятых мер;

в) количество предложений, заявлений и жалоб Собственников помещений, лиц, принявших помещения от застройщика в МКД и принятых мерах по устранению указанных в них недостатков в сроки, установленные в Приложении № 3 к настоящему Договору.

3.1.20. Предоставлять по запросу любого собственника помещения (лиц, принявших помещения от застройщика) в МКД в течение трех рабочих дней документы, связанные с выполнением обязательств по договору управления МКД.

3.1.21. На основании заявления Собственника (лица, принявшего помещение от застройщика), направлять своего представителя для составления акта нанесения ущерба общему имуществу Собственников помещений, лиц, принявших помещения от застройщика в МКД или Помещению(ям) Собственника, лица, принявшего помещения от застройщика.

3.1.22. По решению Собственников (лиц, принявших помещения от застройщика), предоставлять подвальные, чердачные и иные свободные помещения МКД, с заключением договоров по содержанию и ремонту общего имущества МКД, доходы от которых направлять на содержание и ремонт общего имущества МКД.

3.1.23. Предоставить собственникам (лицам, принявшим помещения от застройщика) гарантию обеспечения исполнения обязательств по настоящему Договору в виде копий соответствующих документов.

В качестве гарантии обеспечения выступает договор страхования гражданской

(страхование гражданской ответственности/безотзывная банковская гарантия/залог депозита)

ответственности за причинение вреда вследствие недостатков работ и услуг управляющей организации № ЦО517/22/ГО-ОКП№2331268 от 15 марта 2022г.

В случае неисполнения, просрочки исполнения либо ненадлежащего исполнения Управляющей организацией обязательств по настоящему Договору, а также в случае неисполнения обязательств по оплате коммунальных ресурсов ресурсоснабжающим организациям устранение указанных обстоятельств либо компенсация их последствий производится за счет обеспечения. При использовании всего или части обеспечения оно подлежит восстановлению за счет средств Управляющей организации.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.2.2. В случае непредставления Собственником (лицом, принявшим помещения от застройщика) или иными Пользователями до 25 числа текущего месяца, или следующего месяца за расчетным, данных о показаниях приборов учета в помещениях, принадлежащих Собственнику (лицу, принявшему помещения от застройщика), производить расчет размера оплаты услуг с использованием утвержденных на территории города Владивостока нормативов, с последующим перерасчетом стоимости услуг после предоставления Собственником (лицом, принявшим помещения от застройщика) сведений о показаниях приборов учета.

3.2.3. В случае несоответствия данных, предоставленных Собственником (лицом, принявшим помещения от застройщика), проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги на основании фактических показаний индивидуальных приборов учета.

3.2.4. В установленном законодательными и нормативными актами порядке взыскивать с

виновных сумму неплатежей.

3.2.5. Ограничивать или приостанавливать подачу Собственнику (лицу, принявшему помещение от застройщика), по своему выбору, коммунальных ресурсов в случае неполной оплаты Собственником (лицом, принявшим помещение от застройщика) одной или нескольких коммунальных услуг в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

3.2.6. В случае несоответствия данных приборов учета, представляемых Собственником (лицом, принявшим помещение от застройщика), информации, имеющейся в Управляющей организации, проводить их перерасчет в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

3.2.7. По решению собрания Собственников использовать нежилые помещения, относящиеся к общему имуществу МКД, для выполнения услуг и работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества. Использование помещений Управляющей организацией может осуществляться самостоятельно, либо подрядными организациями, находящимися в договорных отношениях с Управляющей организацией.

3.2.8. Выполнять работы и оказывать услуги, не предусмотренные в составе перечней работ и услуг, утвержденных общим собранием, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровью проживающих в МКД, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу Собственников помещений, лиц, принявших помещения от застройщика, о чем Управляющая организация обязана проинформировать Собственников помещений, лиц, принявших помещения от застройщика. Информирование Собственников (лиц, принявших помещения от застройщика), осуществляется путем вывешивания уведомления в подъездах многоквартирных домов. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших в счет платы за содержание и ремонт жилья.

3.2.9. Осуществлять приемку на коммерческий учет индивидуальных приборов учета коммунальных услуг с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов учета.

3.3. Собственник (лицо, принявшее помещение от застройщика) обязан:

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за содержание и ремонт жилья, и коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям.

3.3.2. При временном неиспользовании Помещения(й) в МКД для проживания граждан более 5 (пяти) дней сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, обеспечивающих доступ в Помещение(я).

3.3.3. Соблюдать следующие требования:

а) не производить никаких работ на инженерных сетях, относящихся к общему имуществу МКД, без согласования с Управляющей организацией;

б) не нарушать имеющиеся схемы учета предоставления коммунальных услуг;

в) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети (более 4 кВт.), дополнительные секции приборов отопления;

г) не использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (в том числе, не использовать сетевую воду из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче общего имущества собственников помещений, лиц, принявших помещения от застройщика в МКД, а в случае, если это может привести к убыткам Управляющей организации, то и к порче жилых и нежилых помещений;

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

ж) не использовать пассажирские лифты (при наличии) для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;

з) не использовать мусоропровод (при наличии) для строительного и другого

крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие бытовые отходы;

и) не производить складирование строительного мусора в местах общего пользования, на площадках для сбора бытовых отходов. Оплата стоимости вывоза строительных и крупногабаритных отходов, возникших в результате переустройства и (или) перепланировки помещений Собственника (лица, принявшего помещение от застройщика) производится сверх стоимости, установленной разделом 4 настоящего договора.

3.3.4. Обеспечить в течение трех дней с момента обращения доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему Помещение(я) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в Помещении(ях), для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб – в любое время суток.

3.3.5. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях внутридомовых инженерных систем и оборудования, несущих конструкций и иных элементов общего имущества Собственников помещений, лиц, принявших помещения от застройщика, в МКД немедленно.

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 Управляющей организацией, связанных с выполнением обязанностей по настоящему Договору;

– знакомиться с содержанием технической документации на Многоквартирный дом.

3.4.2. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемая для контроля организация, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение Собственника (лица, принявшего помещение от застройщика), оформленное в письменном виде.

3.4.3. Требовать изменения размера платы за содержание и ремонт жилья в соответствии с п.п. 4.12, 4.13 настоящего Договора в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в МКД ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

3.4.4. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность в порядке, установленном в приложении № 1 к Правилам предоставления коммунальных услуг гражданам.

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

3.4.6. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора в соответствии с пунктом 3.1.19 настоящего Договора.

3.4.7. За 15 дней до окончания срока действия договора управления МКД ознакомиться в помещении управляющей организации, а также на досках объявлений, находящихся во всех подъездах МКД или в пределах земельного участка, на котором расположен МКД, с письменным отчетом управляющей организации о выполнении договора управления МКД, включающим информацию о выполненных работах, оказанных услугах по содержанию и ремонту общего имущества, а также сведения о нарушениях, выявленных органами государственной власти и органами местного самоуправления, уполномоченными контролировать деятельность, осуществляемую управляющими организациями.

4. Цена Договора, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги, порядок ее внесения

4.1. Цена Договора (комплекса услуг и работ по управлению МКД, содержанию и ремонту общего имущества в МКД, предоставлению коммунальных услуг) определяется как сумма платы за содержание и ремонт жилья и платы за коммунальные услуги, которые обязаны оплатить

Собственники помещений (лица, принявшие помещения от застройщика) Управляющей организации.

4.2. Месячная стоимость комплекса услуг и работ по управлению МКД, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и предоставления коммунальных услуг определяется как сумма месячной платы за содержание и ремонт жилого помещения и платы за коммунальные услуги. Плата за услуги и работы по управлению жилым домом (вознаграждение Управляющей компании) включена в размер платы за содержание и ремонт общего имущества жилого дома и составляет 10 (десять) процентов от размера платы.

4.3. Размер месячной платы за содержание и ремонт жилого помещения определяется исходя из общей площади жилого помещения и утвержденной протоколом конкурса стоимости работ по содержанию и ремонту на 1 кв.м.

Размер месячной платы за 1 кв.м. за содержание и ремонт жилого помещения на момент заключения настоящего договора составляет 27 рублей 64 копейки в месяц.

4.4. Стоимость услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений, лиц, принявших помещение от застройщика в МКД, указанных в Приложении № 2 к настоящему Договору, устанавливается органом местного самоуправления Владивостокского городского округа по результатам открытого конкурса, проведенного органом местного самоуправления в порядке, установленном постановлением Правительства РФ от 6 февраля 2006 г. №75, в соответствии с частью 4 статьи 161 ЖК РФ – протокол № 3 (лот 11) от «11» марта 2022 года.

4.5. Управляющая организация вправе за 30 дней до окончания каждого года действия настоящего Договора представить Собственнику помещений в МКД предложения по изменению перечней, указанных в Приложении № 2, с приложением сметы расходов на исполнение услуг и работ по управлению МКД, содержанию и ремонту общего имущества в МКД. Указанная смета является основанием принятия общим собранием собственников помещений в МКД решения об изменении на следующий отчетный период размера платы на содержание и ремонт жилого помещения.

4.6. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается в соответствии с разделом III Правил предоставления коммунальных услуг гражданам, по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, в порядке, установленном федеральным законодательством (тарифы, действующие на момент подписания договора, приведены в Приложении № 4 к настоящему Договору).

4.7. Плата за содержание и ремонт жилья и коммунальные услуги вносится ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.8. Плата за содержание и ремонт жилья и коммунальные услуги вносится в установленные настоящим Договором сроки на основании платежных документов, предоставляемых Собственнику (лицу, принявшему помещение от застройщика) Управляющей организацией в соответствии с пунктом 3.1.13 настоящего Договора. В случае представления платежных документов позднее даты, определенной в настоящем пункте, плата за содержание и ремонт жилья и коммунальные услуги может быть внесена с задержкой на срок задержки получения платежного документа.

4.9. В выставленном Управляющей организацией платежном документе указываются:

1) почтовый адрес Помещения(й), сведения о Собственнике Помещения(й), лицах, принявших помещение от застройщика, с указанием наименования юридического лица или фамилий, имен и отчеств граждан;

2) наименование Управляющей организации (с указанием наименования юридического лица или фамилии, имени и отчества индивидуального предпринимателя), номер ее банковского счета и банковские реквизиты, адрес (место нахождения), номера контактных телефонов, номера факсов и (при наличии) адреса электронной почты, адреса сайта в сети Интернет;

3) указание на оплачиваемый месяц;

4) сумма начисленной платы за содержание и ремонт, и коммунальные услуги, включая:

а) плату за содержание общего имущества собственников помещений, лиц, принявших помещения от застройщика в МКД, в том числе значение размера платы за содержание на 1 кв.м. и размер начисленной платы за оплачиваемый месяц;

б) плату за текущий ремонт общего имущества собственников помещений, лиц, принявших помещения от застройщика в МКД, в том числе значение размера платы за текущий ремонт на 1 кв.м. и размер начисленной платы за оплачиваемый месяц;

в) плату за все виды коммунальных услуг, предоставление которых возможно с учетом наличия в МКД внутридомовых инженерных систем, значения тарифов (цен) на коммунальные услуги, единицы измерения объемов (количества) коммунальных ресурсов или отведенных сточных вод, объем (количество) потребленных в течение расчетного периода коммунальных ресурсов и отведенных сточных вод, который в случаях, указанных в Правилах предоставления коммунальных услуг гражданам, указывается Собственником или Управляющей организацией в специальных графах платежного документа;

г) месячную стоимость комплекса услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в МКД и предоставления коммунальных услуг, определенную как суммарный размер платы за содержание и ремонт жилья и коммунальные услуги за оплачиваемый месяц;

5) сведения об изменениях размера платы за содержание и ремонт жилья и коммунальные услуги с указанием оснований, в том числе в связи:

а) с проживанием временных жильцов;

б) со снижением качества выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, а также коммунальных услуг;

б) сведения о размере задолженности перед Управляющей организацией за предыдущие периоды (отдельно по каждому подпункту «а» – «г» подпункта 4 настоящего раздела);

7) сведения о предоставлении мер социальной поддержки населения (льгот) на оплату жилищных и коммунальных услуг;

8) другие сведения, предусмотренные законодательством Российской Федерации и настоящим Договором;

9) сумма начисленных пени, в соответствии с частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации (пункт 5.4 настоящего Договора).

4.10. Собственник вносит плату за содержание и ремонт жилья и коммунальные услуги на счет, указанный Управляющей организацией в платежном документе.

4.11. Неиспользование Собственником Помещения(й) не является основанием невнесения платы за содержание и ремонт жилья и отопление.

4.12. Перерасчет платежей за период временного отсутствия граждан производится в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

4.13. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД ненадлежащего качества и не устранения обнаруженных недостатков в сроки, определенные в Приложении № 4 к настоящему договору – стоимость работ, подлежащих исполнению ежемесячно, указанная в Приложении № 2 к настоящему Договору, изменяется в порядке, установленном 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 МКД ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491.

4.14. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

4.15. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного акта органов государственной власти субъекта Российской Федерации или органа местного самоуправления, но не ранее дня, установленного в соответствии с пунктом 3.1.12. настоящего Договора.

4.16. Собственник вправе осуществить предоплату на основании выставленного в соответствии с п. 3.1.13 платежного документа с последующим перерасчетом размера платы при необходимости.

4.17. Капитальный ремонт общего имущества в МКД проводится за счет Собственника на основании дополнительного соглашения к настоящему Договору, подготовленного на основании решения общего собрания Собственников помещений в МКД о проведении и оплате расходов на капитальный ремонт МКД, принятого с учетом предложений Управляющей организации о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта.

4.18. В случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения управляющей организацией своих обязательств по выполнению работ и оказанию услуг по содержанию и ремонту общего имущества МКД, собственники вправе оплачивать только фактически выполненные работы и оказанные услуги. Объем подлежащих оплате собственниками помещений фактически выполненных работ и фактически оказанных услуг определяется актами приема выполненных работ (оказанных услуг), подписываемыми с одной стороны управляющей организацией, а с другой – собственниками помещений.

В случаях оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, управляющая организация обязана снизить размер платы за содержание и ремонт жилого помещения собственникам помещений, лицам, принявшим помещения от застройщика, и нанимателям жилых помещений, занимаемых по договору социального найма или договору найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда.

4.19. Если размер вносимой Собственником в МКД, платы за жилое помещение и коммунальные услуги меньше месячной стоимости комплекса услуг и работ по управлению МКД, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в МКД и предоставления коммунальных услуг более чем на 10 процентов, то Управляющая организация доводит до Собственника помещений, а также лиц, принявших помещения от застройщика в МКД, путем размещения на досках объявлений в подъездах МКД или на придомовой территории в течение первого месяца, следующего за истекшим годом, обоснованное предложение изменить перечень и (или) периодичность работ и услуг, указанных в Приложении № 2 к настоящему Договору или изменить размер платы за содержание и ремонт жилого помещения.

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.

6. Порядок оформления факта нарушения условий настоящего Договора

6.1. В случаях нарушения качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД или предоставления коммунальных услуг, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) пользующихся его Помещением(ями) в этом МКД лиц, а также по требованию Управляющей организации либо Собственника составляется Акт нарушения условий Договора или нанесения ущерба.

6.2. Акт составляется в произвольной форме и должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, причин и последствий недостатков: факты нарушения требований законодательства Российской Федерации, условий настоящего Договора, или причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) лиц, пользующихся его Помещением(ями) в этом МКД, описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии.

6.3. Акт составляется в присутствии Собственника Помещения и (или) пользующихся его Помещением(ями) в этом МКД лиц. При отсутствии Собственника (лица, принявшего помещение от застройщика) и лиц, пользующихся его Помещением(ями) в МКД, акт составляется комиссией без его (их) участия с приглашением в состав комиссии лиц (например, соседей, родственников). Акт проверки составляется комиссией не менее, чем в двух экземплярах. Один экземпляр акта вручается под расписку Собственнику, а при его отсутствии лицу, пользующемуся его Помещением(ями) в МКД. Подготовка бланков акта осуществляется

Управляющей организацией. При отсутствии бланков акт составляется в произвольной форме.

6.4. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации (обязательно), Собственника, а при его отсутствии лиц, пользующихся его Помещением(ями) в этом МКД, представителей подрядных организаций, свидетелей (соседей), других лиц. Если в течение одного часа в дневное время или двух часов в ночное время (с 22.00 до 8.00 по местному времени) с момента сообщения Собственником или лицом, пользующимся его Помещением(ями) в МКД, о нарушении представитель Управляющей организации не прибыл для проверки факта нарушения, составление акта производится без его присутствия. В этом случае акт подписывается остальными членами комиссии.

7. Особые условия

7.1. Все споры, возникшие из Договора 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 заявлению одной из сторон.

8. Форс-мажор

8.1. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, а именно – пожара, наводнения, иного стихийного бедствия, и если эти обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение настоящего Договора. При этом срок исполнения обязательств по данному Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали такие обстоятельства.

8.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более трех 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.

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

9. Срок действия Договора

9.1. Настоящий Договор считается заключенным со дня его подписания.

9.2. Договор заключен на три года.

9.3. Изменение и (или) расторжение настоящего Договора осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством и положениями настоящего Договора. Решение об изменении и (или) расторжении настоящего Договора принимается общим собранием Собственников помещений в МКД, проводимом в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации. Изменение настоящего Договора оформляется путем составления дополнительного соглашения к настоящему Договору.

9.4. В случае досрочного расторжения Договора в соответствии с главой 29 Гражданского кодекса Российской Федерации Управляющая организация:

а) вправе потребовать от Собственника помещения(й), лица, принявшего помещения от застройщика, возмещения расходов Управляющей организации в связи с исполнением обязательств по настоящему Договору до момента расторжения настоящего Договора. Обязанность доказать размер понесенных расходов лежит на Управляющей организации. При этом обязательства Собственника по настоящему Договору считаются исполненными с момента возмещения Собственником указанных расходов;

б) обязана за 30 дней до прекращения действия Договора передать техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением МКД документы вновь выбранной Управляющей организации, товариществу собственников жилья, либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу, либо в случае выбора непосредственного управления МКД Собственниками помещений в таком доме, одному из Собственников, указанному в решении общего собрания Собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой Собственник не указан, любому Собственнику

помещения(й) в таком доме, при этом сведения о таком Собственнике размещаются Управляющей организацией в подъездах МКД.

9.5. В случае истечения срока действия или досрочного расторжения настоящего Договора, Управляющая организация обязана участвовать в составлении и подписании акта о состоянии общего имущества собственников помещений в МКД, в том числе с участием представителей вновь выбранной Управляющей организации, созданного товарищества собственников жилья, а в случае выбора Собственниками помещений в МКД способа непосредственного управления МКД – указанной в решении общего собрания собственников помещений организации или индивидуального предпринимателя.

9.6. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия такой Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены в Договоре.

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

9.8. Все приложения являются неотъемлемой частью Договора.

9.9. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах. Договор составлен на 19-ти страницах и содержит 4 приложения на 15 страницах:

Приложения:

№ 1. Состав и состояние общего имущества Многоквартирного дома;

№ 2. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме;

№ 3. Предельные сроки устранения недостатков содержания общего имущества Собственников помещений (лиц, принявших помещения от застройщика) в Многоквартирном доме;

№ 4. Тарифы на коммунальные услуги и нормативы предоставления коммунальных услуг.

10. Реквизиты сторон

Собственник:

Министерство обороны Российской Федерации,
ИНН 7704252261, ОГРН 1037700255284
Юридический адрес: 119019, г. Москва, ул. Знаменка, д. 19
Почтовый адрес: филиал «Восточный» федерального государственного автономного учреждения «Центральное управление жилищно-социальной инфраструктуры (комплекса)» Министерства обороны Российской Федерации, 680011, г. Хабаровск, ул. Ханкайская, д. 27.
ИНН/КПП 5047041033/771401001
ОГРН 1035009568736,
Тел./факс: 8(4212) 34-04-01
E-mail: fil_vostok@fgau.ru

Начальник Филиала

/Юрчик В.Д./

Управляющая организация:

ООО «УК «ПримКомСистемы»
690011, г. Владивосток,
ул. Никифорова, 55а, офис 2,
ОГРН 1112537001884
ИНН 2537087112/ КПП 253701001
Р/с 40702810800052913201
В ОАО АКБ «Приморье»
К/с 3010181080000000795
БИК 040507795
Тел: 8 (423) 225-18-90, 263-09-23
E-mail: pks74@inbox.ru

Генеральный директор

С.В. Ковалёв

