

ДОГОВОР

управления многоквартирным домом, расположенным по адресу:
Московская область, Одинцовский г.о., г. Одинцово, ул. Маковского, д. 28

Московская область,
г. Одинцово

«___» _____ 2024г.

Общество с ограниченной ответственностью «ВДМ - сервис», действующее на основании лицензии № 666 от 19.05.2015г., выданной ГУ МО «ГЖИ МО», именуемое в дальнейшем **«Управляющая организация»**, в лице Генерального директора Потапченко Виталия Анатольевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и **Собственники помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: Московская область, Одинцовский г.о., г. Одинцово, ул. Маковского, д. 28**, именуемые в дальнейшем – **«Собственники»**, с другой стороны, далее совместно именуемые **«Стороны»**, в целях осуществления деятельности по управлению указанным многоквартирным домом (далее – «Многоквартирный дом») на условиях, утвержденных Решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (Протокол общего собрания собственников от _____ № _____), заключили настоящий Договор (далее - Договор) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Цель настоящего Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных услуг собственникам помещений и иным гражданам, проживающим на законных основаниях в многоквартирном доме.

1.2. Управляющая организация по заданию Собственников обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в указанном выше многоквартирном доме, предоставлять коммунальные услуги Собственникам (а также членам семьи Собственников жилых помещений, Собственникам нежилых помещений, нанимателям и членам их семей, арендаторам, иным законным пользователям помещений), осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

1.3. Состав общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, и его состояние указаны в Приложении № 3 к настоящему Договору. Состав общего имущества может быть изменен дополнительным соглашением к настоящему договору по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

1.4. Характеристика многоквартирного дома указана в техническом паспорте (технический паспорт на многоквартирный дом, предоставляется для ознакомления по запросу Собственников в рабочее время в Управляющей организации).

Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания Собственников помещений в Многоквартирном доме (Протокол № _____). Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме и определены в соответствии с п. 1.1 настоящего Договора.

1.5. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским Кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491, Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными Постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 №170, Постановлением Правительства РФ от 6 мая 2011 г. N 354 "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов", иными положениями гражданского законодательства РФ, нормативными и правовыми актами.

1.6. Условия настоящего договора применяются к Собственникам жилых помещений (квартир) и к Собственникам нежилых помещений (в т. ч. помещения административного, торгового, производственного назначения и т.д.), расположенных в многоквартирном доме, в равной степени для всех собственников помещений.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Управляющая организация обязана:

2.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах Собственников в соответствии с целями, указанными в пункте 1.1 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.

2.1.2. Оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по ремонту общего имущества в многоквартирном доме. В случае оказания услуг и выполнения работ с ненадлежащим качеством Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет в сроки, установленные действующим законодательством.

2.1.3. Предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в многоквартирном доме, в том числе на общедомовые нужды, в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, установленного качества и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу в том числе:

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

Конкретный перечень коммунальных услуг, предоставляемых Управляющей организацией, зависит от оборудования дома соответствующими инженерными сетями и оборудованием, находящемся в состоянии, удовлетворяющим техническим требованиям, установленным законодательством РФ.

2.1.4. В случае, если общим собранием собственников в многоквартирном доме принято решение о заключении собственниками помещений, действующими от своего имени, прямого договора на оказание услуг с ресурсоснабжающими организациями, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами, положения п. 2.1.3. теряют силу в части оказания определенных решением общего собрания собственников услуг. В указанном случае, ответственность за предоставление услуг надлежащего качества и необходимого объема несет ресурсоснабжающая организация / региональный оператор по обращению с твердыми коммунальными отходами.

2.1.5. Предоставлять иные услуги (радиовещания, телевидения, видеонаблюдения, и т.п.), предусмотренные решением общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме.

2.1.6. Принимать плату самостоятельно, либо платежным агентом, за содержание и ремонт помещения (под содержанием и ремонтом помещения в настоящем договоре понимаются услуги и работы по управлению домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в доме), а также плату за коммунальные услуги, в случае отсутствия решения общего собрания собственников помещений об оплате за коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям/ региональному оператору по обращению с твердыми коммунальными отходами, от Собственников. Кроме того, по распоряжению Собственников, отраженному в любом документе, в том числе в договоре между ним и нанимателем, арендатором жилого и нежилого помещения распространить применение положения статьи ЖК РФ, указанной в настоящем пункте Договора, на всех нанимателей и арендаторов Собственников.

2.1.7. Требовать в соответствии с п. 4 ст. 155 ЖК РФ от Собственников помещения в случае установления им платы нанимателю (арендатору) меньше, чем размер платы, установленной настоящим Договором, доплаты Собственником оставшейся части в согласованном порядке.

2.1.8. Требовать платы от Собственников в случае непоступления платы от его нанимателей и арендаторов по п. 2.1.3 настоящего раздела Договора в установленные законодательством и настоящим Договором сроки с учетом применения п. 2.2.3 Договора.

2.1.9. Заключить договор с соответствующими государственными структурами для возмещения разницы в оплате услуг (работ) по настоящему Договору, в том числе коммунальных услуг (отопление) для Собственников-граждан, плата которых законодательно установлена ниже платы по настоящему Договору.

2.1.10. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственников либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений, в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

2.1.11. Организовать работы по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как: залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению, - в течение 2 часов (лифт 30 мин - 1 час) с момента поступления заявки по телефону.

2.1.12. Вести и хранить документацию (базы данных), вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров и по мере необходимости. По требованию Собственников знакомить его с

содержанием технической документации. Перечень технической документации приведен Приложении №8 к настоящему Договору.

2.1.13. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственников, иных законных пользователей, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Не позднее 10 рабочих дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу.

2.1.14. Информировать Собственников о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, представления коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного настоящим Договором в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков, а в случае проведения плановых работ не менее чем за 3 суток, путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения - немедленно.

2.1.15. В случае невыполнения работ или непредоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственников, иных законных пользователей помещений о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома. Если невыполненные работы или неоказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, представить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании) произвести перерасчет платы за текущий месяц на основании акта недопоставки услуги.

2.1.16. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную действующим законодательством продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с пунктом 2.4.4 настоящего Договора в следующем расчетном периоде. Исключением является перерасчет за коммунальные услуги, поставляемые ресурсоснабжающими организациями по прямому договору, ответственность за надлежащее качество коммунальных услуг в таком случае несет ресурсоснабжающая организация.

2.1.17. В течение действия гарантийных сроков на результаты отдельных работ по текущему ремонту общего имущества за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные в процессе эксплуатации Собственником, нанимателем или иным пользователем помещения(й). Недостаток и дефект считаются выявленными, если Управляющая организация получила письменную заявку на их устранение.

2.1.18. В случае, если собственниками помещений в многоквартирном доме не принято решение о заключении прямых договоров с ресурсоснабжающими организациями, региональным оператором по обращению с ТКО от своего имени и за свой счет заключить с организациями коммунального комплекса договоры на снабжение коммунальными ресурсами, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг Собственникам, иным законным пользователям помещения(й), в объемах и с качеством, предусмотренными настоящим Договором.

2.1.19. Информировать Собственников (иных законных пользователей) (путем размещения информации в платежном документе и на информационных досках подъездов) об изменении размера платы за помещение пропорционально его доле в содержании и ремонте общего имущества, коммунальные услуги не позднее чем за 10 рабочих дней со дня опубликования новых тарифов на коммунальные услуги и размера платы за помещение, установленной в

соответствии с разделом 4 настоящего Договора, но не позже даты выставления платежных документов.

2.1.20. Обеспечить выдачу Собственникам (иным законным пользователям) платежных документов не позднее 5-го числа месяца, следующего за расчетным.

2.1.21. Обеспечить Собственников (иных законных пользователей) информацией о телефонах аварийных служб путем их указания на платежных документах и размещения объявлений в подъездах многоквартирного дома.

2.1.22. По требованию Собственников и иных законных пользователей помещений выдавать в день обращения справки установленного образца и предусмотренные действующим законодательством документы.

2.1.23. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.

2.1.24. Не менее чем за три дня до начала проведения работ внутри помещения Собственников (иных законных пользователей), кроме аварийных работ, согласовать с ним время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

2.1.25. При необходимости направлять Собственникам предложения о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, организовать общее собрание собственников помещений, протокол направить в органы местного самоуправления и Фонд капитального ремонта Московской области для формирования краткосрочной программы капитального ремонта общедомового имущества.

2.1.26. По требованию Собственников (иных законных пользователей помещений) 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 федеральным законом или договором неустоек (штрафов, пеней).

2.1.27. Ежегодно в течение первого квартала текущего года представлять собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении договора управления за предыдущий год, а также размещать указанный отчет на сайте Управляющей организации. Организовывать ежегодное собрание собственников помещений для утверждения отчета по договору управления за прошедший календарный год.

2.1.28. На основании заявки Собственников (нанимателей) направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу многоквартирного дома или помещению Собственников.

2.1.29. Использовать безвозмездно нежилые помещения, относящиеся к общему имуществу Собственников помещений, для выполнения работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества (в целях хранения материалов и оборудования и в соответствии с назначением помещения согласно техническому паспорту дома, за исключением горючих и лакокрасочных материалов). Использование помещений Управляющей организацией может осуществляться лично, либо подрядными организациями, находящимися в договорных отношениях с Управляющей организацией, по согласованию с Советом дома.

2.1.30. Представлять интересы Собственников и лиц, пользующихся принадлежащими ему помещениями на законных основаниях, в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

2.1.31. Предоставлять Собственникам или уполномоченным им лицам по их запросам документацию, информацию и сведения, касающиеся управления многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества, в соответствии с действующим законодательством.

2.1.32. При поступлении коммерческих предложений не выдавать никаких разрешений по использованию общего имущества собственников многоквартирного дома без соответствующих решений общего собрания собственников по конкретному предложению. В случае положительного решения Собственников средства, поступившие в результате реализации коммерческого предложения на счет Управляющей организации, должны быть направлены по согласованию с Советом дома на проведение дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, на устранение актов вандализма. 10% средств, полученных от использования общего имущества, используются в качестве вознаграждения Управляющей организации.

2.1.33. Заключить договор страхования объектов общего имущества в данном доме и определить страховую компанию по решению общего собрания собственников помещений за отдельную от настоящего Договора плату Собственников (дополнительная услуга).

2.1.34. При наступлении страхового случая участвовать в составлении актов и смет расходов для производства работ по восстановлению общего имущества, поврежденного в результате наступления страхового случая. За счет средств страхового возмещения обеспечивать производство ремонтных работ по восстановлению внешнего вида, работоспособности и технических свойств частей застрахованного общего имущества. Указанные документы при необходимости предоставлять Собственникам.

2.1.35. Передать техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением домом документы за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора по окончании срока его действия или расторжения вновь выбранной Управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу.

2.1.35. Использовать средства, полученные по услуге «Резервы на благоустройство» (2,00 руб. Приложение № 5 к Договору) для благоустройства многоквартирного дома и придомовой территории, при согласовании с Советом многоквартирного дома Перечня работ и услуг.

2.2. Управляющая организация вправе:

2.2.1. Определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору в соответствии с существующими нормативными и законодательными актами, регулирующими вопросы в сфере управления многоквартирными домами. Не допускаются нарушения данных нормативных актов. Работы по текущему ремонту общедомового имущества выполнять по решению общего собрания собственников помещений или по согласованию с Советом дома.

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

2.2.3. Производить ежегодную индексацию Стоимости работ, услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в

многоквартирном доме при составлении актуализированного Перечня работ и услуг, в соответствии с п. 3.2. Договора.

2.2.4. Заключить с соответствующей организацией, являющейся платежным агентом, действующим на основании заключенного договора и в рамках Федерального закона от 03.06.2009 № 103-ФЗ «О деятельности по приему платежей физических лиц, осуществляемой платежными агентами», имеющей функцию расчетного центра, договор на организацию начисления платежей за жилые помещения, коммунальные и прочие услуги Собственнику (иным законным пользователям) помещений многоквартирного дома.

2.2.5. Устанавливать количество граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом потребителем жилым помещением, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальными или общими (квартирными) приборами учета холодной воды, горячей воды, электрической энергии, и составлять акт об установлении количества таких граждан совместно с Советом дома и правоохранительными органами.

2.2.6. Ежеквартально предоставлять отчет Совету дома о начислении и задолженности по статье «Содержание ж/ф».

2.3. Собственники (иные законные пользователи) обязаны:

2.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за ремонт и содержание общего имущества дома, плату за коммунальные услуги с учетом всех пользователей услугами, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, принятому в соответствии с законодательством в отношении всего жилого помещения (в том числе выступая от имени других собственников (участников долевой собственности) этого помещения). Своевременно представлять Управляющей организации документы, подтверждающие права на льготы его и лиц, пользующихся его помещением (ями).

2.3.2. При неиспользовании помещения(й) в многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственников при его отсутствии более 24 часов, а в случае не предоставления такой информации возместить причиненный ущерб гражданам и (или) юридическим лицам и их имуществу.

2.3.3. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей без согласования с управляющей организацией и/или контролирующими органами;

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, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Собственников, и их оплаты, без согласования с Управляющей организацией, а также своевременно, совместно с другими собственниками, принимать меры для проведения капитального ремонта общего имущества дома;

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

- д) не допускать выполнение работ или совершение 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 многоквартирного дома;
- з) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;
- и) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения.

2.3.4. При проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, самостоятельно организовывать и оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов.

2.3.5. Представлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней сведения:

об изменении количества зарегистрированных 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;

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

2.3.6. 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 жилом помещении – не реже одного раза в шесть месяцев, для выполнения необходимых ремонтных работ - в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время.

2.3.7. Немедленно сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в многоквартирном доме.

2.3.8. Представить в Управляющую организацию копию правоустанавливающего документа на помещение и оригинал для сверки.

2.3.9. Нести обязанности, исходящие из норм жилищного законодательства, принятых в его исполнение нормативных правовых актов и положений настоящего договора. Соблюдать правила пользования жилыми помещениями, содержания общего имущества в многоквартирном доме, иные нормативные правовые акты.

2.3.10. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождение коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности.

2.3.11. Для исполнения договорных обязательств Собственники помещений предоставляют следующие персональные данные: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, сведения о наличии льгот, сведения о зарегистрированном в

Многоквартирном доме праве собственности на жилое помещение, сведения о проживающих в помещении лицах и иные данные, необходимые для реализации настоящего Договора в части начислении платежей.

2.4. Собственники имеют право:

2.4.1. Осуществлять контроль над 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 ею обязанностей по настоящему Договору.

2.4.2. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемые для контроля организация, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение Собственников, оформленное в письменном виде.

2.4.3. Требовать изменения размера платы за помещение в случае неоказания части услуг и/или невыполнения части работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с Разделом 3 настоящего Договора.

2.4.4. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

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

2.4.6. Требовать от Управляющей организации ежегодного представления отчета о выполнении настоящего Договора в соответствии с пунктом 2.1.27 настоящего Договора.

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

2.4.8. Требовать от Управляющей компании ежеквартального предоставления отчета по движению средств по статье «Содержание ж/ф» уполномоченному представителю Совета Многоквартирного дома.

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

3.1. Цена Договора устанавливается в соответствии с действующим законодательством РФ и определяется стоимостью услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества дома, стоимостью коммунальных ресурсов, приобретаемых Управляющей организацией у ресурсоснабжающих организаций, показаниями приборов учета о фактическом потреблении коммунальных услуг, а в случае их отсутствия – в соответствии с установленными уполномоченными органами нормативами потребления (в том числе для нежилых помещений).

3.2. Плата по содержанию и ремонту общего имущества определяется общим собранием собственников, в порядке, установленном Жилищным кодексом РФ.

3.2.1. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается для собственников жилых и нежилых помещений на каждый год действия Договора, в расчете на один месяц и один квадратный метр жилой площади помещений в многоквартирном доме.

3.2.2. В целях определения планируемых расходов на содержание многоквартирного дома определяется планово-договорная стоимость работ, услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в следующем порядке:

3.2.3. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения (далее также – размер платы) устанавливается решением общего собрания собственников на период действия Договора и составляет 46,60 р./м², а также КР СОИ по установленным нормам и тарифам, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме.

Размер платы на каждый последующий год действия Договора, начиная со второго, определяется с учетом индексации стоимости работ и услуг на соответствующий год согласно индексу инфляции, официально установленного Министерством экономического развития РФ, Федеральной службой государственной статистики (Росстат) РФ ежегодно не более 10% от действующего тарифа. Установление размера платы в указанном порядке не требует принятия дополнительного решения общего собрания собственников.

Индексация тарифа производится один раз в год с 01 июля каждого года.

3.2.4. Стоимость работ, услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме при составлении актуализированного Перечня работ, услуг определяется путем её ежегодной индексации на каждый предстоящий год.

3.2.5. Стоимость работ, услуг, вновь включаемых в Перечни работ, услуг или порядок выполнения которых, предусмотренный Перечнями работ, услуг, изменяется, определяется по предложениям Управляющей организации на дату соответствующего изменения Перечней работ, услуг.

3.4. Доходы от использования общего имущества, поступающие в Управляющую организацию в соответствии с условиями договоров об использовании общего имущества, могут быть направлены:

- на проведение улучшений Общего имущества
- на проведение текущего ремонта Общего имущества
- иные цели, определенные решением общего собрания собственников.

3.4.1. Стоимость коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, включается в цену Договора из расчета стоимости холодной воды, горячей воды, электрической энергии, сточных вод, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, определяемой отдельно по каждому виду ресурсов ежемесячно исходя из государственных регулируемых тарифов, утвержденных для ресурсоснабжающих организаций, и объемов коммунальных ресурсов, приобретаемых в соответствующий месяц у ресурсоснабжающих организаций.

3.4.2. Стоимость коммунальных услуг, предоставляемых Управляющей организацией по Договору, определяется ежемесячно исходя из объема (количества) предоставленных в расчетном месяце коммунальных услуг и тарифов, установленных в соответствии с действующим законодательством для расчетов за коммунальные услуги, с учетом перерасчетов (корректировки) и изменения платы за коммунальные услуги, проводимых в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг №354.

3.4.3. Стоимость иных работ, услуг, включенных в предмет Договора, определяется соответственно видам и объемам таких выполняемых работ, услуг по прейскуранту цен,

устанавливаемому Управляющей организацией. Управляющая организация самостоятельно определяет срок действия цен на такие работы, услуги.

3.4.4. При изменении площади помещений в многоквартирном доме новые площади помещений учитываются для определения стоимости работ, услуг, формирующей цену Договора, начиная с месяца, с которого начали действовать соответствующие изменения.

3.5. Собственники вносят платежи за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту, коммунальные услуги ежемесячно до 10-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем, по выставленному управляющей компанией, либо ее платежным агентом извещению (квитанции), на расчетный счет управляющей компании, либо ее платежного агента. в соответствии с реквизитами, указанными в платежном документе. Неиспользование помещения собственником не является основанием для невнесения платы за услуги по Договору, за исключением случаев, установленных законодательством РФ, региональным и местным законодательством.

При предоставлении услуг по Договору ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за жилищно-коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном Правительством РФ.

Стороны договорились осуществлять оплату за услуги и работы, предоставляемые и выполняемые по Договору, без подписания акта оказанных услуг и выполненных работ в расчетном периоде (при условии отсутствия письменной претензии, поданной собственником в управляющую компанию в течение 10 (десяти) дней после окончания расчетного периода. В случае наличия задолженности по оплате предоставленных по Договору услуг управляющая компания зачисляет поступающие от Собственников платежи в счет погашения задолженности.

3.6. Плата за услуги по настоящему Договору вносится на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией, либо ее платежным агентом.

3.7. В выставленном Управляющей организацией, либо ее платежным агентом платежном документе указываются: расчетный счет, на который вносится плата, площадь помещения, количество проживающих (зарегистрированных) граждан (для жилых помещений), объем (количество) потребленных коммунальных ресурсов, установленные тарифы на коммунальные услуги, размер платы за содержание и ремонт с учетом исполнения условий настоящего Договора, сумма перерасчета, задолженности Собственника по оплате за предыдущие периоды.

3.8. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан, внесение платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, электроснабжение и водоотведение, при отсутствии технической возможности установки в жилом помещении индивидуальных приборов учета энергетических ресурсов, по соответствующим видам коммунальных услуг осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 6 мая 2011 г. N 354 "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов".

3.9. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, т.е. неоказания части услуг и/или невыполнения части 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, утвержденными Правительством Российской Федерации.

В случае исправления выявленных недостатков, не связанных с регулярно производимыми работами в соответствии с установленными периодами производства работ (услуг), стоимость таких работ может быть включена в плату за содержание и ремонт общего имущества в размере занимаемого помещения в следующих месяцах при уведомлении Собственников. Плата за коммунальные услуги в отношении мест общего пользования многоквартирного дома производится в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 6 мая 2011 г. N 354 "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов".

3.10. Собственники или наниматели вправе обратиться в Управляющую организацию в письменной форме или сделать это устно в течение 6 месяцев после выявления соответствующего нарушения условий Договора по содержанию и ремонту общего имущества и требовать с Управляющей организации в течение 2 рабочих дней с даты обращения извещения о регистрационном номере обращения и последующем удовлетворении либо об отказе в его удовлетворении с указанием причин.

3.11. Собственники не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

3.12. 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, утвержденными Правительством Российской Федерации.

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

3.14. Собственники вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организации платежные документы. В случае расчетов, производимых по прибору учета (общедомовому, индивидуальному, квартирному), или отсутствия Собственника осуществляется перерасчет размера его платы.

3.15. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет средств Собственников, аккумулированных на счете Фонда капитального ремонта Московской области, по отдельному договору на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о проведении и оплате расходов за капитальный ремонт, принимаемого с учетом предложений Управляющей организации о необходимости и сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта, если иное не предусмотрено действующим законодательством.

3.16. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению Сторон на основании выставленного Управляющей организацией платежного документа.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

4.2. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за помещение и коммунальные услуги Собственники обязаны уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленных частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации и настоящим Договором.

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

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

4.5. Управляющая организация не несет ответственности перед контролирующими организациями за нанесенный ущерб техническому состоянию общего имущества многоквартирного дома, который возник до момента заключения настоящего Договора.

4.6. Собственники помещений несут ответственность за последствия отказа от доступа в свое помещение для проведения работ и оказания услуг по надлежащему содержанию общего имущества в помещении и устранение аварий в объеме возникших убытков.

4.7. Управляющая организация не несет ответственности и не возмещает убытки и причиненный ущерб общему имуществу, если он возник в результате:

- действий (бездействий) Собственников и лиц, проживающих в помещениях Собственников;
- использованием Собственниками общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;
- не обеспечением Собственниками своих обязательств, установленных настоящим Договором.
- аварий, произошедших не по вине Управляющей организации и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.).

5. ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ КОНТРОЛЯ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ЕЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ УПРАВЛЕНИЯ И ПОРЯДОК РЕГИСТРАЦИИ ФАКТА НАРУШЕНИЯ УСЛОВИЙ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

5.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации осуществляется путем:

- предоставления ежегодного отчета управляющей организацией, Управляющая организация ежегодно в течение 1-го квартала текущего года представляет собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении договора управления за предыдущий год (не позднее 01 апреля года, следующего за отчетным).

- участия собственника (его уполномоченных представителей) и членов совета дома в проведении осмотров общего имущества в согласованные с управляющей организацией сроки;
- актирования фактов непредставления услуг или предоставления услуг ненадлежащего качества.

5.2. В случае нарушения качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме или предоставления коммунальных услуг, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственников и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу многоквартирного дома по требованию любой из Сторон Договора составляется акт о нарушении условий Договора.

Указанный акт является основанием для уменьшения ежемесячного размера платы Собственником за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме в размере, пропорциональном занимаемому помещению.

Подготовка бланков акта осуществляется Управляющей организацией. При отсутствии бланков акт составляется в произвольной форме. В случае признания Управляющей организацией или Собственниками своей вины в возникновении нарушения акт может не составляться. В этом случае при наличии вреда имуществу Стороны подписывают дефектную ведомость.

5.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации (обязательно), Собственников (члена семьи Собственников, нанимателей, члена семьи нанимателей), подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц.

5.4. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственников (нанимателей), описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества); все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и Собственников (члена семьи Собственников, нанимателей, члена семьи нанимателей).

5.5. Акт составляется в присутствии Собственников (члена семьи Собственников, нанимателей, члена семьи нанимателей), права которых нарушены. При отсутствии Собственников (члена семьи Собственников, нанимателей, члена семьи нанимателей) акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей, родственников). Акт проверки составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр акта вручается Собственникам (члену семьи Собственников) под расписку.

5.6. Принятые решения общего собрания о комиссионном обследовании выполнения работ и услуг по договору являются для Управляющей организации обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициатору проведения общего собрания собственников, или Совету дома

6. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И ПРЕКРАЩЕНИЯ ДОГОВОРА

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

6.2. Настоящий Договор может быть прекращен:

6.2.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Собственника в случае:

- отчуждения ранее находящегося в его собственности помещения (купля-продажа, мена, рента и пр.), путем уведомления управляющей организации о факте отчуждения с приложением соответствующего документа, договор считается расторгнутым с момента государственной регистрации перехода права собственности;
- в случае смерти собственника - со дня смерти при наличии копии свидетельства о смерти или других подтверждающих документов.

б) по инициативе Управляющей организации, о чем собственники помещения должны быть предупреждены 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 помещений в многоквартирном доме на своем общем собрании приняли иные условия договора управления многоквартирным домом, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;
- собственники помещений регулярно не исполняют своих обязательств в части оплаты по настоящему Договору.

в) по соглашению сторон.

6.2.2. В случае ликвидации Управляющей организации с уведомлением собственников помещений не позднее чем за 3 (три) месяца.

6.2.3. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомления одной из Сторон другой Стороны о нежелании его продлевать не позднее чем за 3 (три) месяца.

6.3. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

6.4. В случае прекращения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации по основаниям, указанным в настоящем Договоре, Управляющая организация одновременно с уведомлением Собственников должна уведомить органы местного самоуправления для принятия ими соответствующих решений.

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

6.6. Расторжение договора не является основанием для Собственника в прекращении обязательств по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

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

6.8. Собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, если управляющая организация не выполняет условий такого договора. Односторонний отказ Собственников помещений от исполнения обязательств может быть произведен только при наличии доказательств неисполнения обязательств Управляющей организацией.

6.9. Договор считается досрочно расторгнутым, если Собственники помещений в установленном порядке приняли решение на общем собрании о прекращении договорных отношений и за один месяц до его окончания уполномоченное Собственниками лицо направило Управляющей организации уведомление о досрочном расторжении договора, заверенную копию протокола общего собрания, копии бюллетеней голосования и документы, подтверждающие факт неисполнения Управляющей организацией взятых обязательств.

7. ПРОЧЕЕ

7.1. Обязательство Управляющей организации по доведению до Собственников помещений предложений о необходимости проведения общего собрания собственников помещений считается исполненным, если такие предложения вручены уполномоченному Собственниками лицу и Совету дома, а при его отсутствии вывешены на информационных досках подъездов и размещены на сайте Управляющей организации.

7.2. 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 заявлению одной из Сторон.

7.3. В соответствии с ч. 5 ст. 46, ч. 3 ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятое в установленном порядке, является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе для тех собственников, которые не участвовали в голосовании.

8. ФОРС-МАЖОР

8.1. 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 таким обстоятельствам относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон договора, военные действия, террористические акты и иные независимые 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.

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

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

9. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

9.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении условий Договора, могут быть урегулированы путем переговоров с целью достижения согласия по спорным вопросам.

9.2. В случае, если споры и разногласия, возникшие при исполнении Договора, не могут быть разрешены путем переговоров, они подлежат разрешению в судебном порядке в

соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

10. ПОРЯДОК ПОДПИСАНИЯ И ХРАНЕНИЯ ДОГОВОРА, ПРИЛОЖЕНИЙ К ДОГОВОРУ

10.1. Собственники помещений подписывают Договор путем проставления в Приложении № 2 к Договору подписи собственника и(или) подписи лица, уполномоченного собственником на основании выданной им доверенности на подписание Договора.

Договор составляется в двух экземплярах. Один экземпляр хранится в Управляющей организации, а второй экземпляр, составленный для собственников помещений, подлежит передаче уполномоченному лицу для хранения.

Экземпляр Договора, составленный как для собственников помещений, так и для Управляющей организации, включает в себя текст самого Договора и всех приложений к нему, указанных в п.12 Договора, составлен на _____ листах, прошит, скреплен печатью Управляющей организации, подписями руководителя Управляющей организации и лица, председательствующего на общем собрании собственников, на котором было принято решение об утверждении условий Договора.

По просьбе любого из собственников помещений Управляющая организация выдает ему копию экземпляра Договора, заверенную Управляющей организацией.

10.2. Все Приложения к Договору, дополнительные соглашения, а также актуализированные Перечни работ, услуг, оформляемые в порядке, установленном Договором, являются неотъемлемой частью Договора и действуют на период, указанный в них или установленный Договором.

11. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА.

11.1. Настоящий Договор вступает в силу с «_____» _____ 2024г. и действует в течение 3 (трех) лет.

11.2. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управления многоквартирным домом по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены таким договором. (п.6 ст. 162 ЖК РФ).

12. ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ

Приложение № 1 - Информация об Управляющей организации, контролирующих органах и об организациях, обязанных устанавливать индивидуальные приборы учета;

Приложение № 2 - Список собственников помещений, подписавших Договор;

Приложение № 3 - Состав общего имущества многоквартирного дома и границы эксплуатационной ответственности Управляющей организации;

Приложение № 4 - Требования к собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме, наймодателям и арендодателям, а также к Управляющей организации, обеспечивающие исполнение условий Договора;

Приложение № 5 - Перечень работ, услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, определение их стоимости и размера платы за содержание жилого помещения;

Приложение № 6 - Условия предоставления коммунальных услуг;

Приложение № 7 – Форма отчета об исполнении договора управления;
Приложение № 8 – Перечень технической документации.

13. АДРЕСА РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

ООО «ВДМ-сервис» Юр. Адрес: 143080, МО, г.о. Одинцово, дп. Лесной городок, ул. Грибовская, д.6, этаж 1 Почт.Адрес: 143080, МО, г.о. Одинцово, дп. Лесной городок, ул. Грибовская, д.6, этаж 1 ИНН/КПП 5032287595/ 503201001 ОГРН 1145032010870 БАНК: ПАО «СБЕРБАНК РОССИИ» р/сч: 40702810040000000287 БИК 044525225	Собственники помещений или уполномоченные ими лица, поставившие подписи в Приложении № 2 к Договору Договор _____ подписан _____ собственниками, обладающими _____ % голосов всех собственников в многоквартирном доме на дату « _____ » _____ 2024 год
Потапченко В.А./ _____ / м.п.	

