

**Публичный договор № 2
на управление многоквартирным домом**

г. Осташков

«11» октября 2023 года

Муниципальное унитарное предприятие «Жилищно-коммунальный сервис» Осташковского городского округа (МУП «ЖКС»), в лице генерального директора Шалаева Олега Вячеславовича, действующего на основании Устава Муниципального унитарного предприятия «Жилищно-коммунальный сервис» Осташковского городского округа, Постановления Администрации Осташковского городского округа от 02.08.2022 г. № 1045 «О создании муниципального унитарного предприятия «Жилищно-коммунальный сервис» Осташковского городского округа», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с одной стороны, и собственники помещений многоквартирного дома по адресу: Тверская область, Осташковский городской округ, г. Осташков

(далее – «Многokвартирный дом») в лице уполномоченного собственника _____, действующего на основании Протокола общего собрания собственников помещений Многоквартирного дома, именуемый в дальнейшем «Собственник» заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании Постановления Администрации Осташковского городского округа от «11» октября 2023 г. №1002 «Об определении управляющей организации для управления многоквартирным домом, в отношении которого собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления таким домом или выбранный способ управления не реализован, не определена управляющая организация на территории Осташковского городского округа».

Акты технического состояния жилых домов, передаваемых на обслуживание и протоколы хранятся в МУП «ЖКС», также являющегося представителем Управляющей компании на общих собраниях собственников многоквартирных домов.

1.2. Собственник— лицо, владеющее на праве собственности жилым/нежилым помещением в многоквартирном доме, имеющей право на долю в общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

1.3. Общее имущество в многоквартирном доме- имущество, принадлежащее собственникам жилых и нежилых помещений многоквартирного дома, находящееся в общей долевой собственности, не являющееся частью квартир и предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме. В состав общего имущества входят многоквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в многоквартирном доме оборудование, крыши, ограждающие конструкции многоквартирного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме, земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и иные, входящие в состав такого дома объекты недвижимости, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Общее имущество жилого дома в настоящем Договоре определяется в соответствии со статьей 36 Жилищного кодекса РФ, техническим паспортом на жилой дом. Порядок и условия пользования объектами общего имущества в многоквартирном доме устанавливается решением общего собрания собственников помещений в данном доме в соответствии с действующим гражданским и жилищным законодательством.

1.4 Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в многоквартирном доме.

1.5 При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, иными положениями гражданского законодательства Российской Федерации, нормативными и правовыми актами Тверской области.

2. Предмет договора

2.1. Цель настоящего Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирных домах, а также предоставления коммунальных услуг собственникам помещения и иным гражданам, проживающим в многоквартирном доме.

2.2. Управляющая организация обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставлять коммунальные услуги Собственнику, (членам семьи Собственника, нанимателям и членам их семей, арендаторам, иным законным пользователям помещения), осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.3. Управляющая организация осуществляет действия по исполнению настоящего Договора в интересах Собственника и в пределах прав и обязанностей, установленных настоящим Договором.

2.4. Передача прав на управление многоквартирным домом не влечет перехода права собственности на помещения в нем и объекты общего имущества.

2.5. Управляющая организация в соответствии с условиями настоящего Договора за счет средств Собственника предоставляет в принадлежащие Собственнику помещения коммунальные услуги, осуществляет

содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, а также оказывает иные услуги гражданам и юридическим лицам, использующим помещение, принадлежащее Собственнику (паспортный учет, выдача справок, и т.п.)

2.6. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, выполняемых Управляющей организацией в соответствии с настоящим договором, определяется в объеме, не менее установленного нормативными правовыми актами Российской Федерации (Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 N 290 "О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения"). Перечень работ и услуг по настоящему Договору может быть изменен в соответствии с изменением законодательства путем заключения дополнительного соглашения к настоящему Договору, составленного в 2-х экземплярах и подписанного сторонами.

3. Права Собственника

3.1. Требовать перерасчета размера платы за помещение в случае не оказания части услуг и (или) не выполнения части работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

3.2. Требовать перерасчета 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, утвержденным Правительством Российской Федерации.

3.3. Требовать от Управляющей организации предоставления ежегодного отчета о выполнении условий настоящего Договора.

3.4. В установленном порядке требовать с Управляющей организации возмещения убытков и морального вреда, понесенных по вине Управляющей организации, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязательств по настоящему Договору.

3.5. Пользоваться общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с его назначением.

3.6. Осуществлять контроль за соблюдением Управляющей организацией установленных норм и правил содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и придомовой территории.

3.7. Расторгнуть настоящий Договор в случае нарушения Управляющей организацией своих договорных обязательств, а также в случае причинения материального ущерба общему имуществу Собственников по вине Управляющей организации.

4. Обязанности Собственника

4.1. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги в соответствии с выставленными платежными документами.

4.2. Предоставлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней сведения (далее не относящиеся к Собственнику зачеркнуть):

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

об изменении количества граждан, проживающих в жилом помещении включая временно проживающих, а также о наличии у таких лиц льгот по оплате жилых помещений и коммунальных услуг для расчета размера их оплаты и взаимодействия Управляющей организации с территориальными органами социальной защиты;

об изменении объема потребления ресурсов в нежилом помещении с указанием мощности и возможных режимах работы установленных в нежилом помещении потребляющих устройств водо- (в случае отсутствия прибора учета), теплоснабжения и другие данные для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты (Собственники нежилых помещений).

4.3. При неиспользовании помещения в многоквартирном доме (отсутствия) Собственником свыше 24 часов, Собственник обязан представить в Управляющую организацию координаты контактного лица (телефон, адрес, и т.п.), которое сможет обеспечить доступ в помещение Собственника при возникновении аварийных ситуаций.

4.4. Осуществлять оплату услуг по управлению имуществом, находящимся в общей собственности.

4.5. Уведомлять Управляющую организацию об установке, за счет средств Собственника, индивидуальных приборов учета холодной и горячей воды.

4.6. Соблюдать следующие требования:

- не производить перенос инженерных сетей;
- не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру
- не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технического паспорта (свидетельства), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам;
- не нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных услуг;
- не использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (произведение слива воды из систем и приборов отопления);
- не производить переустройство или перепланировку помещений без согласования в установленном законодательстве порядке;

- не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23:00 до 7:00 часов, (при производстве ремонтных работ с 8:00 до 20:00 часов).

4.7. Довести до сведения лиц, пользующихся помещением, принадлежащим Собственнику, условия настоящего Договора.

4.8. Использовать помещение по назначению и в пределах, установленных законодательством Российской Федерации.

4.9. Соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специальные места. Не допускать сбрасывание в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, а также горячей воды, либо химических веществ, не сливать жидкие пищевые отходы в мусоропровод.

4.10. Соблюдать Правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, электромеханическими, газовыми и другими приборами. Не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов.

4.11. Не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды и теплоснабжения.

4.12. Участвовать в составлении планов работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома.

4.13. Участвовать в проведении ежегодного собрания Собственников в многоквартирном доме в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации.

4.14. Обеспечить 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, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб — в любое время.

5. Права Управляющей организации

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

5.2. В порядке, установленном действующим законодательством взыскивать с виновных задолженность и пени по платежам, ущерб, причиненный, несвоевременной и (или) неполной оплатой.

5.3. В целях планомерного осуществления управленческой деятельности разрабатывать и представлять общему собранию Собственников помещений на утверждение годовой финансово-хозяйственный план (смету расходов и доходов на представленный год по управлению, содержанию и ремонту общего имущества).

5.4. Готовить предложения по установлению размеров обязательных платежей Собственников за управление, содержание и ремонт общего имущества на основе годового финансово-хозяйственного плана и вносить их на рассмотрение и утверждение общего собрания Собственников помещения в многоквартирном доме.

5.5. Представлять интересы Собственника, связанные с содержанием и ремонтом многоквартирного дома в отношениях с третьими лицами.

5.6. Требовать от Собственников помещения в многоквартирном доме своевременного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

5.7. Принимать меры по взысканию задолженности по платежам за жилое помещение.

5.8. Организовывать и проводить проверки коммуникаций, оборудования и конструктивных элементов

5.9. Организовывать и проводить в установленном законодательством РФ порядке проверки количества лиц проживающих в жилом помещении совместно с Собственником.

5.10. В случае выявления факта иного количества лиц, указанных Собственником, и не внесения за этих лиц платы за коммунальные услуги, Управляющей организацией составляется акт о взыскании с Собственника понесенных убытков.

5.11. Заключать договоры, направленные на достижение целей управления домом с любыми физическими и юридическими лицами.

5.12. Осуществлять контроль за целевым использованием (жилых, нежилых) помещений и применять меры, не противоречащие нормам действующего законодательства, в случаях использования помещений не по назначению.

5.13. В случаях возникновения аварийной ситуации в помещении, находящемся в собственности физических и юридических лиц, грозящей повреждением имуществу других собственников и владельцев жилых и нежилых помещений (при отсутствии сведений о месте работы, постоянном месте жительства или пребывания Собственника в момент аварии), ликвидировать ее собственными силами и всеми возможными средствами.

6. Обязанности Управляющей организации

6.1. Осуществлять своими силами, а также с привлечением сторонних организаций, функции по управлению многоквартирным домом в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации и данного Договора.

Осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями и целями настоящего Договора, а также требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, инженерных нормативов, иных правовых актов.

6.2. Обеспечить надлежащее содержание общего имущества многоквартирного дома с учетом его состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния, а также геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома.

6.3. Осуществлять текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома.

6.4. Оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по ремонту общего имущества в многоквартирном доме. В случае оказания услуги и выполнения работ ненадлежащего качества Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

6.5. Предоставлять коммунальные услуги Собственнику помещения, а так же членам семьи Собственника, нанимателям, иным законным пользователям помещения Собственника в многоквартирном доме в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденных Правительством Российской Федерации.

Осуществлять контроль за соблюдением условий договоров, качеством, количеством, поставляемых коммунальных услуг, их исполнение, а также их учет.

6.6. Принимать от Собственника плату за содержание и ремонт общедомового имущества, а также плату за коммунальные услуги.

6.7. По распоряжению Собственника обязанность по внесению платы за содержание и ремонт общедомового имущества, а так же за коммунальные услуги может быть возложена на нанимателя, арендатора помещения.

6.8. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги.

6.9. Информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерыва в предоставлении коммунальных услуг качества ниже, чем предусмотрено настоящим Договором, путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома.

6.10. Информировать в письменной форме Собственника об изменении размера платы за предоставляемые услуги, не позднее, чем 10 рабочих дней, с даты произошедших изменений, но не позже даты выставления платежных документов.

6.11. По требованию Собственника производить сверку платы за содержание и ремонт помещения и коммунальные услуги и не позднее 5 рабочих дней выдавать документы, подтверждающие правильность начисления платежей с учетом соответствия качества предоставляемых коммунальных услуг требованиям законодательства Российской Федерации, Правил предоставления коммунальных услуг гражданам, норм настоящего Договора, а также правильности начисления, установленных федеральными законами и договором.

6.12. Планировать проведение технического осмотра.

6.13. Обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание внутридомовых инженерных коммуникаций и оборудования.

6.14. Открыть расчетный счет для начисления платежей, установленных Договором и вносимых Собственником.

6.15. Вести и хранить документацию (базы данных), вносить в техническую документацию на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства изменения, отражающие состояние дома с результатами проведенных осмотров, а так же по требованию Собственников знакомить его с содержанием указанных документов.

6.16. Вести реестр Собственников помещений в многоквартирном доме, хранить копии свидетельств о праве собственности.

6.17. Управляющей организации должны быть переданы техническая документация на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением домом документы, в том числе:

- протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме с решением о выборе управляющей компании или протокол с результатом проведения открытого конкурса по отбору управляющей компании;
- паспорт домовладения;
- правоустанавливающие документы на земельный участок (свидетельство о государственной регистрации);
- права, постановление органа исполнительной власти муниципального образования о передаче земельного участка домовладельцам, кадастровый номер участка) с планом границ и благоустройства, а также ситуационный план прилегающих и проходящих по земельному участку инженерных коммуникаций с указанием границ ответственности;
- поэтажные ситуационные планы размещения помещений в зданиях, строениях, сооружениях;
- поэтажные планы расположения внутридомовых сетей, коммуникаций и оборудования;
- акты технического освидетельствования, разрешающие эксплуатацию сетей, коммуникаций и оборудования многоквартирного дома;
- действующие договоры с организациями — поставщиками коммунальных услуг и иными организациями, осуществляющими обслуживание объектов и территории многоквартирного дома;
- акты разграничения эксплуатационной ответственности за наружные инженерные коммуникации.

6.19. Вести учет жалоб (заявлений, требований, претензий) Собственников на режим и качество предоставления жилищно-коммунальных услуг, а также учет их исполнения. Срок рассмотрения жалобы 30 дней. При поступлении жалобы (заявления, требования, претензии) от Собственника об обнаружении запаха газа в жилых нежилых помещениях, а также на дворовой территории немедленно принимать меры по проверке полученной жалобы в случае обнаружения утечки газа - обеспечить безопасность потребителя и ликвидацию обнаруженной утечки, с привлечением уполномоченной на проведение данных работ организации.

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

6.21. Устранять аварии (залив, засор и т.п.), в течение 12 часов с момента поступления заявки Собственника по телефону.

6.22. Обеспечить Собственника информацией об адресе и телефонном номере диспетчерской, аварийной или аварийно-диспетчерской службы путем указания на счетах-квитанциях, досках объявлений, расположенных во всех подъездах многоквартирного дома и/или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, либо в средствах массовой информации.

6.23. На основании заявления Собственника направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу многоквартирного дома или помещению Собственника.

6.24. Выполнять прочую работу и обязанности, связанные с защитой интересов собственников дома.

6.25. Составлять сметы доходов и расходов на соответствующий год и отчет о финансово-хозяйственной деятельности.

6.26. Ежегодно предоставлять Собственнику помещения в многоквартирном доме отчет о выполнении Договора за предыдущий год, в порядке и в соответствии со сроками, установленными решением общего собрания Собственников.

6.27. В случае не продления действия срока настоящего Договора Управляющая организация за 30 дней до истечения срока обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу, или иному специализированному потребительскому кооперативу, либо одному из Собственников, указанному в решении Общего собрания данных Собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой Собственник не указан, непосредственно уполномоченному представителю Собственника помещения.

6.28. Представлять интересы Сособственника в государственных и других учреждениях, связанные с управлением домом.

6.29. Вести соответствующую техническую документацию на дом, составлять бухгалтерскую, статистическую и прочую отчетность, проводить банковские операции.

7. Дополнительные работы и услуги

7.1. Управляющая организация за дополнительную плату также вправе проводить или организовывать иные работы и оказывать иные услуги, не предусмотренные в «Перечне работ и услуг по письменному заявлению Собственника. В частности, Управляющая организация за счет Собственника вправе по его заявлению устранять повреждения жилого помещения Собственника, а также производить ремонт либо замену поврежденного санитарно-технического, электротехнического и иного оборудования, находящегося внутри жилого помещения Собственника и не относящегося к общему имуществу дома.

7.2. Управляющая организация оказывает услуги согласно прейскуранта, содержащий перечень услуг и их стоимость.

8. Ответственность сторон

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

8.2. Собственник помещения несет ответственность за своевременность и полноту внесения платежей за содержание и ремонт помещения, а также за коммунальные услуги нанимателем, арендатором, принадлежащего ему помещения.

8.3. При выявлении Управляющей организацией факта проживания/пребывания в помещении Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке (или ином количестве работающих), и невнесении за них платы за коммунальные услуги, Управляющая организация, после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения Собственника, вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника реального ущерба.

8.4. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу Собственников в многоквартирном доме, возникший в результате ее действий, в порядке, установленном законодательством.

8.5. В случае невыполнения Собственником обязательств, предусмотренных Договором, Собственник несет ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций в квартире (нежилом помещении).

8.6. Нарушение Собственником положений Договора влечет ответственность по возмещению материального ущерба.

8.7. При неисполнении Собственником обязательств, оговоренных Договором, Управляющая организация вправе взыскать с него нанесенный материальный ущерб.

8.8. Уплата пени не освобождает Стороны от выполнения принятых на себя обязательств по Договору.

8.9. Убытки, причиненные неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств по Договору, возмещаются в полной сумме сверх неустойки.

8.10. Собственник несет ответственность в полном объеме за ущерб, причиненный Управляющей организации в результате своих противоправных действий, а так же противоправных действий лиц, пользующихся помещением Собственника в период действия настоящего Договора.

8.11. Собственник несет ответственность в полном объеме за ущерб, причиненный Управляющей организации в результате судебных решений по искам третьих лиц, в том числе ресурсоснабжающей организации (в случае отсутствия (прямого) договора, заключенного с ресурсоснабжающей организацией от своего имени).

8.12. Если Собственник помещения в доме не производит работы по капитальному ремонту, (реконструкции) дома или отдельных элементов, ответственность за состояние общего имущества дома и его ухудшение, ложится на Собственника помещения.

8.13. Устранение недостатков работы инженерного оборудования, строительства, выявленных в процессе обслуживания дома после истечения гарантийного срока эксплуатации, производится за счет средств Собственника, совместно с другими Собственниками помещений дома, на основании дополнительного Договора.

8.14. При выявлении, после вступления в силу настоящего Договора, разницы в размерах площади жилого помещения (квартиры), указанной в настоящем Договоре и площадью жилого помещения, указанной в свидетельстве на право собственности на жилое помещение, для расчетов оплаты за услуги, с момента вступления в силу настоящего Договора, подлежит применению размер площади жилого помещения, указанной в свидетельстве на право собственности жилого помещения.

8.15. Управляющая организация не несет ответственности за все виды ущерба, возникшего не по ее вине или вине ее сотрудников.

8.16. Ответственность по сделкам, совершенным Управляющей организацией с превышением предоставленных ей полномочий или с нарушением установленных для нее ограничений, самостоятельно несет Управляющая организация принадлежащим ей имуществом, за исключением объектов переданного жилищного фонда.

9. Порядок определения цены Договора, размера платы за помещение и коммунальные услуги, порядок ее внесения

9.1. Обязанность по внесению на расчетный счет УО платы за содержание жилого помещения и коммунальные услуги возникает у Собственника с момента начала действия настоящего договора (с даты заключения). Внесение платы за выполненные УО работы и оказанные услуги отдельным Собственникам (не связанные с содержанием и ремонтом общего имущества) осуществляется в порядке и размере, установленных соглашением между Собственником, заказавшим выполнение соответствующих работ или оказание услуг, и УО.

9.2. Размер платы за содержание помещения составляет:

для многоквартирных домов, относящихся к категории благоустройства-1 -14,43 рублей на 1 кв. метр общей площади помещения в месяц;

для многоквартирных домов, относящихся к категории благоустройства-2 -13,41 рублей на 1 кв. метр, общей площади помещения в месяц;

для многоквартирных домов, относящихся к категории благоустройства-3 (жилые помещения, оборудованные водопроводом (колонка), баллонным газом, контейнерными площадками для сбора ТКО)-11,78 рублей на 1 кв. метр общей площади помещения в месяц;

Управляющая и (или) иная организация, заключившая договор оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, исходя из конструктивных особенностей и степени благоустройства многоквартирного дома, вправе перераспределять средства между статьями перечня обязательных работ по содержанию и ремонту жилищного фонда на территории Осташковского городского округа при условии обязательного уведомления нанимателей и собственников жилых помещений.

9.3. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для Собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя:

- плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме;

- плату за коммунальные услуги.

9.4. Собственник несет бремя расходов по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с долей в праве общей долевой собственности на это имущество.

9.5. Собственник оплачивает услуги и работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, перечень которых устанавливается Решением Осташковской городской думы от 04.04.2019 г. №199 «О плате за содержании жилого помещения для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного и муниципального жилищного фонда, плате за содержание жилого помещения для собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом или решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения на территории муниципального образования Осташковский городской округ».

9.6. В случаях оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, управляющая организация обязана снизить размер платы за содержание жилого помещения собственникам помещений в порядке, установленном Правилами №491.

Собственники помещений вправе обратиться с заявлением об изменении размера платы в управляющую организацию.

При личном обращении на экземпляре заявления собственника помещения делается отметка о дате его приема и регистрационном номере.

Размер платы за содержание жилого помещения уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы за содержание жилого помещения. Размер уменьшения платы за содержание жилого помещения определяется в соответствии с Правилами №491.

Не допускается изменение 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.

Факт выявления ненадлежащего качества услуг и работ и (или) превышения установленной продолжительности перерывов в оказании услуг или выполнении работ отражается в акте нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ. Указанный акт является основанием для уменьшения размера платы за содержание жилого помещения.

Акт нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнения работ составляется в порядке, установленном Правилами №354.

9.7. Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний приборов учета и рассчитывается УО, как произведение тарифов, утвержденных в установленном в соответствии с действующим законодательством порядке, на объем потребленных ресурсов по показаниям коллективных (общедомовых) и индивидуальных приборов учета.

9.8. Размер платы за коммунальные услуги при отсутствии приборов учета, либо при отсутствии поверки прибора учета (истечение межповерочного интервала поверки считается выходом прибором учета из строя), определяется исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

9.9. УО обязана информировать в письменной форме Собственника помещений в многоквартирном доме об изменении размера платы за коммунальные услуги не позднее чем за тридцать дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за коммунальные услуги в ином размере.

9.10. Собственник платит за жилое помещение и коммунальные услуги вносит УО (за исключением взноса на капитальный ремонт, если иное не предусмотрено решением общего собрания собственников помещений).

9.11. На основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме или при прекращении заключенных в соответствии с требованиями, установленными Правительством РФ, между управляющей организацией и ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами соответственно договора холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения (в том числе поставки бытового газа в б/ллонах), отопления (теплоснабжения, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления) в части снабжения коммунальными ресурсами в целях предоставления соответствующей коммунальной услуги собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме (далее также - договор ресурсоснабжения), договора на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами вследствие одностороннего отказа ресурсоснабжающей организации, регионального оператора по обращению с твердыми коммунальными отходами от исполнения договора ресурсоснабжения, договора на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами по основанию, предусмотренному ст. 157.2 Жилищного кодекса РФ, Собственник может вносить плату за все или некоторые коммунальные услуги (за исключением коммунальных услуг, потребляемых при использовании общего имущества в многоквартирном доме) ресурсоснабжающим организациям, региональному оператору по обращению с твердыми бытовыми отходами в соответствии с заключенными договорами, содержащими положения о предоставлении коммунальных услуг договором на оказании услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами.

При этом внесение платы за коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям признается выполнением Собственником своих обязательств по внесению платы за коммунальные услуги перед УО, которая отвечает перед Собственником за предоставленные коммунальные услуги надлежащего качества.

9.12. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до двадцать пятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на основании платежных документов представленных УО не позднее десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

9.13. Неиспользование собственниками, нанимателями и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке и в случаях, утвержденных Правилами №354.

9.14. Плата за помещение и коммунальные услуги вносится в установленные настоящим Договором сроки на основании платежных документов, предоставленных Управляющей организацией.

9.15. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта органов исполнительной власти субъекта Российской Федерации и муниципального образования.

9.16. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимной договоренности Сторон.

10. Контроль над деятельностью Управляющей организации

10.1. Собственник имеет право осуществлять контроль над деятельностью Управляющей организации по исполнению настоящего Договора лично, либо через доверенных лиц посредством участия:

- в осмотрах (измерениях) общего имущества в многоквартирном доме;
- в проверках технического состояния общего имущества в многоквартирном доме и инженерного оборудования;
- в профилактическом осмотре кровель и подвалов с целью подготовки предложений по их ремонту;
- в приеме всех видов работ;
- в приемке работ по подготовке дома к сезонной эксплуатации;
- проверке деятельности Управляющей организации по выполнению условий настоящего Договора,

Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов, имеющих соответствующие лицензии, квалификацию.

10.2. В случае уклонения Управляющей организации от устранения выявленных недостатков, связанных с выполнением настоящего Договора, Собственник вправе инициировать созыв внеочередного общего собрания собственников для принятия соответствующих решений с уведомлением о проведении такого собрания (с указанием даты, времени и места) Управляющей компании.

10.3. В случаях нарушения условий настоящего Договора Сторонами, а также в случаях причинения вреда имуществу Собственника или общему имуществу Собственников помещений в многоквартирном доме неправомерными действиями Управляющей организации, этого или иного Собственника, по требованию любой из Сторон Договора составляется Акт, а также дефектная ведомость.

10.4. Акт подписывается комиссией, состоящей не менее чем из трех представителей Управляющей организации. О времени и месте осмотра поврежденного имущества, составления акта извещаются все заинтересованные лица: Собственник (члены семьи Собственника), наниматель (члены семьи нанимателя) имуществу которых причинен вред, лицо, виновное в причинении вреда (в том числе представитель подрядной организации) и другие лица.

10.5. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения; описание причиненного вреда имуществу; разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи всех членов комиссии и присутствующих при осмотре и составлении акта лиц. Акт составляется комиссией в 3-х экземплярах. Один экземпляр вручается причинителем вреда под расписку, второй – лицу, которому причинен вред, третий остается в Управляющей организации.

11. Изменение и расторжение договора

11.1. Изменение и (или) расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

11.2. Соглашение об изменении или расторжении Договора заключается в письменной форме и подписывается уполномоченными представителями каждой из Сторон.

11.3. Стороны имеют право по взаимному соглашению досрочно расторгнуть или изменить настоящий Договор.

11.4. Настоящий Договор может быть расторгнут:

В одностороннем порядке:

- по инициативе Собственника жилого помещения в случае отчуждения ранее находившегося в его собственности помещения, вследствие заключения какого-либо договора (купли-продажи, мены, пожизненной ренты и др.), путем уведомления Управляющей организации о произведенных действиях с помещением и приложением соответствующего документа;
- принятия общим собранием Собственников помещений в многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления или иной Управляющей организации, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за 2 месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей заявления о расторжении настоящего Договора и копии протокола решения общего собрания одним из Собственников помещений в многоквартирном доме уполномоченным общим собранием;
- по инициативе Управляющей организации при наступлении обстоятельств непреодолимой силы.

По соглашению Сторон:

- в судебном порядке в соответствии с нормами гражданского законодательства;
- в случае ликвидации Управляющей организации;

11.5. Договор прекращает свое действие в случае смерти Собственника со дня его смерти.

11.6. При отсутствии заявлений одной из сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия, Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

11.7. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации по основаниям, указанным в настоящем Договоре, Управляющая организация одновременно с уведомлением Собственника должна уведомить органы исполнительной власти для принятия ими соответствующих решений.

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

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

12. Особые условия

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

12.2. Собственник может заключить с Управляющей организацией отдельный Договор, в котором поручить Управляющей организации получать за Собственника денежные средства от сдачи его помещения в наем или аренду в счет платежей по настоящему Договору, или же начислять нанимателям и арендаторам эти платежи в своем платежном документе, выдаваемом для платы услуг по настоящему Договору, для их перечисления Собственнику.

13. Форс-мажор

13.1. 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, не зависящие от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны Договора, отсутствие на рынке нужных для исполнителя товаров, отсутствие у Стороны Договора необходимых денежных средств, банкротство Стороны Договора.

13.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение 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.

13.3. 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.

14. Срок действия Договора

14.1. Договор заключен сроком на один год. Действие настоящего договора по истечению срока действия продлевается на один год на тех же условиях и без подписания нового договора, если не принято решение общего собрания Собственников помещений дома о смене Управляющей организации и расторжении настоящего договора.

14.2. Договор вступает в силу с даты вынесения Постановления Администрацией Осташковского городского округа «Об определении управляющей организации для управления многоквартирным домом, в отношении которого собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления таким домом или выбранный способ управления не реализован, не определена управляющая организация на территории Осташковского городского округа» и применяется к отношениям сторон с «11» октября 2023 года.

14.3. Все споры, возникающие в ходе исполнения настоящего Договора или в связи с ним, рассматриваются в соответствии с действующим законодательством РФ.

Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу - по одному для каждой из Сторон. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

Приложения к договору, являющиеся неотъемлемой частью:

1. Перечень многоквартирных домов, расположенных на территории Осташковского городского округа, в отношении которых собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления таким домом или выбранный способ управления не реализован, не определена управляющая организация.

15. Юридические адреса и банковские реквизиты сторон

Управляющая организация
Наименование: МУП «ЖКС»
Адрес: 172730, Тверская обл. г. Осташков, ул. Гагарина, д. 92,
офис 2
Тел./факс: 89801022407
Адрес электронной почты: mupostgks@mail.ru
ОГРН 1226900009027
ИНН 6913017750 КПП 691301001 Р/с 40702810419190000234
Тверской Р-Ф АО "Россельхозбанк" г.Тверь
К/с 01018106000000795/ БИК 042809795

Генеральный директор _____ Шалаев О.В.
(подпись) (Ф.И.О.)



Собственник (представитель):

Ф.И.О: _____

Адрес: _____

Тел./эл.почта: _____

Паспорт: _____

Выдан: _____

Дата: _____

(подпись)

(Ф.И.О.)

Перечень многоквартирных домов, расположенных на территории Осташковского городского округа, в отношении которых собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления таким домом или выбранный способ управления не реализован, не определена управляющая организация

№ п/п	Адрес многоквартирного дома
1	Тверская область, город Осташков, Ленинский проспект, д. 31

Управляющая организация
МУП «ЖКС»



Генеральный директор
МП

(подпись)

Шалаев О.В.
(Ф.И.О.)

Собственник (представитель):
Ф.И.О: _____

(подпись)

(Ф.И.О.)