

ДОГОВОР №36

управления многоквартирным домом

г. Барыш

«02» июня 2012 года

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания», в лице директора Булыгиной Валентины Николаевны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с одной стороны и собственники (наниматели) жилых и нежилых помещений, расположенных в многоквартирном доме по адресу:

р.п. (п.с.) Землеустроительный ул. Геодетическая дом № 28, общей площадью _____ кв.м.,

Муниципальное образование администрации «Землеустроительное сельское поселение», в лице главы Недочетова Н.А., действующего на основании Устава, именуемые далее по тексту «Собственники», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ЦЕЛЬ И ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. В соответствии с решением, принятом на общем собрании собственников помещений в доме (протокол), расположенном по адресу: р.п. Землеустроительный, ул. Геодетическая, дом № 28, Собственники, которым на праве общей долевой собственности принадлежит общее имущество в многоквартирном доме (далее по тексту — общее имущество, многоквартирном доме) пропорционально площади, принадлежащего им помещений на праве собственности, поручают и оплачивают, а Управляющая организация обязуется обеспечить за плату оказание услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в границах эксплуатационной ответственности в соответствии с минимальным перечнем работ и услуг, приведённым в приложении № 1 настоящего договора.

1.2. Состав и техническое состояние общего имущества многоквартирного дома отражается сторонами в приложении №2 настоящего Договора.

1.3. Управляющая организация в рамках настоящего договора обеспечивает реализацию решения общего собрания Собственников, собственными силами (с привлечением третьих лиц), либо Управляющая организация по своему усмотрению вправе заключать от имени, по поручению, за счет и в интересах Собственников на основании выданных доверенностей энергосервисные контракты (т.е. договоры на электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, водоотведение и теплоснабжение) в целях достижения экономии энергетических ресурсов, договоры с подрядными и иными организациями в целях получения Собственниками качественных услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, аварийно-диспетчерскому обслуживанию общего имущества в многоквартирном доме, услуг по начислению платежей за «Содержание и ремонт общего имущества».

В случае выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества Управляющей организацией с привлечением третьих лиц, Управляющая организация несет ответственность за последствия неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств субподрядными организациями.

1.4. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников жилыми (нежилыми) помещениями в многоквартирном доме и лиц, пользующихся помещениями.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Управляющая организация обязана:

2.1.1. Обеспечить выполнение работ и оказание услуг по содержанию общего имущества, в пределах установленного размера платы, в соответствии с условиями настоящего договора и действующим законодательством РФ, в объеме, с периодичностью и согласно перечню, приведённым в приложении № 1 настоящего договора. В случае привлечения к выполнению работ субподрядных организаций или оказания услуг третьих лиц осуществлять контроль за выполнением субподрядными организациями качественно и своевременно работ, за надлежащим и своевременным оказанием услуг третьими лицами.

2.1.2. Самостоятельно или с привлечением юридических лиц, индивидуальных

предпринимателей и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, организовывать проведение (выполнение) работ и оказание услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в соответствии с условиями настоящего договора и с действующим законодательством, а в случае принятия Собственниками соответствующего решения на общем собрании собственников, выполнить работы по капитальному ремонту общего имущества, самостоятельно в полном объеме или частично, либо путем заключения договоров субподряда с юридическими лицами (индивидуальными предпринимателями) на отдельные виды работ или в полном объеме по капитальному ремонту общего имущества.

2.1.3. По содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, согласно условиям настоящего договора, обеспечивать выполнение следующих видов работ:

- по организации подготовки многоквартирного дома к сезонной эксплуатации, в порядке и сроки, установленные действующим законодательством Российской Федерации;
- по сбору и вывозу твердых бытовых отходов (ТБО) из многоквартирного дома;
- по обеспечению круглосуточной ежедневной работы аварийно-диспетчерской службы;
- по обслуживанию внутридомовых инженерных сетей: центрального отопления, холодного водоснабжения, электрических, газовых сетей в зоне эксплуатационной ответственности;
- по обслуживанию общедомовых приборов учета на отопление, холодного водоснабжения, электроэнергии, при наличии;
- по начислению, сбору и перерасчету платежей за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома.

2.1.4. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание принятого на обслуживание общего имущества на основании заявок собственников (нанимателей) по телефонам: диспетчерская службы - 8(84 - 253) - 23-4-92; аварийная служба - 8(84 - 253) - 23-4-92;

2.1.5. На основании заявки Собственника (нанимателей), направлять своего представителя для составления акта нанесения ущерба общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме или помещению (ям) Собственника.

2.1.6. Информировать Собственников об изменении порядка, условий и размера платы за «Содержание и ремонт общего имущества» в рамках настоящего договора, путем вывешивания объявлений не позднее, чем за 30 дней до даты предоставления платежных документов, на основании которых будет вноситься платеж.

2.1.7. Ограничивать или приостанавливать подачу Собственнику (нанимателю) по своему выбору один из видов коммунальных ресурсов в случае неполной оплаты Собственником (нанимателем) услуг и работ за «Содержание и ремонт общего имущества» в течение более трех месяцев в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

2.1.8. Приобретать, хранить и постоянно вносить в имеющуюся техническую документацию изменения, отражающие состояние многоквартирного дома, внутридомового инженерного оборудования и объектов придомового благоустройства при наличии, в соответствии с результатами проводимых осмотров, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением Договора.

2.1.9. Проводить, в заранее согласованное с Собственником (нанимателем) время, проверки технического состояния общего имущества многоквартирного дома, жилых и нежилых помещений, инженерно-технического оборудования, работы установленных индивидуальных приборов учета и сохранности пломб, правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям приборов учета. В случае несоответствия данных, предоставленных Собственником (нанимателем), проводить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний индивидуальных приборов учета.

2.1.10. Информировать Собственников о выполненных работах по обслуживанию многоквартирного жилого дома, с оформлением Актов выполненных работ.

2.1.11. Предупредить Собственника о необходимости устранить нарушения, связанные с использованием Собственником мест общего пользования не по назначению, либо с ущемлением прав и интересов соседей и других Собственников. В случае повторных нарушений либо неисполнения требований о необходимости устранить нарушения потребовать соблюдения норм и правил в судебном порядке.

2.1.12. Формировать для Собственников жилых и нежилых помещений перечень работ по текущему и капитальному ремонту, не вошедших в минимальный перечень работ и услуг, для восстановления работоспособности конструктивных элементов и инженерных систем, оборудования жилого дома и представлять её на утверждение общего собрания Собственников.

2.1.13. Осуществлять рассмотрение предложений, заявлений и жалоб Собственников (нанимателей), вести их учет и принимать соответствующие меры необходимые для устранения указанных в них недостатков (проблем) в установленные для этого сроки.

2.2. Управляющая организация имеет право:

2.2.1. Заключать договоры с платёжным агентом (специализированной организацией) от имени и за счёт Собственников (нанимателей) по сбору и начислению платежа за «Содержание и ремонт общего имущества».

2.2.2. На платёжном документе для Собственников (нанимателей) располагать информацию касаяемо Управляющей организации.

2.2.3. Принимать участие в общих собраниях Собственников.

2.2.4. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества многоквартирного дома, а также об использовании их не по назначению, а также требовать от Собственников (нанимателей) устранения самовольного переустройства и/или самовольной перепланировки жилого/нежилого помещения (внутренних систем отопления в помещении) и/или мест общего пользования.

2.2.5. Принимать меры по взысканию задолженности с Собственников, (нанимателей) как в судебном, так и в досудебном порядке, заключать с ними соглашения о предоставлении рассрочки по погашению задолженности.

2.2.6. При необходимости Управляющей организации безвозмездно пользоваться общим имуществом многоквартирного дома для достижения целей настоящего договора, в том числе организовывать бытовые помещения для размещения рабочего персонала, складские и архивные помещения для размещения необходимых материалов и документации, при соблюдении необходимых мер безопасности.

2.2.7. По своему выбору контролировать: индивидуальные и общедомовые приборы учета (водомеры, электросчетчики), 1 раз в шесть месяцев производить плановые обходы со снятием контрольных показаний и составлением предписаний на замену приборов учета (гос. поверка, в случае истечения межповерочного интервала, либо при наличии сомнения в правильности работы прибора учета) и проводить проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб, по необходимости.

2.2.8. На основании личного заявления собственника помещения в многоквартирном доме производить установку, замену, опломбировку и принятие к учету индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов за дополнительную плату, согласно утвержденной калькуляции Управляющей организацией.

2.2.9. Заключить от имени, по поручению Собственников договоры аренды мест общего пользования на условиях по своему усмотрению, с последующим направлением полученных денежных средств на содержание и ремонт общедомового имущества.

2.2.10. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей организацией.

2.3. Утверждение годового отчета Управляющей организации.

2.3.1. Управляющая организация в течение 1-го квартала текущего года готовит для Собственников помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении договора по оказанию услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома за предыдущий год (далее годовой отчет), в рамках начисленных денежных средств. До конца 1 квартала текущего года, Управляющая организация обязана разместить на информационных досках в подъездах многоквартирных домов, информацию о месте, где собственники могут ознакомиться с годовым отчетом.

2.3.2. Собственники помещений в многоквартирном доме в течение 1 –го месяца 2 – го квартала года, следующего за отчетным, обязаны на общем собрании либо утвердить, либо отклонить данный годовой отчет.

2.3.3. В случае отклонения годового отчета, такое решение должно быть принято на общем собрании собственников и протокол собрания должен быть направлен в Управляющую организацию.

2.3.4. В течение 5 календарных дней с момента получения Управляющей организацией протокола общего собрания об отклонении годового отчета, стороны обязаны создать Согласительную комиссию по разрешению споров.

2.3.5. За 5 календарных дней до окончания 2 квартала текущего года, следующего за отчетным месяцем, Согласительная комиссия обязана либо утвердить годовой отчет, либо передать на разрешение споров между сторонами в судебном порядке. В случае не передачи в течение первых 10 календарных дней 1 месяца 3 квартала разногласий на разрешение в суд годовой отчет считается принятым и утвержденным собственниками.

2.3.6. Если до 10 числа 3 месяца 2 квартала года, следующего за отчетным месяцем, в Управляющую организацию не поступило протокола общего собрания собственников об отклонении годового отчета, то он считается принятым и утвержденным Собственниками.

2.4. Собственники (наниматели) имеют право:

2.4.1. На получение ежегодного отчета о выполнении условий настоящего Договора Управляющей организации;

2.4.2. Осуществлять контроль за выполнением работ и оказанием услуг,

2.4.3. Инициировать проведение общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома для принятия решений по вопросам, отнесенных к компетенции общего собрания Собственников, согласно ст. 44 ЖК РФ, и условий настоящего договора.

2.4.4. Обращаться в Управляющую организацию за перерасчетом платежа за «Содержание и ремонт общего имущества», в связи с несоответствием перечню, составу выполнения работ (оказания услуг) либо оказание услуг (выполнение работ) ненадлежащего качества.

2.4.5. Самостоятельно заменять обогревающие элементы и отключающие устройства в жилом помещении многоквартирного дома на элементы с аналогичными конструктивными и техническими параметрами, при письменном (бланк - заявление) согласовании с Управляющей организацией.

2.4.6. На внесение платы за коммунальные услуги непосредственно ресурсоснабжающим организациям - путем перечисления денежных средств в адрес ресурсоснабжающей организации.

2.5. Собственники (наниматели) обязаны :

2.5.1. Вносить плату за «Содержание и ремонт общего имущества» в сроки, размере и порядке, определенных условиями настоящего Договора;

2.5.2. Осуществлять оплату за услуги не входящие в минимальный перечень обязательных работ (услуг), приведенных в приложении № 1 настоящего договора, согласно регламента (калькуляции), локально – сметного расчёта составленными и утвержденными Управляющей организацией;

2.5.3. Не позднее 10 числа месяца, следующего за отчетным, получить в Управляющей организации платежные документы (квитанции) для оплаты за оказанные услуги и выполненные работы в т. ч. не входящие в минимальный перечень, по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома;

2.5.4. Соблюдать правила пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории, в том числе:

- использовать помещение в соответствии с его назначением;

- бережно относиться к жилому помещению, санитарно-техническому оборудованию, обеспечивать их сохранность.

При обнаружении неисправностей в квартире немедленно принимать возможные меры к их устранению и в необходимых случаях сообщать о них Управляющей организации или в соответствующую аварийную службу;

- бережно относиться к общему имуществу многоквартирного дома, а также к объектам благоустройства и зеленым насаждениям при их наличии;

- соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить, пищевые и бытовые отходы в специально отведенные для этого места;

- не производить переустройство, перепланировку помещений, переоборудование балконов и лоджий, переустановку или установку дополнительного санитарно-технического и иного оборудования без получения соответствующего разрешения в установленном законодательством порядке;

- не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию;

- соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими и другими приборами, не допускать установку самодельных предохранительных электрических устройств, загромождение и загрязнение своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности, подчиняться требованиям проверяющих органов;

- содержать собак и кошек в отдельных квартирах допускается при условии соблюдения санитарно-гигиенических и ветеринарно-санитарных правил и правил содержания собак и кошек в городах и населенных пунктах;

- производить за свой счет не реже одного раза в пять лет текущий ремонт занимаемого жилого помещения, а так же ремонт санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в границах эксплуатационной ответственности Собственника;

- не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре;

2.5.5. Нести ответственность за помещения и инженерные коммуникации расположенные внутри квартиры. Границей ответственности Собственника (нанимателя) за внутренние коммуникации является:

- **по электрической энергии** — индивидуальный счетчик электрической энергии, при отсутствии индивидуального прибора учета - до сжима в поэтажном распределительном щите;

- **по холодной воде** - отсечные вентиля в квартире;

- **по отоплению** - вентиля на подводках к стоякам центрального отопления, а при их отсутствии - плоскость гайки на приборе отопления со стороны подводки от стояка центрального отопления;

- **по канализации** - соединения квартирной гребенки к общему стояку канализации.

2.5.6. Устранять за свой счет повреждения общего имущества, а также осуществлять ремонт либо замену поврежденного санитарно-технического и иного оборудования, если указанные повреждения произошли по вине этого Собственника (нанимателя) либо других лиц совместно с ним проживающих.

2.5.7. Немедленно сообщать в Управляющую организацию или аварийную службу, обо всех неисправностях, сбоях в работе инженерных систем и оборудования водопровода и канализации, горячего водоснабжения и отопления.

2.5.8. Предоставить доступ в жилое помещение представителям Управляющей организации для устранения причин аварии, проведения осмотров общего имущества, проведения замеров температуры, проведения проверок на предмет соответствия техническим нормам и правилам состояния инженерного оборудования и обогревательных элементов. В случае аварийной ситуации, не предоставление или не своевременное предоставление доступа в жилое помещение, ответственность по возмещению ущерба причиненного Управляющей организации, третьим лицам ложится на Собственника (нанимателя) жилого помещения в полном объеме.

2.5.9. Компенсировать ущерб Управляющей организации (штрафные санкции, штрафы, неустойки, убытки, вред, пени), если причиной послужило бездействие и действия Собственников (нанимателей), не позволившее Управляющей организации выполнить предписания надзорных органов и решений судов, либо уклонение от принятия решений, необходимых для выполнения предписаний надзорных органов и решений судов. При этом собственники помещений в многоквартирном доме несут солидарную ответственность по условиям настоящего пункта.

2.5.10. При не использовании помещения (й) в многоквартирном доме, сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ в помещения Собственника в случае аварийной ситуации на инженерных сетях в данном помещении, при его отсутствии в населённом пункте более 24 часов. При непредставлении такой информации, возместить причиненный ущерб гражданам и юридическим лицам и их имуществу.

2.5.11. В течение (десяти) 10-ти календарных дней уведомить Управляющую организацию (специализированную организацию, осуществляющую начисление и сбор платежей) об изменении Собственника, количества постоянно проживающих в квартире с предоставлением

подтверждающих документов, а так же об изменении степени благоустройства. При смене Собственника произвести переоформление лицевого счета в течение месяца;

2.5.12. Ежемесячно вносить плату за приобретенные у ресурсоснабжающих организаций объемы коммунальных ресурсов (тепловой энергии, теплоносителя, холодного водоснабжения, энергоснабжения, газоснабжения) и водоотведении (приеме (сбросе) сточных вод), исходя из показаний приборов учета, установленных на границах эксплуатационной ответственности, а при наличии во всех помещениях многоквартирном доме индивидуальных приборов учета — пропорционально их показаниям, а при их отсутствии расчет производится в порядке, предусмотренном п. 19 Правил предоставления услуг непосредственно в адрес ресурсоснабжающей организации.

2.6. Проведение общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме.

2.6.1. Управляющая организация имеет право принимать участие в общих собраниях Собственников помещений в многоквартирном доме, в форме очного или заочного голосования.

2.6.2. Собственники размещают информацию о созыве собрания за 10 (десять) дней до его проведения, с указанием повестки дня собрания, даты, места и времени его проведения, на досках объявлений в подъездах многоквартирного дома.

2.6.3. На общем собрании Собственников рассматриваются вопросы по выбору способа управления многоквартирным домом, утверждения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения многоквартирного дома, утверждение платы за дополнительные работы (услуги), по утверждению перечня работ (объема) по текущему ремонту и другие вопросы, отнесенные Жилищному законодательству, к компетенции общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме.

2.6.4. Для участия в голосовании (в заочной форме) Собственник обязан получить под роспись в Управляющей организации бланк решения по вопросам, поставленным на голосование, который Собственник заполняет собственноручно, ставит подпись и возвращает в Управляющую организацию в течение 10 (десяти) дней с момента проведения общего собрания.

2.6.5. При проведении общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме, его инициатор обязан известить Управляющую организацию за 10 (десять) дней до его начала, с предоставлением ей Уведомления о его проведении с повесткой дня.

3. РАЗМЕР И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ ПО НАСТОЯЩЕМУ ДОГОВОРУ

3.1. Цена договора (**Ц**) определяется как **произведение площадей** жилых и нежилых помещений многоквартирном доме (**S**) **на размер платы (R)**, установленной условиями настоящего Договора и на **12 месяцев**, **$C = (S \times R) \times 12$ месяцев**

Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения (**R**), установленный условиями настоящего договора определяется согласно **п.3.2. + Раздел 5 + Раздел 6**

3.2. Стоимость (размер платы) за оказание услуг и выполнение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме **определяется на общем собрании Собственников** помещений многоквартирном доме с учетом предложений «Управляющей организации» **индивидуально** и устанавливается на срок не менее одного года. То есть, при формировании тарифных ставок, устанавливаемых на общем собрании собственников жилья, используется **принцип индивидуального ценообразования отдельно для каждого дома с учетом его реального состояния, технического оснащения**, когда собственники смогут влиять на стоимость, выбирая или отказываясь от тех или иных услуг, изменяя их состав, периодичность и т.д. **Выполнение заявок жителей на дополнительные виды работ и услуг**, в случае принятия решения собственником или общего собрания собственников многоквартирного дома, **производится за отдельную плату**, т.е. индивидуальный тариф.

А стоимость (размер платы) по содержанию и ремонту общего имущества применяется в рамках настоящего Договора по утверждённым тарифам на содержание и ремонт жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, рекомендованные Советом депутатов сельских и городских поселений. Устанавливается **в размере**, обеспечивающем **минимальный перечень** оказываемых услуг и выполняемых работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, и **исчисляется с 1 квадратного метра** общей площади жилого и нежилого помещения за 1

календарный месяц. Минимальный перечень и стоимость за оказание услуг и выполнение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме на 2012 - 2013 год, согласно приложению №1 к настоящему договору (прилагается).

3.3. В услугу по управлению многоквартирным домом включаются:

- заключение (подписание) от имени, по поручению, за счет и в интересах Собственников (нанимателей) жилых и нежилых помещений многоквартирного дома, на основании выданной доверенности: договоров с ресурсоснабжающими организациями на поставку коммунальных ресурсов (ХВС, водоотведение, теплоснабжение, электроснабжение, газоснабжение) Собственникам (нанимателям), энергосервисного контракта (договора), в целях достижения экономии энергетических ресурсов в многоквартирном доме; договоров с подрядными и иными организациями, в целях получения Собственниками (нанимателями) качественных услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, аварийно-диспетчерскому обслуживанию общего имущества в многоквартирном доме, услуг по начислению платежей за «Содержание и ремонт общего имущества», а также иных видов договоров:

- ежемесячный контроль за качеством коммунальных ресурсов (ХВС, газоснабжение, водоотведение, отопление);

- хранение и ведение технической документации по многоквартирному дому;

- плановые и внеплановые осмотры общедомового имущества;

- формирование смет на текущий и капитальный ремонт общего имущества;

- ежемесячный контроль объема потребленных коммунальных ресурсов, согласно показаниям общедомового прибора учета и индивидуальных приборов учета при их наличии;

- разработка и предложение Собственникам (нанимателям) для принятия и утверждения на общем собрании Программы энергосбережения, Перечня мероприятий, направленных на энергосбережение и повышение энергетической эффективности использования энергетических ресурсов многоквартирным домом;

- ведение подомового учета;

- подготовка годового отчета для Собственников;

- ежегодная подготовка минимального перечня и стоимости работ, услуг для их последующего утверждения на общем собрании Собственников и заключения дополнительного соглашения об изменении условий настоящего договора;

- решение вопросов пользования Общим имуществом;

- взыскание задолженности в судебном и до судебного порядке, за услуги по обслуживанию общего имущества многоквартирного дома;

- два раза в год производить технические осмотры общего имущества;

- представлять интересы Собственников (нанимателей) в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, в судах общей юрисдикции, арбитражных судах, перед прочими организациями по вопросам, связанным с выполнением условий настоящего Договора;

- осуществлять начисление и сбор платежа за «Содержание и ремонт общего имущества» либо поручить исполнение данного обязательства специализированной организации;

- предоставлять Собственникам предложения о необходимости проведения дополнительных работ по содержанию и текущему ремонту и осуществлять расчет расходов на их проведение, а также предоставлять Собственникам предложения относительно необходимости проведения капитального ремонта, перечня и сроков проведения работ по капитальному ремонту, расчет расходов на их проведение и размера платы за капитальный ремонт для каждого Собственника.

3.4. Собственники (наниматели) вносят оплату за «Содержание и ремонт общего имущества» ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за расчетным месяцем через пункты приема платежей в адрес Управляющей организации и/или непосредственно в адрес поставщиков жилищных услуг, с которыми от имени, по поручению, за счет и в интересах Собственников (нанимателей) жилых и нежилых помещений многоквартирного дома Управляющей организацией заключены договоры.

3.5. Собственники не позднее, чем за 30 календарных дней до наступления предстоящего календарного года, обязаны принять решение (индивидуально) об определении размера платы и перечня за оказание услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме на последующий год, но не ниже размера платы за содержание и ремонт

жилого помещения, установленного в размере, обеспечивающем содержание общего имущества многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства, для Собственников, не принявших решение о выборе способа управления многоквартирным домом.

В случае **если собственники** на общем собрании **не утвердят размер платы и перечень услуг и выполнение работ** в многоквартирном доме на последующий год, то размер платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, принятого общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, **на последующий год рассчитывается Управляющей организацией** путем увеличения размера платы предыдущего года на ставку рефинансирования Центрального банка РФ, и **утверждения на общем собрании собственников не требуется.**

3.6. Расчетный период для оплаты за оказание услуг и выполнение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома устанавливается равным календарному месяцу.

3.7. Неиспользование помещений не является основанием невнесения платы по услуге «Содержание и ремонт общего имущества» по настоящему Договору. При временном отсутствии Собственника (нанимателя) перерасчет платы по услуге «Содержание и ремонт общего имущества» не производится.

3.8. Собственник несвоевременно и не полностью внесший плату за «Содержание и ремонт общего имущества» обязан уплатить Управляющей организации пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на момент оплаты, от невыплаченной в срок суммы, за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного оплаты по день фактической выплаты.

3.9. Управляющая организация размещает на сайте: [www: ukbr.barysh.org.ru](http://www.ukbr.barysh.org.ru) - информацию об изменении размера платы за оказание услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, по дополнительным услугам и работам и по текущему ремонту не позднее, чем за 30 дней до даты выставления платежных документов Собственнику к оплате.

3.10. Стороны устанавливают следующую очередность исполнения денежных обязательств:

- по видам очередности:

- а) пени, штрафы, неустойки – подлежат оплате в порядке первой очередности
 - б) компенсация убытков, ущерба, вреда, причиненного Управляющей организации – подлежат оплате в порядке второй очередности;
 - в) расходы по взысканию задолженности – подлежат оплате в порядке третьей очередности;
 - г) задолженность по оплате за оказание услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников многоквартирного дома – подлежат оплате в порядке четвертой очередности.
- по периодам погашения задолженности в первую очередь оплачивается более ранний период образования задолженности.

4. СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

4.1. **Состав общего имущества** определяется собственниками на общем собрании. В его состав на день заключения сторонами настоящего договора **входит общее имущество** многоквартирного дома, **согласно приложению №2**, настоящего договора (прилагается).

4.2. Техническое состояние общего имущества многоквартирного дома на момент заключения договора подтверждено актами весеннего - осеннего осмотра.

4.3. В случае изменения состава общего имущества, переданного по настоящему договору, Собственники обязаны в десятидневный срок, с момента изменения состава общего имущества, проинформировать Управляющую организацию и на общем собрании Собственников принять решение об изменении размера платы на содержание и текущий ремонт общего имущества.

5. МИНИМАЛЬНЫЙ ПЕРЕЧЕНЬ ОКАЗЫВАЕМЫХ УСЛУГ И ПЕРИОДИЧНОСТЬ ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

5.1. Управляющая компания оказывает минимальный перечень работ и услуг, указанных в приложении № 1 настоящего договора с периодичностью выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, указанных в приложении № 3 настоящего договора (прилагается).

5.2. Минимальный перечень работ и услуг, указанных в приложении № 1 настоящего договора, может быть изменен решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с действующим законодательством.

5.3. Текущий ремонт систем отопления, водоснабжения, водоотведения (канализации), строительные работы в пределах границ эксплуатационной ответственности Управляющей организации в соответствии с минимальным перечнем, выполняются по заявкам, или в случае необходимости восстановления работоспособности инженерных систем и безопасности фундамента, стен, козырьков, кровли, поэтажных площадок, лестничных клеток в объеме оплаченных средств Собственниками, нанимателями и арендаторами.

5.4. В случае возникновения необходимости проведения не установленных Договором услуг и работ, Собственники на общем собрании определяют необходимый объем работ (услуг), сроки начала и окончания проведения работ (оказания услуг). Стоимость работ (услуг) оплачиваются собственниками (нанимателями) дополнительно.

6. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛУГИ И РАБОТЫ ПО СОДЕРЖАНИЮ И ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА.

6.1. Дополнительно к минимальному перечню работ и услуг, определенному в приложении № 1 настоящего договора, в состав платы за жилищные услуги на основании решения общего собрания Собственников могут быть включены дополнительные виды работ и услуг, определенному в приложении № 4 настоящего договора.

6.2. Если возникает необходимость проведения дополнительных видов работ и услуг, Собственники на общем собрании определяют необходимый объем работ (услуг), сроки начала и окончания проведения работ (оказания услуг). Стоимость работ (услуг) оплачиваются собственниками (нанимателями) дополнительно. Размер платежа для Собственника (нанимателя) рассчитывается пропорционально доли собственности в общем имуществе многоквартирного дома. Оплата в этом случае производится Собственником (нанимателем) в соответствии с выставленным Управляющей организацией счетом на предоплату, в котором должны быть указаны: наименование дополнительных работ (услуг), их стоимость, расчетный счет, на который должны быть перечислены денежные средства. Платеж должен быть внесен Собственником (нанимателем) не позднее 10 банковских дней со дня выставления счета к оплате.

В случае не поступления либо частичного поступления денежных средств на указанный «Управляющей организации» расчетный счет Управляющая организация вправе:

- отказаться от выполнения данного дополнительного объема работ (оказания услуг) и возвратить денежные средства Собственникам (нанимателям), осуществившими перечисление денежных средств;

- выполнить дополнительный объем работ (услуг) и в судебном порядке взыскать стоимость выполненных работ (оказанных услуг), которые были оплачены Собственниками (нанимателями) не в полном объеме, с начисления процентов в соответствии со ст. 395 ГК РФ, начиная со следующего дня по истечении 10-ти банковских дней, оговоренных в настоящем пункте.

6.3. Собственники, в случае принятия решения о проведении дополнительных видов работ и услуг в многоквартирном доме, на основании решения общего собрания Собственников оплату работ могут осуществлять в течение 5 лет ежемесячно равными суммами, с учетом ежегодной индексацией.

6.4. Собственники, не позднее, чем за 30 календарных дней до наступления предстоящего календарного года, обязаны принять решение об определении размера платы за дополнительные услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме на последующий год. В случае не принятия соответствующего решения, размер платы на

последующий год рассчитывается Управляющей организацией путем увеличения размера платы предыдущего года на ставку рефинансирования Центрального банка, и **утверждения** на общем собрании собственников **не требуется**.

6.5. Управляющая организация **по просьбе Собственников формирует перечень работ по капитальному ремонту, не вошедших в минимальный перечень работ и услуг настоящего раздела**, для восстановления работоспособности конструктивных элементов и инженерных систем, оборудования жилого дома и представляет её на утверждение общего собрания Собственников.

На момент заключения настоящего договора собственниками жилых (нежилых) помещений многоквартирного дома на общем собрании должны быть утверждены и не отменены:

1. Производственная программа капитального и текущего ремонта на определённый период, в соответствии с протоколом общего собрания собственников в форме заочного голосования.

2. Проведение капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома в соответствии с условиями муниципальной, региональной, федеральной программы проведения капитального ремонта.

Собственники, утвердив на общем собрании Производственную программу капитального и текущего ремонта и проведение капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома в соответствии с условиями муниципальной, региональной, федеральной программы проведения капитального ремонта, должны утвердить размер платы на выполнение данных мероприятий (работ).

7. ПОРЯДОК И УСЛОВИЯ ПРОВЕДЕНИЯ ТЕКУЩЕГО РЕМОНТА ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА.

7.1. Управляющая организация одновременно с годовым отчетом за предыдущий год обязана разработать и предоставить Собственникам для утверждения на общем собрании:

7.1.1. перечень работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, **не вошедших** в минимальный перечень работ и услуг приложения № 1 настоящего договора, для восстановления работоспособности конструктивных элементов и инженерных систем, оборудования многоквартирного дома;

7.1.2. объем работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома;

7.1.3. сметную стоимость работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома;

7.1.4. размер платы на выполнение работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

7.2. Размер платы работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома рассчитывается с 1 квадратного метра общей площади жилого или нежилого помещения за 1 календарный месяц.

7.3. Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны в течение 1 –го месяца, с момента получения документов, оговоренных в п. 7.1 настоящего договора, созвать и провести общее собрание Собственников, на котором либо утвердить, либо отклонить предложения Управляющей организации по перечню ремонтных работ, объему ремонтных работ, сметной стоимости и размеру платы работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, с последующим предоставлением протокола собрания в Управляющую организацию.

7.4. В течение 5 календарных дней с момента получения Управляющей организацией протокола общего собрания об отклонении предложения Управляющей организации по перечню ремонтных работ, объему ремонтных работ, сметной стоимости и размеру платы работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, стороны обязаны создать Согласительную комиссию по разрешению возникшего спора.

7.5. Совет многоквартирного дома (Согласительная комиссия) обязаны в течение 10 рабочих дней согласовать перечень ремонтных работ, объем ремонтных работ, сметную стоимость и размер платы работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома. В случае **не достижения соглашения** по урегулированию возникшего спора, Управляющая организация передает перечень ремонтных работ, объем ремонтных работ, сметную стоимость и размер платы работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома **в орган местного самоуправления для утверждения**.

8. ИНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА.

8.1. Контроль над оказанием услуг и выполнением работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников многоквартирного дома осуществляется в порядке, предусмотренном пунктом 40 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 года № 491

8.2. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственниками или доверенным им лицом в соответствии с его полномочиями путем:

- получения от ответственных лиц Управляющей организации не позднее 20 дней, с даты обращения, информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;

- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы), в т.ч. путем комиссионного обследования выполнения работ и оказания услуг по настоящему договору. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий акт, один экземпляр которого передается доверенному лицу собственников, второй экземпляр храниться в Управляющей организации;

- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения.

8.3. Прием выполненных работ (оказанных услуг) в рамках исполнения условий настоящего договора осуществляется на основании акта выполненных работ, который подписывается с одной стороны Управляющей организации, а с другой стороны одним из Собственников или одним из членов Совета дома.

9. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

9.1. Стороны при неисполнении или ненадлежащем исполнении предусмотренных настоящим Договором обязательств несут ответственность, предусмотренную действующим законодательством РФ.

9.2. Управляющая организация не несет ответственности по обязательствам третьих лиц, за исключением организаций и лиц с которыми заключены договора в рамках данного договора.

9.3. Управляющая организация не несет ответственности по своим обязательствам, в случаях:

- если невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора, произошедших по независящим от Управляющей организации причинам, в том числе **умышленных действий** Собственников или третьих лиц, **направленных на причинение вреда общему имуществу,**

- аварий инженерных сетей или иного оборудования, произошедших не по вине Управляющей организации,

- вступления в действие, изменения или отмены нормативных правовых актов, ранее регулировавшие отношения, связанные с исполнением настоящего Договора,

- причинения ущерба имуществу собственников или третьих лиц вследствие исполнения Управляющей организацией решений общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме, а также недостаточностью средств, на исполнение обязательных мероприятий установленных нормативно правовыми актами.

9.4. Собственники несут ответственность за убытки, причиненные Управляющей организации и третьим лицам, возникшие в результате действий (бездействий) Собственников, нарушающих условия настоящего Договора.

9.5. Собственники несут полную материальную ответственность за сохранность внутридомовых инженерных сетей в пределах границы эксплуатационной ответственности.

9.6. Управляющая организация несёт ответственность за качество выполняемых работ и предоставляемых услуг в соответствии с действующим законодательством и условиями настоящего договора.

9.7. Управляющая организация несет ответственность за вред, причиненный жизни, здоровью, имуществу Собственника в размере и порядке, определенными законодательством РФ, возникшие

вследствие неисполнения настоящего Договора, в случае доказанности ее вины.

9.8. Собственники не несут ответственность за неисполнение условий настоящего Договора, если причиной этому явилось действие непреодолимой силы.

9.9. В случае возникновения действия непреодолимой силы, сторона, для которой она возникла, обязана сообщить об этом другой стороне немедленно.

9.10. Управляющая организация не отвечает по обязательствам Собственников (нанимателей). Собственники (наниматели) не отвечают по обязательствам Управляющей организации, которые возникли не по поручению Собственников (нанимателей).

9.11. Собственники несут ответственность за причинение материального и морального вреда третьим лицам в случае, если в период их отсутствия не было доступа в квартиру для устранения аварийной ситуации.

10. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

10.1. Споры, возникающие при исполнении обязательств по настоящему Договору, решаются Сторонами путем письменных переговоров.

10.2. В случае не достижения согласия Сторонами, спор передается на рассмотрение судов по подведомственности: общей юрисдикции, мировому судье или арбитражному суду, в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

11. ПОРЯДОК ЗАКЛЮЧЕНИЯ, СРОК ДЕЙСТВИЯ, ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЕ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

11.1. Настоящий Договор вступает в силу с «02» июня 2014 г. и действует до «01» июня 2019 г.

11.2. Настоящий Договор считается продленным сроком на 5 лет на тех же условиях, если за 30 календарных дней до даты окончания срока его действия, не будет принято легитимное решение, указанное в п.4.3. настоящего договора и извещена об этом в те же сроки Управляющая организация.

11.3. Настоящий Договор, может быть расторгнутым по взаимному согласию сторон, в случае обоюдного согласия на расторжение настоящего договора, решение может быть принято на общем собрании Собственников жилых помещений многоквартирного дома, при условии, если участие в собрании приняло более 50% Собственников и более 50% из, принявших участие в голосовании высказались за расторжение настоящего договора.

11.4. Полномочия по Обслуживанию многоквартирного дома, предусмотренные настоящим Договором, передаются Собственником и приобретаются Управляющей организацией с момента подписания настоящего Договора.

В случае реорганизации, Управляющая организация обязана уведомить Заказчиков о проведении процедуры реорганизации в сроки и порядке, установленном действующим законодательством, путем опубликования объявления о начале проведения процедуры реорганизации в средствах массовой информации.

Проведение общего собрания собственников в отношении вновь созданной организации в процессе реорганизации, не требуется. Вновь созданная организация является правопреемником Управляющей организации. Вследствие реорганизации Управляющей организации происходит перемена Управляющей организации на новую Управляющую организацию, которая является правопреемником Управляющей организации в силу закона.

11.5. В случае расторжения настоящего Договора в связи с принятием Собственниками решения об изменении способа управления многоквартирным домом, либо выбора другой Управляющей организации Собственники обязаны компенсировать убытки Управляющей организации по фактическим затратам.

11.6. Настоящий договор стороны признают заключенным, а также Собственник(-и) акцептуют его условия в полном объеме и безоговорочно, при выполнении им(-и) хотя бы одного из следующих условий:

- однократное внесение платы за жилое помещение в УФ ООО «РИЦ» Управляющей организации;
- принятие решения об утверждении условий (содержания) настоящего договора на общем

