

Утвержден решением общего собрания собственников
многоквартирного дома от «20» 10 2016 года № 1/МД-2016.

ДОГОВОР № 1/МД-2016
управления многоквартирным домом

г. Ульяновск

«01» сентября 2016 года

Собственники помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Ульяновск, улица Тельманов, дом 21 (далее многоквартирный дом) в лице председателя Совета Собственников многоквартирного дома, действующего на основании Решения общего собрания собственников от «20» 10 2016 года № 1/МД-2016, с одной стороны, именуемые в дальнейшем «Собственник» и ООО «УО Евро-Строй-Сервис, ОГРН № 1167325051365, ИНН 7328087421, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», которому предоставлена лицензия на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами в соответствии с требованиями Жилищного кодекса РФ в лице генерального директора Балаховцева Сергея Анатольевича, действующего на основании Устава, в дальнейшем совместно именуемые «Стороны», на основании Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме от «20» 10 2016 года № 1/МД-2016, в целях надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставления коммунальных услуг собственнику помещения(ий) в многоквартирном доме и пользующимся его помещением(ями) в многоквартирном доме лицам, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора и общие положения

1.1 По настоящему договору управляющая организация, обязуется осуществлять комплекс работ и услуг по управлению многоквартирным домом и надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставлять (организовать предоставление) коммунальных услуг собственнику и пользующимся его помещением(ями) в многоквартирном доме лицам путём заключения соответствующих договоров и соглашений, а также осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

1.2 Условия настоящего договора являются одинаковыми для всех собственников.

1.3 Состав и техническое состояние общего имущества многоквартирного дома (далее – общее имущество) указаны в Приложении №1 к настоящему договору.

2. Права и обязанности Сторон

2.1 Собственник обязан:

2.1.1 Нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения, взносов на капитальный ремонт. Своевременно и полностью вносить плату за жилое и нежилое помещение и коммунальные услуги, неиспользование помещений собственником не является основанием невнесения указанной платы.

2.1.2 При временном неиспользовании помещения(ий) для проживания более 10-ти дней сообщать управляющей организации свои контактные телефоны и адреса, а также телефоны и адреса лиц, обеспечивающих доступ в помещение(я) в случае возникновения аварийной ситуации.

2.1.3 Соблюдать следующие требования:

а) не производить без согласования с управляющей организацией никаких работ на инженерных сетях, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома;

б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети (более 8 кВт), дополнительные секции приборов отопления;

в) не использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (в том числе использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

г) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче общего имущества собственников;

д) не ухудшать доступ к общему имуществу, в том числе работами по ремонту помещений собственника, не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, входящих в перечень общего имущества, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и места общего пользования;

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

ж) не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие бытовые отходы;

з) соблюдать правила пользования жилыми помещениями, а также требования пожарной безопасности.

2.1.4 Предоставлять управляющей организации в установленные законодательством сроки сведения об изменении количества граждан, проживающих в жилом помещении и о наличии у постоянно проживающих в жилом помещении лиц льгот по оплате коммунальных услуг с предъявлением подтверждающих документов, а также об изменении объёмов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и планируемых режимах работы установленных в нежилом помещении потребляющих устройств (газо-, водо- и электроснабжения и других данных), необходимых для определения объёмов потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчёта размера их оплаты расчётным путем.

2.1.5 Обеспечить доступ представителей управляющей организации в принадлежащее собственнику помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, сан. арно-

технического и иного оборудования, находящегося в помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время суток в течение 30 минут.

2.1.6 Сообщать управляющей организации о выявленных неисправностях внутридомовых инженерных систем и оборудования, несущих конструкций и иных элементов общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

2.1.7 Заключить договоры со специализированными организациями на проведение технического обслуживания внутридомового газового оборудования (далее – ВДГО) и диагностику газопроводов, расположенных в квартирах.

2.1.8 Самовольно не нарушать пломбы на индивидуальных приборах учёта и не осуществлять действий, направленных на искажение их показаний и повреждении.

2.1.9 По решению общего собрания собственников пропорционально своей доле в общем имуществе дома принимать участие в оплате общих для многоквартирного дома дополнительных расходах, направленных на достижение целей управления многоквартирным домом.

2.1.10 Самовольно не присоединяться к внутридомовым инженерным системам; не присоединяться к ним в обход коллективных (общедомовых), общих (квартирных) или индивидуальных приборов учета; не вносить изменения во внутридомовые инженерные системы без внесения в установленном порядке изменений в техническую документацию на многоквартирный дом либо паспорт помещения.

2.1.11 Своевременно производить ремонт, поверку или замену индивидуальных приборов учета (ИПУ).

2.1.12 Немедленно информировать управляющую организацию о неисправностях ИПУ.

2.1.13 Предоставлять Управляющей организации в течение 10 (десяти) рабочих дней сведения о заключенных договорах найма (аренды), в которых 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 (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;

2.1.14 Выполнять иные обязательства, предусмотренные жилищным законодательством.

2.1.15 Принимать участие в очередных и внеочередных собраниях Собственников помещений многоквартирного дома.

2.2 Собственник имеет право:

2.2.1 Требовать надлежащего исполнения управляющей организацией её обязанностей в рамках настоящего договора.

2.2.2 Осуществлять контроль над выполнением управляющей организацией её обязательств по настоящему договору, в ходе которого:

- участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в многоквартирном доме;

- присутствовать при выполнении работ и оказании услуг управляющей организацией, связанных с выполнением обязанностей по настоящему договору;

- ознакомиться с содержанием технической документации на многоквартирный дом.

2.2.4 Выносить на общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме вопросы для обсуждения предложения о порядке пользования общим имуществом в многоквартирном доме, в том числе земельным участком, на котором расположен данный дом, о порядке планирования и организации работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, о порядке обсуждения проектов договоров, заключаемых собственниками помещений в данном доме в отношении общего имущества в данном доме и предоставления коммунальных услуг, а также предложения по вопросам компетенции совета многоквартирного дома, избираемых комиссий и другие предложения по вопросам, принятие решений по которым не противоречит ЖК РФ.

2.2.4 Привлекать за свой счет для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемые для контроля организации, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение собственника, оформленное в письменном виде.

2.2.5 Требовать изменения размера платы и получать от управляющей организации сведения о состоянии своих расчётов по оплате:

а) за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность;

б) за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

2.2.6 Требовать от управляющей организации возмещения убытков, причинённых собственнику вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения управляющей организацией своих обязанностей по настоящему договору, а также в случае, если действие или бездействие управляющей организации принесло ущерб помещению(ям) или общему имуществу собственников.

2.2.7 Осуществлять иные права, предусмотренные жилищным законодательством.

2.2.8 Созывать по своей инициативе общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе и годовое, в рамках договора управления многоквартирным домом, договора оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества, а также в случае необходимости принятия решений по вопросам утверждения или изменения перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, определения или изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги, а также порядка внесения такой платы, представления собственникам помещений в многоквартирном доме отчёта о выполнении договора управления.

2.2.9 Уведомить за десять суток управляющую организацию о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, инициатором которого является сам собственник.

2.3. Управляющая организация обязана:

2.3.1 Предложить прежней управляющей организации при приёме общего имущества многоквартирного дома в управление составить двухсторонний акт технического состояния общего имущества многоквартирного дома по форме с согласованием уполномоченными представителями собственников. При отказе прежней управляющей организации составить такой акт - составить его в одностороннем порядке с согласованием уполномоченными представителями собственников.

2.3.2 Определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему договору, в том числе привлекать к выполнению работ и услуг по настоящему договору третьих лиц, готовить задания для исполнителей услуг и работ, выбирать на конкурсной основе, исполнителей услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений в многоквартирном доме (Постановление Правительства №416 от 15 мая 2013г.).

2.3.3 Предоставить по запросу собственнику информацию:

а) о выполняемых работах (оказываемых услугах) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и иных услугах, связанных с достижением целей управления многоквартирным домом, в том числе сведения о стоимости указанных работ (услуг) и иных услуг;

б) об использовании общего имущества в многоквартирном доме;

в) о капитальном ремонте общего имущества в многоквартирном доме. Эти сведения раскрываются управляющей организацией по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме на основании договора управления в случаях, когда управляющей организации поручена организация проведения капитального ремонта этого дома;

г) о проведенных общих собраниях собственников помещений в многоквартирном доме, результатах (решениях) таких собраний;

д) о случаях привлечения управляющей организации, должностного лица управляющей организации, к административной ответственности за нарушения в сфере управления многоквартирным домом с приложением копий документов о применении мер административного воздействия, а также сведения о мерах, принятых для устранения нарушений, повлекших применение административных санкций.

2.3.4 Предоставить по запросу собственнику следующую информацию:

а) перечень работ и услуг по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

б) перечень коммунальных услуг, предоставление которых собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме обеспечивается в рамках договора управления в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации № 354 от 6 мая 2011г.;

в) перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом, соответствующих правилам осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, стандартам управления многоквартирным домом утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации № 416 от 15 мая 2013г.

2.3.5 Оказывать собственнику услуги по выполнению работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставлять коммунальные услуги собственнику и пользующимся его помещением(ями) в этом многоквартирном доме лицам в необходимых объемах, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу. Качество коммунальных услуг не может быть ниже требований, установленных Правилами предоставления коммунальных услуг.

2.3.6 Устранять за счёт виновной стороны или за свой счет все выявленные недостатки оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества.

2.3.7 Организовать аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, выполнять заявки в сроки, установленные законодательством. На информационных стендах многоквартирного дома, а также на официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» указать телефоны аварийно-технических служб, разместить на информационных стендах телефоны аварийной и диспетчерской служб, принимающих заявки, в том числе круглосуточно.

2.3.8 Вести и хранить техническую документацию на многоквартирный дом, общее имущество, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчёты, связанные с исполнением настоящего договора.

2.3.9 Вести учёт обращений собственников на режим и качество предоставления коммунальных услуг, на работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, учёт их исполнения.

2.3.10 Информировать собственника и пользующихся его помещением(ями) в многоквартирном доме лиц, путём размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а также на официальном сайте управляющей организации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»:

- о дате начала проведения планового перерыва в предоставлении коммунальных услуг не позднее, чем за 10 рабочих дней до начала перерыва и согласовать с потребителем устно время доступа в занимаемое им жилое или нежилое помещение, либо направить ему письменное уведомление о проведении плановых работ внутри помещения не позднее, чем за 3 рабочих дня до начала проведения таких работ с указанием даты и времени проведения работ, вид работ и продолжительность их проведения, номер телефона, по которому собственник вправе согласовать иную дату и время проведения работ, но не позднее 2 рабочих дней со дня получения уведомления, должность, фамилию, имя и отчество лица, ответственного за проведение работ;

- о причинах и предполагаемой продолжительности непредвиденных перерывов в предоставлении коммунальных услуг в течение 1 (одних суток) с момента обнаружения недостатков.

2.3.11 В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, провести перерасчёт платы за коммунальные услуги.

2.3.12 В случае невыполнения работ или непредоставлении услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предусмотренных настоящим договором:

а) уведомить собственника и лиц, пользующихся его помещением(ями) в многоквартирном доме, о причинах нарушения путём размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а также на официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет». Если невыполненные работы или неоказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, представить информацию о сроках их выполнения (оказания), исполнения;

б) в кратчайший срок с момента обнаружения исправить имеющиеся недостатки (при этом срок устранения недостатков не может превышать сроки исполнения работ, установленные действующим законодательством).

2.3.13 За свой счёт либо за счет лиц привлеченных к выполнению работ оказанию услуг устранять недостатки и дефекты выполненных работ. Недостаток и дефект считаются выявленными, если управляющая организация получила письменную заявку на их устранение.

2.3.14 Заключить с ресурсоснабжающими организациями договоры о приобретении коммунальных ресурсов и водоотведении (приёме (сбросе) сточных вод) с целью обеспечения коммунальными услугами собственника и пользующихся его помещением(ями) в многоквартирном доме лиц.

2.3.15 Выдавать или организовать выдачу собственнику платёжных документов, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение и коммунальные услуги, обеспечивая выставление счёта на оплату не позднее месяца, следующего за расчётным. В случае изменения размера платы за жилое помещение и (или) тарифов на коммунальные услуги информировать в письменной форме собственника не позднее, чем за 10 рабочих дней до указанного выше срока представления платёжных документов.

2.3.16 Требовать внесения платы от собственника с учётом прав и обязанностей, возникающих из отношений социального найма.

2.3.17 Вести претензионные и исковые работы в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы за жилое или нежилое помещение и коммунальные услуги, предусмотренной жилищным законодательством Российской Федерации.

2.3.18 Вести претензионные и исковые работы при выявлении нарушений исполнителями услуг и работ обязательств, вытекающих из договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе посредством привлечения для исполнения третьих лиц.

2.3.19 По требованию собственника производить или организовать проведение сверки платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме и коммунальные услуги и выдавать документы, подтверждающие правильность начисления платы с учётом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим договором, а также с учётом правильности начисления установленных федеральным законом или договором неустоек (штрафов, пени).

2.3.20 По требованию собственника или лиц, пользующихся его помещением(ями) в многоквартирном доме, выдавать или организовать выдачу справок установленного образца, выписки из общедомового лицевого счёта и (или) из долевой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

2.3.21 Принимать участие (с обязательным участием собственника или представителя собственника) в приёмке индивидуальных приборов учёта коммунальных услуг с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов учёта.

2.3.22 Не позднее 3 (трёх) календарных дней до проведения работ внутри помещения(й) собственника согласовать с ним, а в случае его отсутствия с лицами, пользующимися его помещением(ями) в многоквартирном доме, время доступа в помещение(я), а при невозможности согласования направить собственнику уведомление о необходимости проведения работ, связанных с содержанием общего имущества многоквартирного дома внутри помещения(й).

2.3.23 Осуществить планирование работ по ремонту общего имущества многоквартирного дома с учётом его технического состояния в объёме и в сроки, утверждённые общим собранием собственников.

2.3.24 Ежегодно предоставлять собственнику помещений в многоквартирном доме отчёт об исполнении договора управления, за истекший год не позднее 60 дней после окончания отчётного года.

2.3.25 Предоставлять или организовать представление по запросу собственникам документы, предусмотренные законодательством и настоящим договором, связанные с выполнением обязательств управляющей организации по настоящему договору.

2.3.26 На основании обращения собственника или лиц, пользующихся его помещением(ями) в многоквартирном доме, направлять своего представителя для составления акта нанесения ущерба общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме или помещению(ям) собственника.

2.3.27 Совместно с представителями собственников осуществлять учёт граждан в жилых помещениях.

2.3.28. Выполнять дополнительные поручения по управлению домом при условии наличия решения общего собрания собственников за дополнительную плату в размере, Утвержденном общим собранием собственников и согласованную с Управляющей компанией, в том числе:

а) заключать и сопровождать договоры на право пользования общим имуществом в многоквартирном доме;

б) заключать договоры страхования объектов общего имущества в многоквартирном доме.

2.3.29 Не распространять конфиденциальную информацию, касающуюся собственника (передавать её иным лицам, в том числе организациям), без письменного разрешения собственника.

2.3.30 Производить перерасчёт объёмов потреблённых коммунальных ресурсов в связи с непредставлением или некачественным предоставлением и корректировать размер платы за содержание и ремонт в соответствии с выполненными работами.

2.3.31 Обеспечить возможность собственникам осуществлять контроль за исполнением управляющей организацией обязательств по настоящему договору.

2.3.33 Оформлять акты выполненных работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме с участием председателя совета многоквартирного дома, если работу выполняет сама управляющая компания, с визированием актов выполненных работ по содержанию общего имущества, в том числе, если к выполнению работ привлекалась подрядная организация.

2.3.34 По окончании ремонта общего имущества многоквартирного дома акты выполненных работ оформлять с участием председателя совета многоквартирного дома либо лица его замещающего.

2.3.35 В случае если в течении 5 дней после надлежащего уведомления о месте и времени оформления акта выполненных работ или предоставления услуг его согласовании и подписании, председатель совета многоквартирного дома не будет присутствовать при указанных выше действиях, Управляющая компания вправе выполнить данные действия без какого-либо согласования с последующим уведомлением об этом председателя совета многоквартирного дома.

2.3.36 Информировать в письменной форме собственника об изменении размера платы за помещение пропорционально его доле в праве общего имущества в многоквартирном доме за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные услуги не позднее 10 (десяти) рабочих дней со дня, когда Управляющей компании стало известно либо должно было стать известным об опубликования новых тарифов на коммунальные услуги и размера платы за помещение.

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

2.3.39 Указать сведения о режиме работы управляющей организации, адрес сайта управляющей организации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», адреса диспетчерской и аварийно-диспетчерской службы, наименование, адреса и телефоны исполнительных органов государственной власти, уполномоченных осуществлять контроль за соблюдением правил предоставления коммунальных услуг и иную информацию в соответствии с действующим законодательством.

2.3.39 Нести расходы, связанные с созывом и проведением ежегодного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, а также если инициатором собрания является управляющая организация.

2.3.40 Обеспечивать организацию ежегодного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе:

- уведомление собственников помещений в многоквартирном доме;
- обеспечение ознакомления собственников помещений в многоквартирном доме с информацией и (или) материалами, которые будут рассматриваться на собрании;
- подготовка форм документов, необходимых для регистрации участников собрания;
- При необходимости подготовка помещений для проведения собрания, регистрация участников собрания;
- документальное оформление решений, принятых собранием;
- доведение до сведения собственников помещений в многоквартирном доме, принятых на собрании решений на сайте управляющей организации.

2.3.41 Определить формы допуска в соответствии с положениями действующего законодательства Российской Федерации уполномоченных представителей собственников, управляющей организации или третьих лиц:

- в жилое или нежилое помещение для осмотра общего имущества многоквартирного дома, включая порядок и периодичность допуска представителей управляющей организации в занимаемое собственником или пользователем помещения в этом доме жилое (нежилое) помещение, а также информацию о лицах, уполномоченных на проведение соответствующего осмотра;

- к местам установки коллективных (общедомовых) приборов учета коммунальных ресурсов организаций, которые осуществляют снабжение водой, тепловой энергией, электрической энергией или передачу этих таких ресурсов для обследования на предмет установления наличия (отсутствия) технической возможности установки коллективных (общедомовых) приборов учета, их установки, ввода в эксплуатацию, а также проверки состояния таких приборов учета и распределителей, факта их наличия или отсутствия, проверки достоверности представленных потребителями сведений о показаниях приборов учета и распределителей путем сверки их с показаниями соответствующего прибора учета на момент проверки (в случаях, когда снятие показаний таких приборов учета и распределителей осуществляют потребители).

2.3.42 Начислять и выставлять к уплате в платежных документах собственникам помещений в многоквартирном доме на выплату вознаграждения членам и председателю совета дома многоквартирного дома в размере, установленном общим собранием собственников помещений;

2.3.43 С периодичностью, предусмотренной общим собранием собственников помещений, выплачивать фактически полученные по данной статье денежные средства членам и председателю совета многоквартирного дома.

2.4 Управляющая организация вправе:

2.4.1 Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в том числе поручать выполнение обязательств по настоящему Договору иным организациям

2.4.2.Требовать от собственника (нанимателя, арендатора) внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами, а также требовать представления документов, подтверждающих право на льготы по оплате жилищных и коммунальных услуг. Заключать договора на организацию начислений и сбора платежей с собственников, уведомив о реквизитах данной организации собственников (нанимателей, арендаторов).

2.4.3 Проводить расчёт (перерасчёт) размера платы за коммунальные услуги на основании фактических показаний приборов учёта.

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

2.4.6 Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту внутриквартирных инженерных сетей и коммуникаций, не относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме, а также иного имущества собственника по согласованию с ним (нанимателем, арендатором) и за его счет в соответствии с законодательством.

2.4.7 Ограничивать или приостанавливать оказание услуг по настоящему договору, в том числе подачу собственнику коммунальных ресурсов по своему выбору в случае неполной оплаты собственником одной или нескольких коммунальных услуг в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг, утверждёнными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».

2.4.8 В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с виновных суммы неплательщиков и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой. Представлять интересы собственников в судах Российской Федерации и органах власти по вопросам исполнения настоящего договора, а также в случаях выявления нарушений правил использования общего имущества многоквартирного дома.

2.4.9 Осуществлять контроль над использованием общего имущества в многоквартирном доме, принимать в соответствии с законодательством меры в случае его использования не по назначению.

2.4.10 Управляющая организация выставляет к оплате собственникам вознаграждение председателю совета МКД.

2.4.11 Управляющая организация не является налоговым агентом по НДФЛ и плательщиком страховых взносов, так как не признается источником выплат, не начисляет вознаграждение. Председатель совета МКД самостоятельно уплачивает НДФЛ. (Постановление ФАС СЗО от 12 сентября 2013 года по делу №А26-1411/2013).

3. Цена договора, размер платы за управление, содержание

и текущий ремонт общего имущества, коммунальные услуги, капитальный ремонт и порядок ее внесения

3.1 Цена Договора и размер платы за помещение устанавливаются в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество, пропорциональной занимаемому Собственником жилую/нежилому помещению согласно ст. 249, 289 ГК РФ и 37, 39 ЖК РФ:

Цена Договора определяется из:

- платы за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома;
- платы за коммунальные услуги;
- расходов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

3.2 Плата за услуги по содержанию и текущему ремонту в рамках Договора устанавливается в размере, обеспечивающем управление, содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с Планом оказания услуг и работ по управлению и содержанию общего имущества (далее – «Плана»), Перечнем услуг и работ по управлению и содержанию общего имущества (далее – «Перечень») и ежегодно устанавливается на общем собрании собственников с учетом предложений Управляющей организации. В случае непринятия собственниками на их общем собрании решения об утверждении Плана (Перечня), такой План (Перечень) в целях установления размера платы за жилое помещение может быть установлен Администрацией г. Ульяновска. Перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома может быть изменен на основании решения общего собрания собственников помещений в доме либо решением Совета дома. Если собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании отказались установить размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предложенный Управляющей организацией (при наличии кворума) или не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения (отсутствовал кворум), такой размер устанавливается Администрацией г. Ульяновска в силу ч.4 ст.158 ЖК РФ.

Плата за содержание и текущий ремонт жилого помещения рассчитывается как произведение общей площади жилого (нежилого) помещения и размера платы за 1 кв. метр. Размер платы за 1 кв. метр включает в себя расходы на услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в том числе затраты на истребование задолженностей с собственников помещений, не выполняющих надлежащим образом свои обязательства по оплате жилых помещений и коммунальных услуг.

3.3. Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии – исходя из нормативов потребления коммунальных услуг и рассчитывается в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными в установленном законодательством порядке по тарифам, установленным уполномоченными органами. При изменении тарифов на холодную и горячую воду, водоотведение, тепловую и электрическую энергию Управляющая организация производит собственнику соответствующий перерасчет со дня их изменения без внесения изменений в настоящий договор.

3.4. Расчетный период для оплаты работ и услуг по договору устанавливается в один календарный месяц. Срок оплаты – до 10 числа месяца, следующего за истекшим.

3.5 Расходы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме финансируются за счет средств фонда капитального ремонта и иных не запрещенных законом источников (ст. 158 ЖК РФ).

Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома распространяется на всех собственников помещений в этом доме с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому собственнику переходит обязательство предыдущего собственника по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома, в том числе не исполненная предыдущим собственником обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт (ст. 158 ЖК РФ).

Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о проведении и оплате расходов на капитальный ремонт

многоквартирного дома, принятого с учетом предложений уполномоченного лица о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости работ порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложениях, связанных с условиями проведения капитального ремонта.

В случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете, взносы на капитальный ремонт уплачиваются на такой специальный счет в сроки, установленные для внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги (ст. 171 ЖК РФ).

3.6 Неиспользование помещения не является основанием для невнесения платы за оказанные жилищно-коммунальные услуги.

3.7 Плательщик вправе осуществить предоплату с последующим перерасчетом размера платы при необходимости.

3.8 Льготы по оплате жилищно-коммунальных услуг предоставляются в соответствии с законодательством.

4. Ответственность Сторон

4.1 За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего договора стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации и настоящим договором.

4.2 В случае оказания коммунальных и иных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, управляющая организация обязана уплатить собственнику неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от стоимости непредоставленных или некачественно предоставленных услуг за каждый день нарушения.

4.3 В случае:

а) невыполнения работ или выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества управляющая организация собственник имеет право на уплату неустойки в размере 3% процентов от стоимости соответствующих работ за каждый день превышения сроков;

4.4 В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги и нарушении порядка установленного частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации плательщик обязан уплатить управляющей организации пени в размере 1/300 ставки рефинансирования установленной Центробанком России.

4.5 В случае допуска посторонних лиц к пользованию помещениями в многоквартирном доме и несанкционированного подключения, к внутридомовой инженерной системе, виновная сторона обязана уплатить на специальный счёт собственников (по согласию сторон) неустойку в размере 3% процентов от размера платы за соответствующую коммунальную услугу, определенную исходя из норматива потребления коммунальной услуги и тарифа, действующего на день выявления нарушения. Общее собрание собственников может определить разовую премию управляющей организации за обнаружение нарушений.

4.6 Виновная сторона обязана уплатить управляющей организации неустойку в размере ставки рефинансирования установленной Центробанком России от размера платы за соответствующую коммунальную услугу, определенную исходя из норматива потребления коммунальной услуги и тарифа, действующего на день выявления нарушения, в случаях:

а) потребления коммунальных услуг, с нарушением установленного договором порядка учета коммунальных ресурсов, выразившимся во вмешательстве в работу соответствующего общего или индивидуального прибора учета, а также распределителей;

б) несоблюдения установленных сроков извещения об утрате (неисправности) указанных приборов учета или распределителя, расположенных внутри помещений;

в) невнесения платы за коммунальные услуги за лиц, проживающих в жилом помещении;

г) при иных действиях лиц, пользующихся помещением(ями) в многоквартирном доме, в результате которых искажаются показания приборов учёта и распределителей.

В случае нарушения собственником жилого помещения, иных обязанностей предусмотренных договором, повлекших убытки для других собственников или управляющей компании виновник обязан возместить данные убытки в полном объеме.

4.7 При выявлении управляющей организацией факта проживания в жилом(ых) помещении(ях) собственника лиц, о которых собственник в соответствии с условиями настоящего договора не сообщил управляющей организации, и невнесения за них платы за коммунальные услуги управляющая организация вправе обратиться в суд с иском о взыскании с собственника убытков, причинённых другим собственникам и управляющей организации.

5. Порядок оформления факта нарушения условий настоящего договора

5.1 В случаях нарушения качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу собственника и (или) пользующихся его помещением(ями) в этом многоквартирном доме лиц, общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, а также по требованию управляющей организации либо собственника составляется акт нарушения условий договора или нанесения ущерба (далее – акт).

5.2 Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трёх человек, включая представителей управляющей организации, собственника, а при его отсутствии лиц, пользующихся его помещением(ями) в этом многоквартирном доме, представителей подрядных организаций, свидетелей (соседей) и других лиц. Если в течение 3 (трёх) часов с момента сообщения о нарушении собственником или лицом, пользующимся его помещением(ями) в многоквартирном доме, представитель управляющей организации и подрядной организации не прибыли для проверки факта нарушения и если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, составление акта производится без их присутствия. В этом случае акт подписывается остальными членами комиссии, и в нём фиксируется факт неприбытия представителей управляющей и подрядной организаций.

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

5.4 В случае письменного признания управляющей организацией или собственником своей вины в возникновении нарушения акт может не составляться. В этом случае при наличии вреда имуществу стороны подписывают дефектную ведомость.

6. Осуществление контроля над выполнением управляющей организацией её обязательств по договору управления многоквартирным домом

6.1 Контроль над выполнением управляющей организацией её обязательств по настоящему договору осуществляется собственником и (или) доверенными лицами, выбранными на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, путём:

- получения от управляющей организации информации о перечнях, объёмах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;
- проверки объёмов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путём проверки журналов выполнения работ и услуг, а также проведения соответствующей экспертизы);
- составления актов о нарушении условий договора в соответствии с положениями раздела 5 настоящего договора;
- инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений;
- обращения в органы, осуществляющие государственный жилищный надзор и муниципальный жилищный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствием установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно законодательству.

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

6.3 Контроль над поставкой коммунальных ресурсов надлежащего качества на границах эксплуатационной ответственности производится управляющей организацией в соответствии с договорами с ресурсоснабжающими организациями на коммунальные услуги.

7. Особые условия

7.1 Все споры, возникшие из настоящего договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путём переговоров. В случае если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством.

8. Форс-мажор

8.1 Управляющая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим договором, несёт ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств (непреодолимая сила). К таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов управляющей организации, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у управляющей организации необходимых денежных средств.

8.2 Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более 2 (двух) месяцев, любая из сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по договору, причём ни одна из сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

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

9. Срок действия договора и порядок изменения и расторжения договора

9.1 Договор вступает в силу с момента подписания его сторонами и распространяет своё действие на фактические отношения Сторон по настоящему договору, возникшие с «___» _____ 2016 года.

9.2 Договор заключается на срок не менее одного года и не более пяти лет.

9.3 Договор может быть изменён или прекращён по письменному соглашению сторон.

9.4 Ненадлежащее исполнение управляющей организацией своих обязательств по настоящему договору является основанием для расторжения настоящего договора в одностороннем порядке.

9.5 Любые изменения и дополнения к договору действительны при условии, если они совершены в письменной форме.

9.6 Договор может быть изменён или расторгнут по соглашению сторон либо по требованию одной из сторон при существенном нарушении договора другой стороной. К существенным нарушениям договора можно отнести:

- систематические задержки в предоставлении услуг и выполнении работ при управлении многоквартирным домом, связанные с неудовлетворительным исполнением управляющей организацией своих обязательств;
- непредставление управляющей организацией отчёта о выполнении условий договора;
- причинение вреда имуществу (морального вреда) вследствие действий (бездействия) управляющей организации общему имуществу многоквартирного дома. При этом собственник вправе по своему выбору потребовать:

- безвозмездного устранения недостатков выполненной работы (оказанной услуги);
- соответствующего уменьшения цены выполненной работы (оказанной услуги);
- повторного выполнения работы (оказания услуги);
- возмещения понесенных им расходов по устранению недостатков выполненной работы (оказанной услуги) своими силами или третьими лицами.

9.7 Стороны вправе, в соответствии с пунктом 2 статьи 450 Гражданского кодекса Российской Федерации) в договоре управления многоквартирным домом установить иные случаи существенного нарушения договора.

9.8 Требование об изменении или о расторжении договора может быть направлено заинтересованной стороной в суд только после получения отказа другой стороны, либо отсутствия ответа в срок, указанный в предложении или установленном законом или договором, а при его отсутствии - в 30-дневный срок.

9.9 В случае расторжения договора управляющая организация обязана в течение 30 (тридцати) календарных дней после расторжения перевести все накопления по многоквартирному дому на счёт вновь избранной собственниками помещений управляющей организации, товарищества собственников жилья, жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива.

9.10 Действие договора прекращается только в том случае, если одна из сторон заявит о прекращении договора по окончании срока его действия. Если такого заявления не поступит, договор управления считается продлённым на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены ранее.

9.11 Срок для подачи заявления сторонами о прекращении договора по истечении срока его действия составляет 35 календарных дней до момента прекращения договора.

9.12 Управляющая организация в течение 30 дней после прекращения действия договора обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья, жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу, либо одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления таким домом, либо, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

9.13 Настоящий договор составлен в двух экземплярах. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. У каждой из сторон находится один экземпляр договора.

10. Реквизиты Сторон

Председатель Совета собственников:

[Redacted Signature]

[Redacted Name]

(подпись) (фамилия, инициалы)
 паспортные данные:
 паспорт серии _____ № _____ выдан:
 (когда) _____, (кем) _____

Управляющая организация:
 ООО «УО Евро-Строй-Сервис»
 Юр.адрес: 432072, г.Ульяновск,
 Инженерный 34-й пр., д. 13
 ИНН/КПП 7328087421/732801001
 ОГРН 1167325051365
 ОКПО: 25273199
 р/с 40702810269000002661
 БИК 047308603
 к/с 30101810000000000602
 Отделение №8586 г. Ульяновск ПАО Сбербанк

Генеральный директор _____ С.А.Балахонцев

