

ДОГОВОР №4
управления многоквартирным домом

г. Барыш

«01» 12 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 жилых (нежилых) помещений, расположенных в многоквартирном доме по адресу: р.п. Алексеевка ул. Молодежная, дом № 28, общей площадью (жилой) 2811 кв.м. (далее МКД), обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников жилых (нежилых) помещений в данном доме и выступающие в качестве одной стороны настоящего договора согласно списку данных лиц, представленному в - реестре собственников помещений в многоквартирном доме, являющемся неотъемлемой частью настоящего договора – (прилагается), именуемые далее по тексту «Собственники», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее - Договор), путём составления одного документа, подписанного указанными Сторонами, о нижеследующем:

1. ЦЕЛЬ И ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. В соответствии с решением (протокол № 05 от 12.12.2012), принятом на общем собрании собственников помещений в доме № 28, по ул. Молодежная, р.п. Алексеевка, Собственники, которым на праве общей долевой собственности принадлежит общее имущество в многоквартирном доме (далее по тексту общее имущество, многоквартирного дома) пропорционально площади, принадлежащих им помещений на праве собственности, поручают и оплачивают, а Управляющая организация обязуется по поручению и в интересах Собственников в течение согласованного срока за плату обеспечить оказание услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в границах эксплуатационной ответственности (ПП РФ № 491 от 13.08.2006), в соответствии с перечнем работ и услуг, приведённым в приложении № 1 настоящего договора (прилагается), в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, а также оказывать Собственникам и законным пользователям помещений услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

1.2. Целью настоящего договора является надлежащее содержание общего имущества в МКД, которое должно осуществляться Управляющей организацией в соответствии с требованиями законодательства РФ и должно обеспечивать:

- 1) соблюдение требований к надёжности и безопасности многоквартирного дома;
- 2) безопасность жизни и здоровья граждан, имущества физических лиц, имущества юридических лиц и муниципального имущества;
- 3) доступность пользования помещениями и иным имуществом, входящим в состав общего имущества собственников помещений в МКД, и др.

1.3. К общему имуществу в МКД, принадлежащему на праве общей долевой собственности Собственникам помещений в многоквартирном доме, относится:

- 1) помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, чердаки, подвалы в которых имеются инженерные коммуникации.
- 2) крыши, несущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме.

1.4. Состав и техническое состояние общего имущества многоквартирного дома отражается сторонами в приложении №2 настоящего Договора (прилагается).

1.5. 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 решения общего собрания Собственников, (при необходимости) энергосервисные контракты (т.е. договоры на электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, водоотведение и теплоснабжение) в целях достижения экономии энергетических ресурсов, договоры с подрядными организациями в целях получения Собственниками качественных услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, аварийно-диспетчерскому обслуживанию общего имущества в многоквартирном доме (далее – общее имущество МКД), 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 (подрядные организации), Управляющая организация осуществляет контроль за качеством услуг и работ и несет ответственность за последствия неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств подрядными организациями.

1.6. 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, определяемым на общем собрании Собственников помещений многоквартирного дома с учетом предложений «Управляющей организации» и устанавливается в размере, обеспечивающем минимальный перечень оказываемых

услуг и выполняемых работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, **исчисляется с 1 (одного) квадратного метра** общей площади жилого и нежилого помещения за **1 календарный месяц**. **Минимальный перечень и стоимость обязательных работ и услуг** по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме на текущий год, **согласно приложению №4** к настоящему договору (**прилагается**).

1.7. Стороны при исполнении Договора руководствуются условиями настоящего Договора, а также нормами Гражданского кодекса РФ, Жилищного кодекса РФ, Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, Правилами пользования жилыми помещениями, Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах и другими обязательными для исполнения, нормативно - правовыми актами.

1.8. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников жилых (нежилых) помещений или их законных пользователей 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 многоквартирном доме, в пределах утвержденного на общем собрании Собственников, перечня и стоимости работ и услуг, в соответствии с условиями настоящего договора и действующим законодательством РФ, в объеме, с периодичностью, приведенным в **приложении № 3** настоящего договора (**прилагается**).

В случае привлечения к выполнению работ подрядных организаций или оказания услуг третьими лицами - осуществлять контроль за качеством и своевременно выполненным работ и услуг.

2.1.2. Осуществлять начисление, прием, расщепление, аккумулирование и перерасчет денежных средств за оказание услуг и выполнение работ Управляющей организацией по договору либо передать исполнение обязательств по договору третьим лицам.

2.1.3. Вести бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением настоящего договора.

2.1.4. Организовать учет доходов и расходов от оказания услуг и выполнения работ по настоящему договору.

2.1.5. **Обеспечивать надлежащее выполнение работ и услуг** по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, в границах эксплуатационной ответственности, согласно условиям настоящего договора, в соответствии с **минимальным перечнем работ и услуг**, приведенным в **приложении № 1** настоящего договора.

2.1.6. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание принятого на обслуживание общего имущества на основании заявок собственников или законных пользователей помещений, по телефонам: диспетчерская служба - **8(84 - 253) - 23-4-92**

аварийная служба - **8(84 - 253) - 23-4-92**, и по телефонам, размещенным на доске объявлений;

2.1.7. Направлять своего представителя, в соответствии с вышеуказанным протоколом в п. 1.1. настоящего договора, для составления акта нанесения ущерба общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме или помещениям Собственника, на основании обращений Собственников или законных пользователей помещений.

2.1.8. Информировать (уведомлять) Собственников или законных пользователей помещений 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.

2.1.9. 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.

2.1.10. Проводить, в заранее согласованное с Собственниками время, проверки технического состояния общего имущества многоквартирного дома, жилых и нежилых помещений и расположенных в них конструктивных элементов, инженерных систем и оборудования, по необходимости.

2.1.11. Предупреждать Собственников о необходимости устранять нарушения, связанные с использованием Собственниками мест общего пользования не по назначению, либо с ущемлением прав и интересов соседей и других Собственников или законных пользователей помещений. В случае повторных нарушений либо неисполнения требований о необходимости устранить нарушения потребовать соблюдения норм и правил в судебном порядке.

2.1.12. Формировать перечень работ и услуг по ремонту общего имущества в МКД, для поддержания и восстановления работоспособности конструктивных элементов, инженерных систем и оборудования жилого дома, с участием Собственников или законных пользователей жилых и нежилых помещений МКД.

2.1.13. Осуществлять в соответствии с действующим законодательством РФ, приём и рассмотрение обращений, предложений, заявлений и жалоб Собственников или законных пользователей помещений, вести их учет и принимать соответствующие меры необходимые для устранения указанных в них недостатков (проблем) в установленные для этого сроки.

2.1.14. Контролировать и требовать исполнения своих договорных обязательств исполнителями - ресурсоснабжающими организациями - от имени, по поручению, за счет и в интересах Собственников или законных пользователей жилых и нежилых помещений многоквартирного дома, на основании решения общего собрания Собственников (при необходимости), подрядными и прочими организациями, в том числе в части объемов, качества и сроков оказания услуг и выполнения работ.

2.1.15. Производить сверку начислений и оплаты за «Содержание и ремонт общего имущества в МКД» по явлению Собственников и иных законных пользователей помещений.

2.1.16. Планировать и осуществлять мероприятия по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в многоквартирном доме, в пределах наличия денежных средств на лицевых счетах МКД или утверждённых общим собранием Собственников на эти цели.

2.1.17. Взаимодействовать с Советом МКД и Председателем Совета МКД по вопросам, связанным с исполнением настоящего договора, для осуществления деятельности, направленной на обеспечение сохранности надлежащего содержания и ремонта общего имущества в МКД, контроля над качеством работ и услуг, предоставляемых подрядными организациями.

2.1.18. Предоставлять Собственникам в течении 1-го квартала текущего года **сводную информацию по отчёту о выполнении работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД за предыдущий год**, путём его размещения на информационных досках в подъездах многоквартирных домов, для ознакомления, изучения, рассмотрения и обсуждения на общем собрании собственников.

2.2. Управляющая организация имеет право:

2.2.1. Организовать проведение (выполнение) работ и оказание услуг по содержанию и ремонту общего имущества, в соответствии с условиями настоящего договора и с действующим законодательством РФ, а в случае принятия Собственниками соответствующего решения на общем собрании собственников, выполнить работы по ремонту общего имущества, самостоятельно в полном объеме или частично с привлечением третьих лиц - юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы.

2.2.2. Представлять интересы Собственников в органах государственной власти и органах местного самоуправления, контролирующих, надзорных и иных органах, в судах всех инстанций, арбитражных судах, во взаимоотношениях с исполнителями (ресурсоснабжающими организациями), обслуживающими и прочими организациями при защите прав и законных интересов Собственников по вопросам, связанным с исполнением настоящего договора.

2.2.3. Самостоятельно заключать договоры с платёжным агентом (специализированной организацией) от имени и за счёт Собственников или законных пользователей помещений по начислению и сбору платежей за «Содержание и ремонт общего имущества».

2.2.4. Принимать участие в общих собраниях Собственников с внесением предложений по поставленным вопросам.

2.2.5. 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 или законных пользователей помещений, устранения самовольного переустройства и/или самовольной перепланировки жилого/нежилого помещения (внутренних систем отопления в помещении) и/или мест общего пользования.

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. Производить выезд с обследованием для установления или замены индивидуальных приборов учёта коммунальных услуг за дополнительную плату, согласно утвержденной калькуляции Управляющей организации и выдачи технических условий на установку приборов учёта, на основании обращения (заявки) Собственников и иных законных пользователей помещений в многоквартирном доме.

2.2.8. Заключать от имени, по поручению Собственников договоры на передачу в пользование (аренды) общего имущества в МКД на условиях по своему усмотрению, с последующим направлением полученных денежных средств на содержание и ремонт общедомового имущества.

2.2.9. Приостанавливать или ограничивать подачу Собственникам и иным законным пользователям помещений коммунальных ресурсов в случаях:

- возникновения или угрозы возникновения аварийных ситуаций на инженерных системах, по которым осуществляются водо-, тепло-, электроснабжение, а также водоотведение, в том числе при возникновении стихийных бедствий и чрезвычайных ситуаций, а также при необходимости их локализации и устранения;

- проведения необходимого ремонта и работ по обслуживанию инженерных систем и иных подобных случаях.

2.2.10. Планировать и выполнять работы по ремонту общего имущества в МКД в пределах собранных (имеющихся) денежных средств с Собственников и иных законных пользователей помещений, корректировать план выполнения работ и самостоятельно определять приоритеты расходования денежных средств на ремонт общего имущества в МКД в пределах годовой сметы расходов, в соответствии с размером платы утвержденной решением общего собрания Собственников.

Выполнять работы и оказывать услуги по надлежащему содержанию общего имущества в МКД, в соответствии с минимальным перечнем и стоимостью работ и услуг по надлежащему содержанию общего имущества в МКД, утвержденным решением общего собрания Собственников, при наличии денежных средств на лицевом счете данного МКД.

2.2.11. Не выполнять работы, не предусмотренные в перечне услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД без соответствующего решения общего собрания Собственников.

2.2.12. Выдавать Собственникам и иным законным пользователям помещений предписания о необходимости устранять нарушения, связанные с использованием жилых помещений или общего имущества в МКД с нарушением норм действующего законодательства РФ, либо с ущемлением прав и интересов других Собственников. В случае

повторных нарушений либо неисполнения требований о необходимости устранить нарушения потребовать соблюдения норм и правил в судебном порядке.

2.2.13. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей организации.

2.2.14. Принимать меры по взысканию задолженности с Собственников или с их законных пользователей помещений, как в судебном, так и в досудебном порядке, заключать с ними соглашения о предоставлении рассрочки по погашению задолженности.

2.2.15. Информировать Собственников об оказанных услугах и выполненных работах по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, с оформлением актов выполненных работ.

2.3. Собственники имеют право:

2.3.1. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления сводной информации по отчёту о выполнении работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД за предыдущий год, путём его размещения на информационных досках в подъездах многоквартирных домов, а также в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ (ПП РФ №731 от 23.09.2010);

2.3.2. Осуществлять взаимодействие с Управляющей организацией лично или через Председателя Совета МКД, который имеет право:

- осуществлять контроль за надлежащим выполнением работ и оказанием услуг, подписывать акты приёмки оказанных услуг и выполненных работ по содержанию и ремонту общего имущества;

- требовать сверку начислений и оплаты за оказанные услуги и выполненные работы;

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

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

2.3.5. На внесение платы за коммунальные услуги (при их наличии) непосредственно ресурсоснабжающим организациям - путем перечисления денежных средств на расчётный счёт ресурсоснабжающей организации, через платёжного агента Управляющей организации.

2.3.6. Получать качественные услуги, а также необходимую консультацию по вопросам, касающимся исполнения данного договора.

2.3.7. Обращаться в Управляющую организацию за оказанием платных услуг и выполнению ремонтных работ в принадлежащем ему помещении, в том числе по установке индивидуальных приборов учёта, не входящих в оплату за «Содержание и ремонт общего имущества».

2.3.8. Требовать от Управляющей организации исполнения своих обязательств по настоящему договору в пределах его условий и предоставленных полномочий, а также устранения выявленных недостатков и осуществлять контроль за их выполнением, путём письменных обращений, запросов, направления своих предложений по поводу улучшения качества работ и услуг.

2.4. Собственники обязаны:

2.4.1. Своевременно и в полном объёме вносить плату за «Содержание и ремонт общего имущества» в сроки, размере и порядке определёнными условиями настоящего Договора;

2.4.2. Принимать решения на общем собрании собственников помещений, с учётом предложений Управляющей организации, путём оформления и подписания протокола, по выполнению дополнительных работ и услуг, необходимых для надлежащего содержания общего имущества, не входящих в минимальный перечень обязательных работ и услуг, приведённых в приложении № 1 настоящего договора, а также их финансирования;

2.4.3. Принимать дополнительно, решения на общем собрании собственников помещений, с учётом предложений Управляющей организации, путём оформления и подписания протокола, по определению финансирования на выполнение работ и услуг, необходимых для надлежащего содержания общего имущества, при недостаточном количестве денежных средств или полном их отсутствии на лицевом счёте МКД;

2.4.4. Соблюдать правила пользования жилыми помещениями, правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, в том числе:

- использовать помещение в соответствии с его назначением;
- бережно относиться к жилым помещениям, конструктивным элементам, инженерным системам и 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 сухой мусор, пищевые и бытовые отходы в специально отведенные для этого места, где строительный и крупногабаритный мусор должен складироваться – отдельно и не сливать в него жидкие бытовые отходы;

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

- не допускать сбрасывания в санитарный узел хозяйственной канализации мусора и отходов, засоряющих её;

- соблюдать правила и требования пожарной безопасности и подчиняться требованиям проверяющих органов;
- не допускать установку самодельных предохранительных электрических устройств, и использования электрических приборов, бытовых машин и иного оборудования, с мощностью превышающей максимально допустимые нагрузки внутридомовой системы электроснабжения.

В случае причинения ущерба общему имуществу в МКД, имуществу других Собственников или законных пользователей помещений, в результате аварийной ситуации за свой счёт возмещать такой ущерб;

- не допускать загромождение и загрязнение своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов;

- 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;

2.4.5. Нести ответственность за помещения и инженерные коммуникации расположенные внутри квартиры. Границей ответственности Собственника или законных пользователей помещений за внутренние коммуникации является:

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

- по холодной воде - (должны проходить по отводу трубопровода от транзитной линии (стояка) по начальной соединительной резьбе при входе такой трубы в жилье) т.е. - отсечные вентили в квартире;

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

- по канализации - место подведения канализации внутри квартиры к общему стояку канализации, в т.ч. если подведение выполнено вне пределов жилого помещения.

2.4.6. 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 или законных пользователей помещений либо других лиц совместно с ним проживающих.

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

2.4.8. Предоставить доступ в жилое помещение представителям Управляющей организации и их подрядчикам, для устранения причин аварии, проведения осмотров общего имущества, проведения замеров температуры, проведения проверок на предмет соответствия техническим нормам и правилам состояния инженерного оборудования. 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 или законных пользователей жилых (нежилых) помещения в полном объеме.

2.4.9. Компенсировать ущерб Управляющей организации (штрафные санкции, штрафы, неустойки, убытки, вред, пени), если причиной послужило бездействие и действия Собственников или законных пользователей помещений, 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 доме несут солидарную ответственность по условиям настоящего пункта.

2.4.10. При не использовании помещений в многоквартирном доме, сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ в помещения Собственника, а также предоставлять доступ в не использованное помещение Собственника, в случае аварийной ситуации на инженерных сетях в данном помещении, а также в связи с предоставлением обязательных работ и услуг, необходимых для надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме при его наличии, т.е. технический осмотр внутридомового газового оборудования (ВДГО, ВВГ), технический осмотр систем дымовых и вентиляционных каналов (ДВК) и др. При непредоставлении такой информации или непредоставлении доступа в неиспользованное помещение, ответственность и возмещение причиненного ущерба гражданам - соседям, и (или) юридическим лицам и их имуществу возлагается на Собственника данного неиспользованного помещения.

2.4.11. Уведомлять Управляющую организацию или специализированную организацию, осуществляющую начисление и сбор платежей и нести ответственность за действия лиц, вселённых в помещение Собственником, и об изменении 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;

2.4.12. Не создавать препятствий для подъезда к дому специального транспорта: скорой помощи, органов правопорядка, пожарных и аварийных машин, машин, осуществляющих вывоз мусора и т.д.

2.4.13. Инициировать проведение общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома и уведомлять Управляющую организацию о дате и времени проведения общего собрания с указанием повестки дня и предоставлять информацию и материалы, необходимые для принятия решений по вопросам повестки дня, отнесенных к компетенции общего собрания Собственников, согласно ст. 44 ЖК РФ, и условий настоящего договора.

2.4.14. Ежегодно принимать решения на общем собрании Собственников об утверждении перечня услуг, работ и размера платы, обеспечивающих надлежащее содержание и ремонт общего имущества в МКД, с учётом предложений Управляющих организаций.

2.4.15. Не позднее, чем за 30 календарных дней до наступления предстоящего календарного года, с учётом предложений Управляющей организации, Собственники обязаны принять решение на общем собрании об

утверждении перечня услуг, работ и размера платы по содержанию и ремонту общего имущества в МКД на последующий год.

2.4.16. Выполнять иные обязательства, предусмотренные действующим законодательством РФ.

2.5. О годовом отчете Управляющей организации.

2.5.1. Управляющая организация в течение 1-го квартала текущего года готовит для Собственников помещений в многоквартирном доме сводную информацию по отчёту о выполнении работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД за предыдущий год, далее (годовой отчет), в рамках раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденном ПП РФ № 731 от 23.09.2010 года.

До конца 1 квартала текущего года, Управляющая организация обязана разместить на информационных досках в подъездах многоквартирных домов, сводную информацию по отчёту о выполнении работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД за предыдущий год, а также информацию о месте, где собственники могут ознакомиться с годовым отчетом в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ;.

2.5.2. Собственники помещений в многоквартирном доме в течение 1 –го месяца 2 – го квартала года, следующего за отчетным, обязаны изучить, рассмотреть, на общем собрании обсудить данный годовой отчет.

2.5.3. В случае не согласия со сводной информацией по отчёту о выполнении работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД за предыдущий год, для подтверждения и уточнения, Собственники имеют право обратиться в управляющую организацию письменно (или направить запрос в управляющую организацию в электронном виде) или обратиться непосредственно в офисе управляющей организации, где могут ознакомиться со всей соответствующей документацией.

2.5.4. В случае если вопросов по сводной информации по отчёту о выполнении работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД за предыдущий год у Собственников не возникает, то учитывая п.6 ст.162 ЖК РФ годовой отчёт считается принятым и настоящий договор считается продлённым.

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 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 ремонту и другие вопросы, отнесенные к Жилищному законодательству, к компетенции общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме.

2.6.4. 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 определяется стоимостью работ и услуг, согласно приложения № 4 к настоящему договору, которая рассчитывается исходя из перечня работ и размера платы (тарифа), утвержденных на общем собрании Собственников или по утвержденным тарифам на содержание и ремонт общего имущества в МКД, рекомендованными органами местного самоуправления сельских и городских поселений и затем, определяется на общем собрании Собственников помещений многоквартирного дома с учетом предложений «Управляющей организации».

3.2. Расчётный период для оплаты за оказание услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома устанавливается равным одному календарному месяцу.

3.3. Собственники и иные законные пользователи помещений вносят оплату за «Содержание и ремонт общего имущества» ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за расчетным месяцем через пункты приема платежей в адрес (на расчётный счёт) Управляющей организации, а за предоставленные коммунальные услуги (ресурсы) непосредственно в адрес поставщиков (ресурсоснабжающих организаций), по решению общего собрания, указанного в п.1.1. настоящего договора.

3.4. Плата за содержание и ремонт общего имущества в МКД устанавливается исходя из стоимости соответствующих услуг и работ, для каждого Собственника помещений пропорционально доле в праве общей собственности на это имущество.

3.5. В случае если собственники на общем собрании не утверждают размер платы, перечень работ и услуг в МКД на последующий год, то в соответствии с п.4 ст.158 ЖК РФ, Управляющая организация вынуждена применять размер платы (тариф) за Содержание и ремонт общего имущества в МКД, утвержденный органами местного самоуправления сельских и городских поселений, с ежегодной индексацией в соответствии с прогнозными показателями инфляции, установленными федеральным законом о федеральном бюджете на соответствующий календарный год.

3.6. Размер платы за выполнение дополнительных работ по ремонту общего имущества в МКД устанавливается по соглашению сторон между Управляющей организацией и Собственниками дополнительно на основании решения общего собрания Собственников в МКД.

3.7. В услугу по управлению многоквартирным домом включаются:

- заключение (подписание) от имени, по поручению, за счет и в интересах Собственников жилых и нежилых помещений договоров:
- на предоставление услуг по начислению платежей за «Содержание и ремонт общего имущества»,

- по аварийно-диспетчерскому обслуживанию общего имущества в доме
- с подрядными и иными организациями, в целях получения Собственниками качественных услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, а также иных видов договоров;
- ежемесячный контроль за качеством коммунальных ресурсов (холодное водоснабжение, газоснабжение, водоотведение, отопление) при необходимости, на основании решения общего собрания Собственников;
- хранение и ведение технической документации (внесение в имеющуюся техническую документацию изменений и дополнений в порядке, установленном действующим законодательством РФ) по многоквартирному дому;
- проведение плановых и внеплановых (по обращению – заявки Собственников, или иных ситуаций) технические осмотры общедомового имущества;
- формирование смет на выполнение ремонтных работ по содержанию общего имущества;
- ежемесячный контроль объема потребленных коммунальных ресурсов, согласно показаниям общедомового прибора учета и индивидуальных приборов учета при их наличии, от имени, по поручению, за счет и в интересах Собственников жилых и нежилых помещений МКД, на основании решения общего собрания Собственников;
- разработка и предложение Собственникам для принятия и утверждения на общем собрании Программы энергосбережения, Перечня мероприятий, направленных на энергосбережение и повышение энергетической эффективности использования энергетических ресурсов многоквартирным домом;
- подготовка сводной информации по отчёту о выполнении работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, за предыдущий год, далее (годовой отчет), в рамках раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утверждённом ПП РФ № 731 от 23.09.2010 года;
- ежегодная подготовка перечня и стоимости работ, услуг для их последующего утверждения на общем собрании Собственников;
- решение вопросов пользования общим имуществом в МКД;
- представление интересов Собственников 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;
- поручение исполнения обязательства по осуществлению начисления, сбора, расщепления, аккумулирование и перерасчёт денежных средств граждан за «Содержание и ремонт общего имущества» специализированной организации;
- предоставление Собственникам предложений, о необходимости проведения дополнительных работ по содержанию и текущему ремонту и осуществление расчета расходов на их проведение, а также предоставление Собственникам предложений 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.
- взаимодействие с Советом МКД (старшим по дому).

3.8. 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 в многоквартирном доме, в соответствии с требованиями законодательства, для Собственников, не принявших решение о выборе способа управления многоквартирным домом.

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

3.10. Управляющая организация размещает информацию

- об изменении размера платы за оказание услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, о стоимости дополнительных услуг и работ и по текущему ремонту при наличии, на официальных сайтах в сети Интернет, в соответствии с законодательством РФ.

3.11. Собственник несвоевременно и не полностью внесший плату за «Содержание и ремонт общего имущества» обязан уплатить Управляющей организации пени в соответствии с действующим законодательством.

3.12. 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.
- д) 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 И ПЕРИОДИЧНОСТЬ ОКАЗЫВАЕМЫХ УСЛУГ ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ

ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

5.1. Управляющая компания представляет виды работ и услуг, при наличии соответствующего имущества в соответствии с минимальным перечнем 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 и иными законными пользователями помещений **дополнительно.**

6. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛУГИ И РАБОТЫ

ПО СОДЕРЖАНИЮ И ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА

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.**

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 **дополнительно.** Размер платежа для Собственника и иных законных пользователей помещений рассчитывается пропорционально доли собственности в общем имуществе многоквартирного дома. Стоимость (размер платы) за дополнительное оказание услуг и выполнение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД определяется на **общем собрании Собственников** помещений многоквартирного дома 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 собственниками на **общем собрании собственников многоквартирного дома, производится за отдельную плату.**

Оплата в этом случае производится Собственниками и иными законными пользователями помещений в соответствии с утвержденным тарифом на дополнительные виды работ и услуг на **общем собрании собственников многоквартирного дома.**

В случае не поступления либо частичного поступления денежных средств по утвержденному тарифу на дополнительные виды работ и услуг, на **общем собрании собственников многоквартирного дома, Управляющая организация вправе:**

- отказаться от выполнения данного дополнительного объема работ;
- 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.

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 1 (одного) года, 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.

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

7.1. В соответствии с решением общего собрания собственников многоквартирного дома, Управляющая организация может рассчитать и предоставить Собственникам для утверждения на очередном общем собрании:

- перечень видов дополнительных работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, не вошедших в минимальный перечень работ и услуг, указанных в приложении № 1 настоящего договора, по результатам обследований, для восстановления работоспособности конструктивных элементов и инженерных систем, оборудования;
- сроки выполнения дополнительных видов работ и услуг;

- объем дополнительных видов работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома;
- предварительную сметную стоимость на дополнительные виды работ по текущему ремонту общего имущества;
7.2. 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 изменить или отклонить предложения Управляющей организации по перечню дополнительных видов 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.

8. ИНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

8.1. Контроль над оказанием услуг и выполнением работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников МКД 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. Прием выполненных работ (оказанных услуг) в рамках исполнения условий настоящего договора осуществляется на основании акта выполненных работ, который подписывается с одной стороны Управляющей организацией, а с другой стороны одним из Собственников или Председателем (либо одним из членов) Совета дома.

9. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

9.1. Ответственность Управляющей организации:

9.1.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим Договором, Управляющая организация несет ответственность в порядке, предусмотренным действующим законодательством РФ.

9.1.2. Управляющая организация несёт ответственность по настоящему договору в объёме взятых обязательств и в пределах границ эксплуатационной ответственности с момента вступления настоящего договора в силу.

9.1.3. Управляющая организация несет ответственность за качество выполняемых работ и предоставляемых услуг в соответствии с действующим законодательством и условиями договора.

9.1.4. 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.

9.1.5. Управляющая организация не несет ответственности по своим обязательствам и не возмещает причиненный ущерб общему имуществу в МКД, Собственникам и законным пользователям помещений, в случаях:

- противоправных действий (бездействий) Собственников и иных законных пользователей помещений;
- за ущерб, причиненный общему имуществу в МКД, Собственникам и иным законным пользователям помещений, в связи с непредоставлением доступа в занимаемое помещение для проведения аварийно – восстановительных работ;

- 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, а равно при невозможности последней предусмотреть или заблаговременно устранить причины, вызвавшие эти аварии;

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

- по обязательствам третьих лиц, за исключением организаций и лиц с которыми заключены договора в рамках данного договора;

- использования собственниками общего имущества в МКД и помещений не по назначению и с нарушением действующего законодательства РФ;

- 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.

9.2. Ответственность Собственников:

9.2.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим Договором, Собственники несут ответственность в порядке, предусмотренным действующим законодательством РФ.

9.2.2. В случае неисполнения Собственниками обязанностей по принятию решений на общем собрании по вопросу выполнения работ по текущему и (или) капитальному ремонту, что повлекло за собой возникновение аварийной ситуации или причинение ущерба, Собственники несут материальную ответственность перед третьими лицами, имуществу которых причинен вред.

9.2.4. Ликвидация аварий, произошедших по вине Собственников и иных законных пользователей помещений, обеспечивается силами Управляющей организации, но за их счет, либо с согласия Управляющей организации – силами этих Собственников и иных законных пользователей помещений и за их счет.

9.2.5. Если Собственниками не принимаются решения на общем собрании или не оплачиваются необходимые регламентные работы, в том числе по текущему и капитальному ремонту (реконструкции) общего имущества в МКД, ответственность за состояние общего имущества в МКД и ухудшение его состояния ложится на самих Собственников.

9.2.6. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за услуги и работы по настоящему договору должники обязаны оплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленными п.14 ст.155 Жилищного кодекса РФ.

9.2.7. В случае порчи общего имущества в МКД, Собственники несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

