

ДОГОВОР № 61.
управления многоквартирным домом

г. Барыш

« 01 » 08 2021 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. Щемисеево, ул. неф. Сорокети, дом № 12, общей жилой площадью 926,08 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 – **списке (реестре) собственников помещений, присутствующих на внеочередном общем собрании в многоквартирном доме,** являющимся 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 № 01.08.2021?), принятом на внеочередном общем собрании, присутствующих собственников помещений в доме № 12, по ул. неф. Сорокети, р.п. Щемисеево, 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 с ресурсоснабжающими организациями (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 многоквартирном доме 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 осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, с учетом минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения, а также 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 утверждённого на общем собрании Собственников, перечня и стоимости работ и услуг, в соответствии с условиями настоящего договора и действующим законодательством РФ, в объеме, и с периодичностью, приведённым 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 выполненных услуг и работ.

2.1.2. Осуществлять начисление, прием, расщепление, аккумулирование и перерасчёт 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 расчёты, связанные с исполнением настоящего договора.

2.1.4. Организовать учёт 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, приведённым 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; 89372715062;

Аварийная, и по телефонам, размещённым на доске объявлений в подъездах многоквартирного дома;

2.1.7. Направлять своего представителя, в случае определенных обстоятельств, 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, на доске объявлений в подъездах многоквартирного дома.

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 расчёты, 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 учёт 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 счёт 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 объёмов, качества и сроков оказания услуг и выполнения работ по договору управления перед собственниками.

2.1.15. Производить сверку начислений и оплаты за «Содержание и ремонт общего

имущества в МКД» по заявлению Собственников и иных законных пользователей помещений.

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

2.1.17. Взаимодействовать с Советом МКД и Председателем Совета МКД т.е. старшим по дому, 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 об исполнении договора управления, 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 случае бездействия Собственников, самостоятельно, 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 в местах 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 выставленным счетам подрядной 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 рамках действующего законодательства РФ, 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 дополнительные работы по текущему ремонту общего имущества в МКД в пределах собранных (имеющихся) денежных средств Собственников и иных законных пользователей помещений, на основании решения о проведении текущего ремонта общего имущества на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома, где в протоколе общего собрания собственников должно быть указано, что текущий ремонт проводится за счёт средств собственников и обозначен источник финансирования.

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. Выполнять дополнительные, текущие виды работ и услуг по надлежащему содержанию общего имущества в МКД, при наличии денежных средств на лицевом счёте данного МКД.

2.2.13. Предложить Собственникам и иным законным пользователям помещений многоквартирного дома на общем собрании дополнительные виды работ и услуг, необходимые для надлежащего содержания общего имущества в доме, утвержденных ПП РФ № 290 от 03.04.2013, такие как:

- содержания придомовой территории земельного участка, на котором расположен жилой многоквартирный дом с элементами озеленения и благоустройства;

- содержания помещений, входящих в состав общего имущества - уборка подъездов;

- устройство контура заземления, молниезащиты и других работ по обеспечению требований пожарной безопасности (установка противопожарного оборудования);

- приобретение, обновление, восстановление технического паспорта на дом;

- установка ОДПУ холодного водоснабжения и (или тепла при наличии), с определением порядка и источника финансирования расходов указанных услуг.

2.2.14. Корректировать план выполнения самостоятельно определять приоритеты расходования денежных средств на текущий ремонт общего имущества в МКД в пределах годовой сметы расходов, в соответствии с размером платы утверждённой решением общего собрания Собственников на дополнительные, текущие виды работ и услуг,

2.2.15. 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.

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

2.2.17. 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.

2.2.18. 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 об исполнении договора управления, 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, а также в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

2.3.2. Предоставлять согласие управляющей организации ООО «Управляющая компания» на обработку своих персональных данных (ФИО, дата и место рождения, адрес регистрации, дата снятия и постановки на регистрационный учёт, паспортные данные, реквизиты документов, подтверждающих право пользоваться жилым помещением и мерами социальной поддержки) с правом их передачи организациям, осуществляющих начисления и приём платежей с использованием программно – аппаратных комплексов и автоматизированной системы сбора и обработки платежей.

2.3.3. Осуществлять взаимодействие с Управляющей организацией лично или через Председателя Совета МКД (т.е. старшего по дому), 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;

- представлять интересы, принимать решения при взаимодействии с третьими лицами (представителями УК, РСО, подрядчиками УК, ОМС и прочие);

- входить в состав комиссий, участвовать в приемке оказанных услуг и (или) выполненных работ по ремонту общего имущества;

- участвовать в комиссиях по обследованию многоквартирного дома, его конструкций, внутридомовых инженерных сетей в местах общего пользования и подписывать акты осмотров (текущих, сезонных, внеочередных).

2.3.4. 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.

2.3.5. Осуществлять контроль по внесению платы за коммунальные услуги (при их наличии) непосредственно ресурсоснабжающим организациям - путем перечисления денежных средств на расчётный счёт ресурсоснабжающей организации и за перерасчетом платежа за коммунальные ресурсы обращаться в соответствующую ресурсоснабжающую организацию.

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, дополнительных 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.

2.3.9. Принять решение на общем собрании собственников помещений о переходе на прямые договоры предоставления коммунальных услуг с ресурсоснабжающими организациями в связи с принятием федерального закона о поставке и учете потребления коммунальных ресурсов по общедомовыми и индивидуальным приборам учета и об обязанности по оплате за потребление коммунальных услуг непосредственно

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 определению перечня и стоимости работ и услуг, (т.е. тарифа) по содержанию общего имущества в своем многоквартирном доме на текущий год, в рамках минимального перечня работ и услуг, необходимых для надлежащего содержания общего имущества, т.е. обязательные виды работ и услуг, а также определения источника и суммы их финансирования, в

соответствии с ПП РФ от 03.04.2013 года № 290, приложение № 1 настоящего договора, также

- определению видов и стоимости дополнительных работ и услуг, по текущему ремонту необходимых для надлежащего содержания общего имущества, не входящих в минимальный перечень обязательных работ и услуг, приведённых в приложении № 1 настоящего договора, на предмет устройства контура заземления и молниезащиты, других работ по обеспечению требований пожарной безопасности (установка противопожарного оборудования), а также определения объема работ, порядка, источника и суммы 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 источника финансирования на выполнение тех или иных работ и услуг, в рамках минимального перечня или не входящих в минимальный перечень обязательных работ и услуг, но необходимых для надлежащего содержания общего имущества, при недостаточном количестве денежных средств или полном их отсутствии на лицевом счёте своего 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 ресурсоснабжающих организаций;

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

- содержать прилегающую придомовую территорию многоквартирного дома в пределах границ, определяемых Собственниками на общем собрании.

- 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 организацией, третьими лицами 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 использовании помещений в многоквартирном доме не по назначению, 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 непредставлении такой информации или непредставлении 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

соответствии с ПП РФ от 03.04.2013 года № 290, приложение № 1 настоящего договора, также

- определению видов и стоимости дополнительных работ и услуг, по текущему ремонту необходимых для надлежащего содержания общего имущества, не входящих в минимальный перечень обязательных работ и услуг, приведённых в приложении № 1 настоящего договора, на предмет устройства контура заземления и молниезащиты, других работ по обеспечению требований пожарной безопасности (установка противопожарного оборудования), а также определения объема работ, порядка, источника и суммы 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 источника финансирования на выполнение тех или иных работ и услуг, в рамках минимального перечня или не входящих в минимальный перечень обязательных работ и услуг, но необходимых для надлежащего содержания общего имущества, при недостаточном количестве денежных средств или полном их отсутствии на лицевом счёте своего 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 ресурсоснабжающих организаций;

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

- содержать прилегающую придомовую территорию многоквартирного дома в пределах границ, определяемых Собственниками на общем собрании.

- 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 организацией, третьими лицами 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 использовании помещений в многоквартирном доме не по назначению, 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 внутрименового газового оборудования (ВДГО, ВВГ), технический осмотр систем дымовых и вентиляционных каналов (ДВК) и др. При непредставлении такой информации или непредставлении 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. Принимать решения на общем собрании Собственников (ежегодно или на определенный срок не менее одного года) 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, на официальном сайте ГИС ЖКХ, расположенном по адресу: dom.gosuslugi.ru, а также на персональном сайте управляющей организации - ООО «Управляющая компания» расположенном по адресу: <http://ooo-upkom.igkh.ru> в сети Интернет, в объеме и сроки, установленные действующим законодательством РФ, сводную информацию по отчёту о выполнении работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД за предыдущий год, в которой указываются: общая сумма начисленных собственникам и иным законным пользователям помещений платежей, общая сумма оплаченных собственниками и иными законными пользователями помещений платежей, информация о задолженности собственников и иных законных пользователей помещений, информация о суммах, уплаченных поставщикам коммунальных ресурсов, 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) или обратиться непосредственно в офис 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 по договору управления многоквартирным домом, считается принятым.

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 (уведомление) 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 исходя из планово - договорной стоимости фактически выполняемых работ и оказанных услуг, в том числе коммунального ресурса (КР) потребляемого на содержание общего имущества многоквартирного дома (СОИД) при наличии, в соответствии с приложением № 4 к настоящему договору, которая рассчитывается исходя из перечня работ и услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома.

3.2. Планово – договорная стоимость, т.е. размер платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, на первый год действия настоящего договора управления, которая рассчитывается на один квадратный метр помещений в месяц и определяется сторонами исходя из перечня и стоимости соответствующих услуг и работ и периодичности их выполнения, в рамках минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества многоквартирного дома, в том числе общеобязательные виды работ и услуг (утвержденного ПП РФ № 290 от 03.04.2013), пропорционально доле в праве общей собственности на это имущество.

3.3. Собственники помещений на общем собрании собственников помещений – обязаны ежегодно пересматривать перечень работ и услуг, необходимых для надлежащего содержания общего имущества в доме, а так же размер платы за содержание и ремонт общего имущества в доме, за исключением стоимости коммунального ресурса (КР) потребляемого на содержание общего имущества многоквартирного дома (СОИД) в порядке, установленном Собственниками помещений на общем собрании собственников помещений, но не меньше чем на один год с момента оформления протокола общего собрания собственников помещений многоквартирного дома в окончательной форме.

3.4. Не позднее, чем за один месяц до истечения срока действия, утвержденного Собственниками перечня работ и услуг, а также размера платы за содержание и ремонт общего имущества в доме, указанного в настоящем договоре управления, управляющая организация готовит проект нового перечня и размера платы на следующий год, в размере обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства РФ.

Проект перечня работ и услуг на новый год (период) выносится на общее собрание собственников помещений, инициатором которого выступает управляющая организация.

Собственники помещений многоквартирного дома проводят общее собрание собственников помещений, на котором утверждают стоимость работ и услуг за содержание и ремонт общего имущества в доме на следующий год.

3.5. В случае если, Собственники помещений многоквартирного дома
- не иницируют сами и не проведут общее собрание собственников помещений по вопросу и в порядке, указанному в пункте 3.4. настоящего договора, либо
- инициированное управляющей организацией общее собрание собственников помещений, не состоялось по причине отсутствия кворума, установленного в п. 1 ст. 46 ЖК РФ, либо
- решение по вопросу установления размера платы на следующий год не будет принято, по истечении года с даты последнего установления решением собрания собственников размера платы,

Стоимость за указанные виды работ и услуг подлежат ежегодной индексации.

Управляющая организация вправе без согласования с собственниками помещений к ранее

установленной в Перечне стоимости работ и услуг на предыдущий год применить ежегодную индексацию с учетом величины индекса роста потребительских цен, определенной:

- Министерством экономического развития Российской Федерации на соответствующий год;
- по соглашению сторон между Управляющей организацией и Собственниками помещений, на основании решения общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома, на соответствующий год.

3.5. Порядок индексации цены договора управления многоквартирным домом определяется и утверждается Собственниками помещений многоквартирного дома на общем собрании (ч.7 ст.156 ЖК РФ). При этом Управляющая организация самостоятельно определяет изменение стоимости по каждой работе и услуге в перечне работ и услуг за содержание и ремонт общего имущества в доме таким образом, чтобы увеличение размера платы за один месяц и один квадратный метр общей площади принадлежащего собственнику помещения не превысил величину индекса (процента) роста потребительских цен.

3.6. Данный перечень доводится до сведения собственников помещений путем размещения на информационных досках в подъездах каждого многоквартирного дома. Установление размера платы не требует принятия дополнительного решения общего собрания собственников помещений.

В случае, если по истечении очередного года действия настоящего Договора собственники помещений не утвердят размер платы на следующий год в порядке, установленном пунктом 3.4. настоящего договора, то размер платы вновь подлежит индексации, при этом индексации подлежит размер платы, действующий на предыдущий год. Данный порядок установления размера платы за

содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме действует до момента, пока решением общего собрания собственников помещений не будет утвержден размер платы в соответствии с настоящим договором.

3.7. В случае если собственники на общем собрании не утвердят размер платы за содержание и ремонт общего имущества в МКД и перечень работ и услуг, необходимый для надлежащего содержания общего имущества в доме на каждый 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, и минимальный перечень работ и услуг, необходимый для надлежащего содержания общего имущества в доме, утверждённый 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.

3.8. Размер платы за выполнение дополнительных работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома устанавливается по соглашению сторон между Управляющей организацией и Собственниками помещений дополнительно на основании решения общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома.

3.9. В цену договора не включаются целевые средства, получаемые Управляющей организацией от Собственников помещений и иных законных пользователей помещений, в составе платы за содержание жилого помещения, предназначенных для проведения дополнительного текущего ремонта или для создания резервов на текущий ремонт общего имущества, или для создания резерва на выполнение непредвиденных неотложных работ при принятии общим собранием собственников решения о накоплении денежных средств на проведение текущих ремонтных работ (или на выполнение непредвиденных неотложных работ), утверждённых на общем собрании Собственников помещений многоквартирном доме, с учетом предложений Управляющей организации, или по утверждённым тарифам на содержание и ремонт общего имущества в МКД, рекомендованными органами местного самоуправления сельских и городских поселений.

3.10. Расчётный период для оплаты за оказание услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома устанавливается равным 1 (одному) календарному месяцу.

3.11. 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.

3.12. 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, сбору, расщеплению и аккумулярованию и перерасчёта денежных средств граждан (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;

- сбор, обновление, хранение информации о собственниках и нанимателях (ведение реестров собственников помещений);

- прием, хранение и ведение и передача 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) технических осмотров общедомового имущества;

- подготовка предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений;

- разработка перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества;

- расчет и обоснование финансовых потребностей, необходимых для оказания услуг и выполнения работ, входящих в перечень работ и услуг;

- организация и осуществление расчетов, формирование смет на выполнение ремонтных работ по содержанию общего имущества;

- ежемесячный контроль объема потребленных коммунальных ресурсов, исходя из объема потребления КР определяемого по показаниям общедомового прибора учёта и индивидуальных приборов учёта при их наличии, по тарифам, установленным органами государственной власти субъекта Федерации по состоянию на каждый текущий период, на основании решения общего собрания Собственников помещений;

- 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;

- организация рассмотрения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме вопросов, связанных с управлением многоквартирного дома;

- ежегодная подготовка перечня и стоимости работ, услуг для их последующего утверждения на общем собрании Собственников;

- обеспечение ознакомления собственников помещений с проектами подготовленных документов по вопросам содержания и ремонта;

- организация оказания услуг и выполнения работ;

- 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, утверждены ПП РФ № 731 от 23.09.2010 года;

- 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, аккумулярование и перерасчет 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 дополнительных работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, перечня и сроков проведения данных работ, расчет расходов на их проведение и размера платы для каждого Собственника.

- взаимодействие с Советом МКД (старшим по дому);

- обеспечение контроля за исполнением решений собрания, выполнением перечней услуг и работ, повышением безопасности и комфортности проживания;

3.13. Собственники не позднее чем за 30 календарных дней до наступления предстоящего календарного года, обязаны принять решение (индивидуально) об определении размера платы и перечня услуг и 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.

3.14. 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.

3.15. 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 по текущему ремонту при наличии, на официальном сайте ГИС ЖКХ, а также персональном сайте управляющей организации в сети Интернет, в соответствии с законодательством РФ.

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

3.17. 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 и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома

5.1. Управляющая компания предоставляет 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 многоквартирном доме с учетом предложений «Управляющей организации» индивидуально и устанавливается на срок не менее одного года. То есть, при формировании тарифных ставок, устанавливаемых на общем собрании собственников жилья, используется принцип индивидуального ценообразования отдельно для каждого дома с учетом его реального состояния, технического оснащения, когда собственники смогут влиять на стоимость, выбирая или отказываясь от тех или иных услуг, изменяя их состав, периодичность и т.д. Выполнение заявок жителей на дополнительные виды работ и услуг, в случае принятия решения 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 утверждённым тарифом на дополнительные виды работ и услуг на общем собрании собственников многоквартирного дома.

В случае не поступления либо частичного поступления денежных средств по утверждённому 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 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 несёт 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 несёт 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 непредставлением 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 оплачивают 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.

9.2.8. Собственники несут ответственность перед Управляющей организацией за действия лиц, вселенных в помещения Собственниками.

9.2.9. Любая Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства по настоящему договору, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, предусмотренных гражданским законодательством РФ.

9.2.10. Собственники несут ответственность за убытки, причиненные Управляющей организации и третьим лицам, возникшие в результате противоправных действий (бездействий) Собственников, нарушающих условия договора.

9.2.11. Собственники несут полную материальную ответственность за сохранность конструктивных элементов, внутридомовых инженерных сетей и оборудования в пределах границы эксплуатационной ответственности.

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

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

10. Разрешение споров

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

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

11. Срок действия, порядок заключения, изменения и расторжения договора

11.1. Настоящий договор заключён на срок 5 (пять) лет (п.5 ст. 162 ЖК РФ). Вступает в силу с «01» 08 2011 г. и действует до «31» 04 2016 г.

11.2. Настоящий Договор считается постоянно продленным на тот же срок и на тех же условиях (п.6. ст. 162 ЖК РФ), если за 30 календарных дней до даты окончания срока его действия:

- Управляющая организация не направит Собственникам уведомления об отказе от продления срока действия договора или его заключении на других условиях;

- Собственники не предоставят Управляющей организации решение общего собрания Собственников об отказе от продления срока действия договора или его заключении на других условиях;

11.3. Расторжение настоящего договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

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

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

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

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

11.6. Настоящий договор стороны признают заключенным, а также Собственники акцептуют его условия в полном объеме и безоговорочно, при выполнении ими хотя бы одного из следующих условий:

- однократное внесение платы за жилое помещение платёжному агенту Управляющей организации - ООО «РИЦ»;

- принятие решения об утверждении условий (содержания) настоящего договора на общем

собрании Собственников помещений в многоквартирном доме.

11.7. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью. Собственники вправе потребовать от Управляющей организации копию настоящего Договора, а Управляющая организация обязана предоставить.

12. Реквизиты и подписи сторон

Собственники - согласно списку данных лиц, представленному в - списке собственников помещений, присутствующих на внеочередном общем собрании в многоквартирном доме по адресу настоящего договора, являющемся неотъемлемой частью настоящего договора - прилагается.

ООО «Управляющая компания»

Адрес фактический: 433750, Ульяновская область, г. Барыш, ул. 45-Стрелковой Дивизии, 1Б.

Тел. 8(84253) 23-4-92; 89372715062;

Р/с 40702810965110000024 в Ульяновском РФ ОАО «Россельхозбанк» г. Ульяновск к/с

30101810200000000897

ОГРН 1087306000231

ИНН 7306039907 КПП 730601001

БИК 047308897

Директор /



/ В.Н. Булыгина