

ДОГОВОР - №13

на оказание услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту
общего имущества многоквартирного дома

Барыш

«11» февраля 2014 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 и законные пользователи жилых (нежилых) помещений, расположенных в многоквартирном доме по адресу: р.п. Мещино ул. Мещино, дом № 1, общей площадью кв.м. доли многоквартирного дома (далее МКД), 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 11.02.2014), принятом на общем собрании собственников и законных пользователей помещений (далее по тексту «Общее собрание») в доме № 1, по ул. Мещино, р.п. Мещино, Собственники, 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 текущему ремонту общего имущества (далее по тексту «Содержание») в многоквартирном доме или доли многоквартирного дома (далее по тексту «МКД») в границах эксплуатационной ответственности в соответствии с минимальным перечнем работ и услуг, приведённым в приложении №1 настоящего договора в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, а также оказывать Собственникам и законным пользователям помещений (далее по тексту «Пользователь») 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 общего имущества в МКД;
- 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 в МКД.

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 или доли многоквартирного дома (далее по тексту «Общее имущество в МКД») отражается сторонами в приложении №2 настоящего Договора.

1.5. Управляющая организация в рамках настоящего договора обеспечивает реализацию решения общего собрания Собственников, и пользователей помещений собственными силами, с привлечением третьих лиц, договоры с подрядными организациями в целях получения Собственниками качественных услуг и работ по содержанию, аварийно-диспетчерскому обслуживанию общего имущества или доли 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 общего имущества Управляющей организацией с привлечением третьих лиц (субподрядные организации), Управляющая организация осуществляет контроль за качеством услуг и работ и несет ответственность за последствие неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств субподрядными организациями.

1.6. Стоимость (размер платы) по содержанию общего имущества применяется в рамках настоящего Договора по утверждённым тарифам на содержание и ремонт жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, рекомендованные Советом депутатов сельских и городских поселений и определяется на общем собрании Собственников с учетом предложений «Управляющей организации». Устанавливается в размере, обеспечивающем минимальный перечень оказываемых услуг и выполняемых работ по содержанию общего имущества в МКД, и исчисляется с 1 квадратного метра общей площади жилого и нежилого помещения за 1 календарный месяц. Минимальный перечень и стоимость за оказание услуг и выполнение работ по содержанию общего имущества в МКД 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 пользования жилыми помещениями, Правилами

предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, 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 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 МКД, 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**, с периодичностью, приведённым в приложении № 3 настоящего договора.

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

2.1.2. Осуществлять начисление, прием, 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. По содержанию общего имущества в МКД, в границах эксплуатационной ответственности, согласно условиям настоящего договора, **обеспечивать надлежащее выполнение услуг и работ** 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 пользователей помещений, по телефонам: **диспетчерская служба - 8(84 - 253) - 23-4-92; аварийная служба - 8(84 - 253) - 23-4-92**, и по телефонам, размещённым на доске объявлений;

2.1.7. На основании обращений Собственников или пользователей помещений, направлять своего представителя для составления акта нанесения ущерба общему имуществу (доли) собственников помещений в многоквартирном доме или помещениям Собственника.

2.1.8. Информировать (уведомлять) Собственников или пользователей помещений об изменении порядка, условий и размера платы за «Содержание и ремонт общего имущества» в рамках настоящего договора, путем вывешивания объявлений, в местах сбора денежных средств (РКЦ), 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 (доли) МКД, жилых и нежилых помещений и расположенных в них конструктивных элементов, инженерных систем и оборудования.

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 для Собственников или пользователей помещений перечень работ и услуг по **текущему и капитальному ремонту** общего имущества в МКД, для **поддержания и восстановления работоспособности** конструктивных элементов, инженерных систем, и оборудования жилого дома, и представлять её на утверждение общего собрания Собственников.

2.1.13. Осуществлять в соответствии с действующим законодательством РФ, приём и рассмотрение обращений, предложений, заявлений и жалоб Собственников или 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, подрядными и прочими организациями, в том числе в части объёмов, качества и сроков оказания услуг и выполнения работ.

2.1.15. По заявлению Собственников и пользователей помещений производить сверку начислений и оплаты за «Содержание и ремонт общего имущества в МКД».

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 Председателем Совета (старшим по дому) МКД, с собственниками доли общего имущества по вопросам, связанным с исполнением настоящего договора, для осуществления деятельности, направленной на обеспечение сохранности надлежащего содержания 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 **отчёт о выполнении договора по**

казанию услуг и выполнению работ по содержанию общего имущества в МКД за предыдущий год, путём его размещения на информационных досках в подъездах жилых домов, при возможности и при необходимости.

2.2. Управляющая организация имеет право:

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

2.2.2. На основании решения общего собрания Собственников и соответствующих доверенностей 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 сбору и начислению платежа 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, а также об использовании их не по назначению, а также требовать от Собственников и пользователей, устранения самовольного переустройства и/или самовольной перепланировки жилого/нежилого помещения (внутренних систем отопления в помещении) и/или мест общего пользования.

2.2.6. **Инвестировать денежные средства в общее имущество** в МКД, в том числе **при нехватке средств** Собственников, выполнять аварийно – восстановительные работы за счёт собственных средств, с последующим их возмещением Собственниками и пользователями помещений, на основании выставленных к оплате сумм в платёжных документах после письменного согласования с Председателем Совета (старшим по дому) МКД.

2.2.7. На основании заявки Собственников и пользователей помещений в МКД производить выезд с обследованием для установки или замены индивидуальных приборов учёта коммунальных услуг за дополнительную плату, согласно утверждённой калькуляции Управляющей компанией и выдачи технических условий на установку приборов учёта.

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 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 денежных средств** с Собственников и пользователей помещений, **корректировать план** выполнения работ и **определять приоритеты расходования денежных средств на ремонт** общего имущества в МКД **в пределах годовой сметы** расходов в соответствии с размером платы, утверждённым решением общего собрания Собственников.

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

2.2.12. Выдавать Собственникам и 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 организацией.

2.2.14. Принимать меры по взысканию задолженности с Собственников или 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. Осуществлять взаимодействие с Управляющей организацией лично или через Председателя Совета (старшего по дому) МКД, который имеет право осуществлять **контроль** за надлежащим выполнением работ и оказанием услуг, подписывать акты приёма оказанных услуг и выполненных работ по содержанию и ремонту общего имущества;

2.3.2. Обращаться в Управляющую организацию за перерасчетом платежа за «Содержание и ремонт общего имущества», в связи с несоответствием оказания услуг (выполнение работ) ненадлежащего качества.

2.3.3. Самостоятельно заменять обогревающие элементы и отключающие устройства в жилом помещении многоквартирного дома на элементы с аналогичными конструктивными и техническими параметрами, при письменном

(бланк - заявление) согласовании с Управляющей организацией.

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

2.3.5. Получать необходимую консультацию по вопросам, касающимся исполнения данного договора.

2.3.6. Обращаться в Управляющую организацию за оказанием **платных** услуг и выполнению ремонтных работ в принадлежащем ему помещении, в том числе по установке индивидуальных приборов учёта.

2.3.7. Требовать от Управляющей организации исполнения своих обязательств по настоящему договору в пределах его условий и предоставленных полномочий, а также устранения выявленных недостатков и осуществления контроля за их выполнением, путём письменных обращений, запросов 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, определённых условиями настоящего Договора;

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

2.4.3. 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 определении границ земельного участка придомовой территории и постановки его на кадастровый учёт;**

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

- **не допускать сбрасывания в санитарный узел 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 пользователей помещений, в результате аварийной ситуации **за свой счёт возместить** 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;

2.4.4. Нести ответственность за помещения и инженерные коммуникации расположенные внутри квартиры. Границей ответственности Собственника и 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 - отсечные вентиля** в квартире;

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

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

2.4.5. 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 пользователей помещений либо других лиц совместно с ним проживающих.

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

2.4.7. **Предоставить доступ в жилое помещение** представителям Управляющей организации для устранения причин аварии, проведения осмотров общего имущества, проведения замеров температуры, проведения проверок на предмет соответствия техническим нормам и правилам состояния инженерного оборудования. 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 пользователей**

жилых (нежилых) помещения в полном объеме.

2.4.8. **Компенсировать ущерб** Управляющей организации (штрафные санкции, штрафы, неустойки, убытки, вред, пени), если **причиной послужило бездействие и действия Собственников** или 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.

2.4.9. 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 **в случае аварийной** ситуации на инженерных сетях в данном помещении, при его отсутствии в населённом пункте более 24 часов. При непредставлении такой информации, возместить причиненный ущерб гражданам и юридическим лицам и их имуществу.

2.4.10. **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 также **об изменении степени благоустройства**. При смене Собственника **произвести переоформление** лицевого счета в течение месяца;

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

2.4.12. **Инициировать проведение общего собрания** Собственников помещений и **уведомлять Управляющую организацию** о дате и времени проведения общего собрания с указанием повестки дня. 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.

2.4.13. 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.**

2.4.14. Не позднее, чем за 40 календарных дней до наступления предстоящего календарного года, 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.**

2.4.15. Выполнять иные обязательства, предусмотренные действующим законодательством РФ.

2.5. Утверждение годового отчета Управляющей организации.

2.5.1. Управляющая организация **в течение 1-го квартала** текущего года **готовит** для Собственников помещений в многоквартирном доме **отчет о выполнении договора по оказанию услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД за предыдущий год** (далее годовой отчет), **в рамках начисленных денежных средств.** До конца 1 квартала текущего года, Управляющая организация предоставляет посредством размещения **на информационных досках или в любом доступном месте в подъездах дома** годовой отчет.

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

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

2.6. 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 текущему 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 МКД, его **инициатор обязан известить Управляющую организацию** за 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** услуг и работ, согласно приложения № 4 к настоящему договору, и **рассчитывается исходя из перечня работ и размера платы (тарифа), утверждённых на общем собрании Собственников или по утверждённым тарифам** на содержание и ремонт жилых и нежилых помещений в МКД, **рекомендованные Советом депутатов сельских и городских поселений.** Затем, **определяется на общем собрании Собственников помещений многоквартирном доме с учетом предложений «Управляющей организации».**

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

3.3. Собственники и иные законные пользователи помещений **вносят оплату за «Содержание общего имущества»** ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за расчетным месяцем.

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

3.6. Размер платы за выполнение дополнительных работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД устанавливается по соглашению 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, на основании решения общего собрания Собственников:

договоров с подрядными и иными организациями, аварийно-диспетчерскому обслуживанию общего имущества в доме, услуг по начислению платежей за «Содержание и ремонт общего имущества», а также иных видов договоров;

- хранение и ведение технической документации (внесение в имеющуюся техническую документацию изменений и дополнений в порядке, установленном действующим законодательством РФ) по многоквартирному дому;

- производить плановые и внеплановые технические осмотры общедомового имущества;

- формирование смет на текущий и капитальный ремонт общего имущества;

- подготовка годового отчета для Собственников;

- решение вопросов пользования общим имуществом в МКД;

- представлять интересы 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;

- осуществлять начисление, сбор, аккумулирование и перерасчет денежных средств граждан за «Содержание и ремонт общего имущества» либо поручить исполнение данного обязательства специализированной организации;

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

- 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 на последующий год, но не ниже размера платы за содержание, установленного в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в соответствии с требованиями законодательства, для Собственников, не принявших решение о выборе способа управления.

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 на сайте: www.ukbr.barysh.org.ru – информацию,

- об изменении размера платы за оказание услуг и выполнение работ по содержанию, о стоимости дополнительных услуг и работ и по текущему ремонту не позднее, чем за 30 дней до даты выставления платежных документов Собственнику к оплате.

- о взыскании задолженности в судебном и до судебного порядке, за услуги по обслуживанию общего имущества;

3.11. Непользование помещений не является основанием невнесения платы по настоящему Договору. При временном отсутствии Собственника и иных законных пользователей помещений платы по услуге - не производится.

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

3.13. 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 организацией – 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 оказывает работы и услуги, по **минимальному перечню**, 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, 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 и услуг оплачиваются собственниками и 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, **Собственники на общем собрании определяют** необходимый объем работ, сроки начала и окончания проведения работ. **Стоимость работ оплачивается собственниками дополнительно.** Размер платежа для Собственника и пользователей помещений рассчитывается пропорционально доли собственности в общем имуществе МКД. Стоимость (размер платы) за дополнительные виды работ по содержанию общего имущества в МКД **определяется на общем собрании Собственников** помещений в МКД с учетом предложений «Управляющей организации» **индивидуально** и устанавливается на срок не менее одного года. **Выполнение заявок жителей по дополнительным видам работ и услуг, производится за отдельную плату.**

Оплата в этом случае производится Собственником и пользователем помещений в соответствии с выставленным Управляющей организацией счетом на предоплату, в котором должны быть указаны: наименование дополнительных работ (услуг), их стоимость, расчетный счет, на который должны быть перечислены денежные средства. **Платеж должен быть внесен Собственниками и пользователями помещений не позднее 10 дней со дня выставления счета к оплате.**

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

- **отказаться от выполнения данного дополнительного объема работ и вернуть денежные средства Собственникам, осуществившими перечисление денежных средств;**
- **выполнить дополнительный объем работ и в судебном порядке взыскать стоимость выполненных работ,** которые были оплачены Собственниками не в полном объеме, с начисления процентов в соответствии со ст. 395 ГК РФ, начиная со следующего дня по истечении 10-ти банковских дней, оговоренных в настоящем пункте.

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

8. ИНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

8.1. 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 одним из членов Совета дома.

9. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

9.1. Ответственность Управляющей организации:

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

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

- **противоправных действий (бездействий) Собственников и иных законных пользователей помещений;**
- **за ущерб, причиненный общему имуществу в МКД, Собственникам 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 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;**

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

9.2. Ответственность Собственников:

9.2.1. 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 помещений, обеспечивается силами Управляющей организации, но за счет средств Собственников помещений, либо с согласия Управляющей организации – силами этих Собственников 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.

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

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.

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

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).

Вступает в силу с «11» февраля 2019 г. и действует до «10» февраля 2019 г.

11.2. Настоящий Договор считается постоянно продленным на тот же срок на тех же условиях, если за 60 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 техническому содержанию и обслуживанию многоквартирного дома, предусмотренные настоящим Договором, передаются Собственниками и приобретаются Управляющей организацией с момента подписания настоящего Договора.

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 и (или) пользователи акцептуют его условия в полном объеме и безоговорочно, при выполнении ими хотя бы одного из следующих условий:

- однократное внесение платы за жилое помещение в УФ ООО «РИЦ» Управляющей организации;

- принятие решения об утверждении условий (содержания) настоящего договора на общем 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 - реестре собственников помещений в многоквартирном доме, 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

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

ОГРН 108730600023 ИНН 7306039907/ 730601001 БИК 047308897 к/с 3010181020000000897

Директор/  В.Н. Булыгина