

Договор управления многоквартирным домом № 3,
по адресу: Ульяновская область, Сенгилеевский район, п. Силикатный ул. Ленина дом 20.

П. Силикатный

«22» марта 2021 года

Общество с ограниченной ответственностью ООО УК «Гарант-Сервис», в лице директора Сорокиной Алевтины Николаевны, действующее на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с одной стороны и собственники помещений многоквартирного дома по адресу: Ульяновская область, Сенгилеевский район, п. Силикатный ул. Ленина дом 20, в лице собственников помещений, на основании протокола № 1 внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (далее - многоквартирный дом, МКД) от 22 марта 2021г., именуемые в дальнейшем Собственники, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора.

1.1. Собственники поручают и оплачивают, а Управляющая организация принимает на себя обязанности по оказанию услуг и выполнению работ по управлению многоквартирным домом, надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в границах эксплуатационной ответственности сторон, осуществлению иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирным домом.

1.2. Состав и техническое состояние общего имущества многоквартирного жилого дома определяется Приложением № 2 к договору.

1.3 Управляющая организация на основании настоящего договора выступает от имени, по поручению, за счет и в интересах собственников (пользователей) помещений в договорных отношениях:

а) с ресурсоснабжающими организациями при заключении договоров на поставку коммунальных ресурсов (холодной воды, электрической энергии, горячей воды, отведение сточных вод), потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме;

б) с подрядными организациями, в целях получения собственниками (пользователями) качественных жилищных услуг в рамках настоящего договора;

в) со специализированными организациями (платежными агентами: операторами по приему платежей, платежными субагентами) на оказание услуг по начислению (перерасчеты), приему (сбору) платы за содержание жилого помещения, дополнительные услуги и перечислению денежных средств на специальный банковский счет Управляющей организации (Ресурсоснабжающей организации),

г) со специализированной организацией (энергосервисной организацией) оказывающей услуги по реализации Федерального закона от 23.11.2009 № 261-ФЗ «Об энергосбережении и энергетической эффективности»;

д) с третьими лицами по вопросам пользования общим имуществом МКД на возмездной основе.

1.4. Условия настоящего договора являются одинаковыми для всех собственников жилых (нежилых) помещений в МКД и для иных лиц, пользующихся помещениями в многоквартирном доме.

1.5. На период действия настоящего договора и в соответствии со ст. 185 ГК РФ, 53-54 ГПК РФ Собственник(и) уполномочивает(ют) Управляющую организацию в рамках настоящего договора представлять интересы Собственника(ов) перед третьими лицами; от имени и в интересах Собственника(ов) совершать действия, за исключением случаев, оговоренных в ст. 185.1 ГК РФ; представлять интересы Собственника(ов) в судах общей юрисдикции со всеми правами и обязанностями, предусмотренными ст. 35 и 39 ГПК РФ.

1.6. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

2. Права и обязанности Управляющей организации.

2.1. Обязанности Управляющей организации:

2.1.1. Обеспечить своими силами и/или силами третьих лиц, в том числе ресурсоснабжающих организаций, на основании договоров:

а) оказание услуг и выполнение работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме, согласно условиям настоящего договора и при наличии соответствующего оборудования (сети, системы);

б) оказания услуг и выполнение работ по управлению многоквартирным домом, соответствующих правилам осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, стандартам управления многоквартирным домом;

в) выполнение работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома с учетом предложений Управляющей организации и только при наличии решений собственников, принятых на общем собрании собственников:

- о проведении текущего ремонта общего имущества в многоквартирном доме;

- об определении источника финансирования;

- об утверждении размера платы;

- об утверждении перечня и объема работ по текущему ремонту, в том числе сметы расходов;
- об определении сроков выполнения работ по текущему ремонту.

г) по обеспечению предоставления коммунальных услуг (при наличии соответствующего оборудования (сети, системы)).

Собственники (пользователи) нежилых помещений непосредственно заключают: договоры на поставку коммунальных ресурсов с соответствующей ресурсоснабжающей организацией; договор по обращению с твердыми коммунальными отходами с региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами.

Собственники (пользователи) жилых помещений заключают договоры на поставку коммунальных ресурсов, в том числе договор по обращению с твердыми коммунальными отходами, с соответствующей ресурсоснабжающей организацией (региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами) в соответствии с нормами законодательства;

д) выполнение работ (мероприятий) по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, в том числе проведение энергоаудита многоквартирного дома при наличии решения общего собрания собственников помещений и принятие на данном собрании собственниками помещений размера платы, с учетом предложений Управляющей организации;

2.1.2. в целях надлежащего выполнения обязательств по настоящему договору:

- контролировать своевременное и качественное выполнение работ и оказание услуг подрядными организациями;
- контролировать своевременную поставку коммунального ресурса надлежащего качества и в достаточном объеме со стороны ресурсоснабжающей организации;
- созывать общее собрание собственников для утверждения нового перечня работ (услуг) отличного от перечня, отраженного в приложении № 1 к договору. Под изменением Перечня работ (услуг) в период действия договора понимается изменение состава общего имущества, видов, объемов, сроков и периодичности (графиков) выполнения, оказания работ (услуг), включенных в Перечень работ (услуг), отраженный в приложении № 1 к договору;
- заключать договоры на пользование общим имуществом многоквартирного дома с третьими лицами на основании решения общего собрания собственников помещений МКД, оговорив в протоколах общего собрания собственников порядок передачи общего имущества в пользование третьим лицам, размер платежа, условия последующего направления полученных денежных средств на содержание и ремонт общедомового имущества МКД. Средства, поступившие в результате передачи в пользование общего имущества Собственников либо его части на счет Управляющей организации, после вычета установленных законодательством соответствующих налогов, направляются на оплату услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, выполняемых по настоящему договору, либо на иные цели, определенные решением Собственников;
- предоставлять Собственникам необходимый перечень (объем), сроки выполнения, стоимость работ и размер ежемесячной платы по текущему ремонту общедомового имущества, для последующего принятия решений на общем собрании собственников помещений МКД;
- представлять Собственнику предложения о необходимости проведения капитального ремонта общего имущества МКД либо отдельных его сетей и конструктивных элементов, о сроках его начала, необходимом объеме работ, стоимости материалов (работ), порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта МКД, для последующего принятия решений на общем собрании собственников помещений МКД;
- заключать договоры со специализированными организациями (платежными агентами: операторами по приему платежей, платежными субагентами) на оказание услуг по начислению, перерасчету и приему (сбору) платы за содержание и ремонт общего имущества, дополнительные и коммунальные услуги, перечислению собранных денежных средств.
- проводить энергоаудит МКД, заключать энергосервисный договор (контракт) со специализированными организациями, при утверждении общим собранием Собственников помещений размера финансирования с учетом предложений Управляющей организации;
- заключить (с правом подписи) в интересах каждого собственника помещений в МКД со специализированной организацией договор на техническое обслуживание внутриквартирного газового оборудования (при наличии соответствующего оборудования) в соответствии с протоколом общего собрания собственников помещений и норм законодательства.

2.1.3. Обеспечивать в сроки, установленные нормативными документами, устранение повреждений инженерного оборудования и контроль за их техническим состоянием.

2.1.4. информировать Собственников (пользователей) о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного настоящим договором.

Соответствующая информация размещается в местах, определенных для размещения объявлений: доска для объявлений либо информационный стенд в подъезде, на дверях входных групп, в сроки, оговоренные законодательством РФ.

2.1.5. Путем размещения информации на сайте ГИС ЖКХ, информировать Собственников (пользователей) о выполненных работах по обслуживанию многоквартирного дома, с оформлением Актов выполненных работ.

2.1.6. Предупреждать и/или выдавать предписания Собственникам (пользователям) о необходимости устранить нарушения, связанные с использованием Собственником (пользователем) мест общего пользования не по назначению либо с ущемлением прав и интересов других собственников.

2.1.7. В случае изменения состава общего имущества многоквартирного дома на основании решений собственников помещений, принятых на общем собрании, и/или необходимости проведения работ для восстановления работоспособности конструктивных элементов и инженерных систем (оборудования) многоквартирного дома формировать для Собственников помещений перечень работ и услуг по содержанию и по текущему ремонту общедомового имущества и представлять его на утверждение общим собранием Собственников.

2.1.8. Собственник (пользователь) вправе лично получить в Управляющей организации платежный документ или на основании заявления Собственника (пользователя) платежный документ может быть направлен по почте заказным письмом с отнесением почтовых расходов на Собственника (пользователя).

При наличии прямых договоров ресурсоснабжения (по обращению с твердыми коммунальными отходами), заключенных между собственниками помещений и с соответствующей ресурсоснабжающей организацией (региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами), платежные документы для оплаты коммунальных услуг предоставляет соответствующая ресурсоснабжающая организация (региональный оператор по обращению с твердыми коммунальными отходами) и оплата, при наличии прямых договоров, осуществляется непосредственно ресурсоснабжающей организацией (региональному оператору по обращению с твердыми коммунальными отходами).

2.1.9. Вести и хранить имеющуюся в наличии техническую документацию на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства. Вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров, производимым ремонтом. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов на многоквартирный дом в офисе Управляющей организации. Копирование силами Управляющей организации производится на платной основе.

2.1.10. Обеспечивать содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома в пределах денежных средств, собранных на эти цели по настоящему договору. Перечень работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества определяется Приложением № 1 к настоящему договору.

2.1.11. Оказывать иные виды услуг, не входящие в Перечень, предусмотренный настоящим договором, - которые будут выполняться за дополнительную плату, устанавливаемую по взаимной договоренности. Денежные средства от реализации данных услуг поступают в самостоятельное распоряжение Управляющей компании.

2.1.12. Осуществлять прием и рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков, вести учет и устранение указанных недостатков с учетом фактического объема финансирования в сроки, установленные законодательством.

2.1.13. Обеспечивать круглосуточное аварийно - диспетчерское обслуживание внутридомовых инженерных коммуникаций и оборудования. Телефон диспетчера: 8 84233 2 -65- 75 (с 08.00 час до 17.00 час.), телефон аварийной службы: 8 929 793 34 94 .

2.1.14. Управляющая организация ежегодно в течение первого квартала текущего года формирует отчет о выполнении договора управления многоквартирным домом за предыдущий год (далее – годовой отчет), в рамках начисленных денежных средств и выполненных работ, и в первых числах первого месяца второго квартала размещает годовой отчет в ГИС ЖКХ и /или в общедоступных местах многоквартирного дома.

2.2. Права Управляющей организации:

2.2.1. Управляющая организация вправе самостоятельно определять порядок, сроки и способ выполнения работ и оказания услуг, необходимых для исполнения своих обязательств по настоящему Договору, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы к выполнению работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

2.2.2. представлять интересы Собственников (пользователей) в органах государственной власти РФ, субъекта РФ и местного самоуправления, контрольных, надзорных, судебных и иных органах, а также в отношениях с ресурсоснабжающими, обслуживающими и прочими организациями и лицами по вопросам, связанным с выполнением настоящего Договора

2.2.3. Требовать от собственников помещений в многоквартирном доме, а также от лиц, пользующихся помещениями на законных основаниях, своевременного и в полном объеме внесения платы за жилищно-коммунальные услуги.

2.2.4. Принимать меры по взысканию задолженности потребителей по оплате за содержание и ремонт жилого помещения, за приобретение коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме.

2.2.5. В случае возникновения аварийной ситуации Управляющая организация составляет акт осмотра общего имущества многоквартирного дома с участием Председателя Совета многоквартирного дома, либо одного из членов Совета многоквартирного дома и (или) представителей администрации и (или) представителей государственных контролирующих органов. В данном случае Управляющая организация вправе самостоятельно использовать средства, предусмотренные на текущий ремонт, для организации ликвидации аварии с последующим уведомлением Собственников о наличии аварийной ситуации и размере средств, затраченных на ремонт. По требованию собственников жилого дома уведомлять о наличии аварийной ситуации и размере затраченных на ремонт средств.

2.2.6. Заключить с третьим лицом (ресурсоснабжающая организация, управляющая организация, в управление которое перешел МКД) договору уступки права требования (договор цессии), по которому передать частично или полностью сумму задолженности Собственников (пользователей) за жилищно-коммунальные и дополнительные услуги, возникшие в рамках настоящего Договора.

2.2.7. Дополнительно выставить Собственникам (пользователям) к оплате выполненные работы (оказанные услуги), не входящие в перечень (Приложение № 1), в том числе возникшие по объективным причинам либо непредвиденные неотложные работы, в том числе вызванные аварийными ситуациями, кражей (хищением), актом вандализма, пожаром, не по вине Управляющей организации, и принятые уполномоченным лицом Собственников, в части превышения размера резерва соразмерно доли каждого собственника в праве общей собственности на общее имущество. Указанная плата не включается в плату за содержание жилого помещения, и определяется в месяце, следующем за месяцем выполнения Управляющей организацией и принятия таких работ (услуг) Собственником и составляемом для внесения платы по Договору за месяц, в котором начислена такая плата.

2.2.8. При необходимости безвозмездно пользоваться общим имуществом многоквартирного дома для достижения целей настоящего Договора, в том числе организовывать пункты приема платежей от Собственников (пользователей) за ЖКУ и дополнительные услуги, бытовые помещения для размещения рабочего персонала, складские помещения для размещения необходимых материалов и документации для нужд данного многоквартирного дома и по согласованию с Советом дома, при соблюдении соответствующих необходимых мер безопасности.

2.2.9. В соответствии с Актом приема-передачи, утвержденном на внеочередном общем собрании собственников помещений, выставить (начислять) Собственникам (пользователям) в платежных документах к оплате задолженность за работы (услуги), выполненные предыдущей управляющей организацией в период действия договора на управление многоквартирным домом, но в полном объеме не оплаченных со стороны собственников (пользователей) в разделе платежного документа «прочие услуги».

2.2.10. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве, перепланировке, переоборудовании помещений, общего имущества многоквартирного дома, а также об использовании их не по назначению, а также требовать от Собственников (пользователей) устранения самовольного переустройства и/или самовольной перепланировки, переоборудования жилого/нежилого помещения (внутренних инженерных систем в помещении) и/или мест общего пользования, в том числе путем обращения в суд с соответствующими исками.

2.2.11. В установленном законом порядке требовать возмещения убытков, понесенных в результате нарушения собственниками обязательств по настоящему Договору.

2.2.12. Производить осмотры технического состояния и ремонт инженерного оборудования, являющегося общим имуществом и находящегося в помещениях, принадлежащих собственнику, с извещением последнего о дате и времени осмотра.

2.2.13. Управляющая организация вправе заключать договоры с платежным агентом (специализированные организации) по сбору и начислению денежных средств собственникам (нанимателям) за жилищно-коммунальные услуги (ресурсы).

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

2.2.15. Привлекать инвестиции в целях реализации программы энергосбережения, ремонта общего имущества, утвержденных решением общего собрания собственников помещений дома.

2.2.16. Проводить энергоаудит жилых домов и заключать энергосервисные договоры со специализированными организациями.

2.2.17. Изменять не чаще одного раза в год размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в МКД, установленный в соответствии с п. 4.3 настоящего договора.

индекс потребительских цен в РФ на жилищно-коммунальные услуги в случае отсутствия решения собственников помещений об утверждении размера платы за содержание жилых помещений МКД. Данное условие об индексации размера платы не лишает Собственников помещений права на утверждение на общем собрании размера этой платы на последующий период на общем собрании собственников, с учетом предложений управляющей организации.

2.3. Управляющая организация не вправе:

- 2.3.1. Проводить незапланированные работы и услуги по ремонту общего имущества дома без согласования с собственниками дома, за исключением аварийных ситуаций;
- 2.3.2. Распоряжаться общим имуществом дома без решения общего собрания собственников многоквартирного дома;
- 2.3.3. Самостоятельно принимать решение по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома при отсутствии решения общего собрания собственников.
- 2.3.4. Привлекать какие-либо денежные средства под залог общедомового имущества.

3. Права и обязанности Собственника.

3.1. Собственник обязан:

- 3.1.1. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования.
- 3.1.2. Нести расходы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном жилом доме, а также нести расходы на проведение единовременных и (или) регулярных мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности общего имущества собственников.
- 3.1.3. Содержать в чистоте и порядке жилые и подсобные помещения, соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования.
- 3.1.4. Соблюдать Правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими бытовыми приборами, а также выполнять требования по соблюдению пожарной безопасности в жилых/нежилых помещениях и местах общего пользования.
- 3.1.5. Не допускать использование бытовых машин, приборов, оборудования (в том числе потребляющие более 2 Кват) с паспортной мощностью, превышающей максимально допустимые нагрузки, определяемые в технических характеристиках внутридомовых инженерных системах, указанных в техническом паспорте жилого/нежилого помещения.
- 3.1.6. Не производить слив теплоносителя из системы отопления, не допускать: самовольного присоединения к внутридомовым инженерным системам или присоединяться к ним в обход коллективных (общедомовых), общих (квартирных) или индивидуальных приборов учета; внесения изменений во внутридомовые инженерные системы; самовольного увеличения поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом/нежилом помещении, свыше параметров, указанных в техническом паспорте помещения.
- 3.1.7. Не нарушать пломбы на приборах учета, демонтировать приборы учета и осуществлять иные действия, направленные на искажение их показаний или их повреждение.
- 3.1.8. При не использовании помещения(й) в многоквартирном доме сообщать Управляющей организации либо Председателю Совета многоквартирного дома свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии более 24 часов, а в случае непредставления такой информации возместить причиненный ущерб гражданам и юридическим лицам и их имуществу по их вине.
- 3.1.9. Предоставить доступ в жилое/нежилое помещение представителям Управляющей организации для устранения причин аварии, проведения осмотров мест общего пользования, проведения замеров температуры, проведения проверок на предмет соответствия техническим нормам и правилам состояния инженерного оборудования и обогревательных элементов, снятия показаний индивидуальных приборов учета. В случае, если доступ к инженерным сетям общего имущества жилого дома, расположенных в технологических нишах закрыт (заделан) собственником жилого/нежилого помещения, то собственник обязан в течение трех дней (а в случае устранения аварийной ситуации немедленно) обеспечить доступ к таким инженерным сетям. В случае неисполнения собственником обязанностей, установленных настоящим пунктом, то разборка (а по письменному заявлению собственника и восстановление в первоначальный вид) производится Управляющей организацией за счет средств собственника жилого/нежилого помещения, либо с предварительной оплатой, либо с последующим включением стоимости таких работ в квитанцию на оплату услуг Управляющей организацией отдельной строкой.
- 3.1.10. Незамедлительно сообщать в диспетчерскую службу Управляющей организации обо всех возникших неисправностях в работе, отнесенных к общему имуществу многоквартирного дома инженерных систем и оборудования, в т.ч. расположенного в принадлежащих ему помещениях.

3.1.11. Устранять за свой счет повреждения жилого/нежилого помещения и инженерного оборудования, возникшие по вине Собственника или других лиц, проживающих в жилом помещении.

3.1.12. Не допускать бесхозяйственного обращения с принадлежащим на праве собственности жилым/нежилым помещением, поддерживать его в надлежащем состоянии Обеспечивать сохранность общего имущества многоквартирного дома.

3.1.13. Своевременно и в полном объеме, не позднее 25 числа месяца, следующего за расчетным месяцем, производить внесение Управляющей организации предусмотренных платежей за содержание, текущий ремонт жилья и коммунальные услуги.

3.1.14. В течение 10-ти календарных дней уведомить Управляющую организацию (специализированную организацию) о смене Собственника (пользователя), сообщить об изменении степени благоустройства помещения. При смене Собственника (пользователя) лицевой счет на жилое помещение подлежит переоформлению в течение месяца.

3.1.15. Соблюдать следующие требования:

а) не допускать выполнение работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений и общего имущества многоквартирного дома. Не производить переустройство, перепланировку жилого/нежилого и подсобных помещений, переоборудование балконов и лоджий, переустановку или дополнительную установку санитарно-технического и иного оборудования без оформления соответствующего разрешения.

б) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования, коридоров, проходов, чердаков, лестничных клеток, не допускать установки самодельных предохранительных устройств;

в) не создавать повышенного шума или вибрации, нарушающие нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях и местах общего пользования с 22.30 до 7.00 (при производстве ремонтных работ с 20.00 до 8.00);

г) содержание домашних животных в жилых/нежилых помещениях допускается при условии соблюдения санитарно-гигиенических и ветеринарно-санитарных правил и правил содержания домашних животных в городах и населенных пунктах.

3.1.16. Соблюдать требования Правил пользования жилым помещением, утвержденных в установленном законом порядке.

3.1.17. Собственники (наниматели), не позволившие Управляющей организации выполнить предписания надзорных органов и решения судов, либо уклоняющиеся от принятия решений, необходимых для выполнения предписаний (решений) вышеуказанных органов обязаны компенсировать ущерб Управляющей организации (штрафные санкции, пени, убытки).

3.1.18. Собственники многоквартирных жилых домов обязаны в срок установленный законодательством РФ обеспечить оснащение домов приборами учета, используемых коммунальных ресурсов, а также ввод установленных коллективных (общедомовых) и индивидуальных приборов учета в эксплуатацию, а также нести расходы, связанные с указанными мероприятиями в целях энергосбережения и повышения энергетической эффективности.

3.1.19. Дополнительно оплатить выполненные работы (оказанные услуги), не указанные в Приложении № 1 (в том числе возникшим по объективным причинам) либо непредвиденные неотложные работы, в том числе вызванные аварийными ситуациями, кражей (хищением), актом вандализма, пожаром, произошедшим не по вине Управляющей организацией, и принятых уполномоченным лицом Собственников, в части превышения размера резерва на выполнение непредвиденных неотложных работ, соразмерно доли каждого собственника в праве общей собственности на общее имущество. Указанная плата не включается в плату за содержание жилого помещения, и определяется в месяце, следующем за месяцем выполнения Управляющей организацией и принятия таких работ (услуг) Собственником и составляемом для внесения платы по Договору за месяц, в котором начислена такая плата.

3.1.20. Принимать на общем собрании собственников помещений решения:

- об установлении размера платы за содержание жилого помещения и на дополнительные услуги с учетом предложений Управляющей организацией;

- о необходимости проведения неотложных работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома, проведения работ (оказания услуг) по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома с учетом предложений Управляющей организации и на основании результатов осмотров технического состояния общего имущества: по перечню и объему таких работ (услуг), их стоимости, сроках начала (окончания) их выполнения, о ежемесячном размере платежа или ином источнике финансирования Собственниками (пользователями) таких работ (услуг);

- о проведении мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в отношении общего имущества многоквартирного дома и об источнике финансирования (размере платы) данных работ (услуг).

3.1.21. В зимний период времени своевременно очищать козырьки (отлив), самовольно установленные на лоджиях и балконах, от снега (наледи, сосулек и т.д.) и не допускать бесконтрольного схода (падения) снега (наледи, сосулек и т.д.) с причинением ущерба жизни, здоровью и имуществу физических (юридических) лицам.

3.2. Собственник вправе:

3.2.1. Владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежавшим ему имуществом.

3.2.2. Требовать от Управляющей организации исполнения обязательств по настоящему договору в пределах предоставленных полномочий.

3.2.3. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемые для контроля организации, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение Собственника, оформленное в письменном виде.

3.2.4. Выступать с инициативой организации и проведения внеочередного собрания собственников.

3.2.5. Знакомиться с ежегодным отчетом о выполнении договора управления в соответствии с действующим законодательством и настоящим Договором.

3.2.6. Осуществлять контроль за содержанием и текущим ремонтом многоквартирного дома через уполномоченное общим собранием собственников помещений лицо, либо через Совет дома.

3.2.7. Принимать участие в планировании текущего ремонта многоквартирного дома путем предоставления предложений в повестку дня общего собрания собственников помещений МКД.

3.2.8. Принимать участие в приеме работ при выполнении текущего ремонта, получать информацию о времени и сроках приема выполненных работ по текущему ремонту многоквартирного дома, в том числе и через уполномоченное общим собранием собственников помещений лицо, либо через Совет дома.

В случае неявки уполномоченного лица собственников для приемки работ (услуг) или в случае немотивированного отказа от подписания Акт выполненных работ (оказанных услуг) или его не подписания без обоснованных причин в течение 5 рабочих дней со дня его составления, Акт выполненных работ (оказанных услуг) подписывается Управляющей организацией. При этом Управляющая организация делает запись в Акте выполненных работ (услуг) о необоснованном отказе (уклонении) уполномоченного лица собственников от подписания.

4. Размер платы и порядок расчетов.

4.1. Структура платы за жилое помещение включает в себя:

- плату за содержание и ремонт жилого помещения, в том числе плату за работы и услуги по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- плата за приобретение коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме.

4.2. Плата за услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества должна обеспечивать покрытие расходов управляющей организации при производстве работ и оказании услуг, установленных в Приложении №1 к настоящему Договору.

4.3. Размер оплаты услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома определяется на общем собрании собственников дома с учетом предложений Управляющей организации и заключения Совета дома по итогам рассмотрения предложений управляющей организации, в размере, обеспечивающем содержание и текущий ремонт имущества в соответствии с требованиями законодательства РФ, включая расходы по договорам, заключенным между Управляющей организацией и лицами, оказывающими услуги и (или) выполняющими работы. Если Собственники помещений на общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт помещения, такой размер устанавливается органом местного самоуправления, Администрацией МО Силикатненское городское поселение, в соответствующем законодательстве порядке.

4.4. В случае изменения стоимости услуг по договору Управляющая организация производит перерасчет стоимости услуг со дня вступления изменений в силу.

4.5. Расчетный период для оплаты услуг устанавливается в один календарный месяц, срок внесения платежей - не позднее 25 числа месяца, следующего за расчетным месяцем.

4.6. Иные сроки выставления счетов и сроки их оплаты, порядок расчета платежей и иные условия, необходимые для правильного определения размера оплаты определенных услуг, устанавливаются Управляющей организацией и доводятся до сведения собственника за 30 дней путем размещения информации в общедоступных местах МКД (доска объявления в доме, подъезды).

4.7. При внесении платы за жилое/нежилое помещение с нарушением сроков, предусмотренных в пункте 4.5. настоящего Договора начисляются пени. Размер пеней составляет одну трехсотую ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение девяноста календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения девяноста календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в течение

девяностодневный срок оплата не произведена. Начиная с девяносто первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере одной стотридцатой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки. Увеличение установленных настоящей частью размеров пеней не допускается.

4.8. В случае возникновения необходимости проведения не установленных договором работ и услуг собственники на общем собрании определяют необходимый объем работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг) и оплачивают их стоимость сверх установленного тарифа на ремонт и содержание, в соответствии с принятым собственниками решением. Размер платежа для собственника рассчитывается пропорционально доли собственности в общем, имуществе многоквартирного дома. Оплата в установленном случае производится собственником в соответствии с выставленным Управляющей организацией счетом на оплату, в котором должны быть указаны: наименование дополнительных работ, их стоимость, расчетный счет, на который должны быть перечислены денежные средства. Платеж должен быть внесен собственником не позднее 10 банковских дней со дня выставления счета.

4.9. Не использование помещений не является основанием невнесения платы за услуги по Договору. Перерасчет платы по услугам «содержание и ремонт жилья», «теплоснабжение», «коммунальные услуги на общедомовые нужды» не производится.

4.10. Отсутствие подписи собственника в договоре не является основанием для невнесения платы за оказанные услуги.

4.11. Собранные денежные средства на содержание и ремонт многоквартирного дома учитываются Управляющей компанией на едином счете и имеют целевое назначение.

4.12. Если по результатам исполнения договора управления многоквартирным домом в соответствии с размещенным в системе отчетом о выполнении договора управления фактические расходы Управляющей организации оказались меньше тех, которые учитывались при установлении размера платы за содержание жилого помещения, при условии оказания услуг и (или) выполнения работ по управлению многоквартирным домом, оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предусмотренных таким договором, указанная разница остается в распоряжении Управляющей организации при условии, что полученная Управляющей организацией экономия не привела к ненадлежащему качеству оказанных услуг и (или) выполненных работ по управлению многоквартирным домом, оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предусмотренных таким договором, подтвержденному в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.13. Собственники помещений, принимая на общем собрании решение о дополнительных работах (услугах) либо решение о дополнении перечня работ (услуг) одновременно принимают решение о включении в размер платы согласно Приложению № 1, стоимости дополнительных услуг и работ и порядок их начисления либо с жилого/нежилого помещения, либо с 1 кв.м жилого/нежилого помещения.

Дополнительные работы отражаются в платежном документе в разделе «прочие услуги» либо отдельной строкой в разделе «плата за содержание жилого помещения».

4.14. Сбор и вывоз строительного мусора, предметов, содержащих яды и опасные вещества, производится собственными силами Собственников (пользователей) или за отдельную плату, на условиях отдельного соглашения (договора).

4.15. В целях обеспечения финансирования выполнения отдельных видов работ в рамках настоящего Договора могут быть созданы следующие резервы на ремонт:

4.16.1. резервы на текущий ремонт (например, текущий ремонт подъездов, установка пластиковых окон, текущий ремонт межпанельных швов и т.д.);

4.16.2. резерв на непредвиденные неотложные работы;

4.16.3. резерв на неотложные работы по капитальному ремонту общего имущества МКД, за счет дополнительных взносов сверх установленного минимального размера.

4.17. В случае утверждения на общем собрании собственников размера платы по созданию одного из резервов на ремонт, предусмотренных п. 4.16 настоящего Договора, пропорционально доле собственника помещения на 1 кв.м общей площади жилого и нежилого помещения за 1 календарный месяц и периода (количества месяцев) оплаты, то размер платы за содержание и ремонт жилья соразмерно увеличивается на утвержденный общим собранием размер платы по созданию резерва одного из резервов на ремонт.

4.18. Резерв на непредвиденные неотложные работы создается Управляющей организацией, в соответствии с решением собственников помещений, в течение всего срока действия настоящего Договора в целях создания возобновляемого источника финансирования непредвиденных неотложных работ.

Под непредвиденными неотложными работами понимаются работы, невыполнение которых может повлечь угрозу жизни, здоровью и благополучию жителей МКД, устранение актов вандализма, кражи в отношении

общего имущества МКД, устранение последствий стихийных бедствий и чрезвычайных ситуаций. Для выполнения данных работ не требуется принятия решения Собственниками на общем собрании.

4.19. Размер резерва на текущий ремонт определяется из расчета стоимости конкретного вида ремонтных работ, на финансирование которых создается резерв, и период, на который создается данный резерв утверждаются на общем собрании собственников.

Средства такого резерва расходуются Управляющей организацией строго по целевому назначению – на оплату выполнения ремонтных работ, для финансирования которых создавался резерв на ремонт.

4.20. Если в течение первого и каждого последующего года действия настоящего Договора отсутствовала необходимость выполнения непредвиденных неотложных работ или работ по текущему ремонту, или сумма резерва на непредвиденные неотложные работы либо текущий ремонт использована не полностью, сумма оставшегося резерва учитывается в сумме создаваемого резерва на каждый следующий год действия настоящего Договора.

Неизрасходованные средства резерва на ремонт отражаются обособленно Управляющей организацией ежегодно в предоставляемом ею отчете собственникам помещений об исполнении условий настоящего Договора за каждый год его действия.

4.21. Незрасходованные средства резервов на ремонт подлежат перечислению вновь избранной управляющей организации, с которой собственники заключили договор управления либо договор на оказание услуг и/или выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД.

4.22. Перечень работ (услуг), указанный в Приложении № 1, не предусматривает выполнение непредвиденных неотложных работ, которые Управляющая организация не могла разумно предвидеть при заключении настоящего Договора и необходимость выполнения которых может возникнуть в период действия настоящего Договора. О необходимости выполнения непредвиденных неотложных работ по их видам и объемам Управляющая организация уведомляет председателя совета дома в разумный срок, при возможности предварительного уведомления – до начала выполнения таких работ.

5. Ответственность сторон.

5.1. За неисполнение и ненадлежащее исполнение настоящего Договора «Стороны» несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

5.2. Управляющая компания не отвечает по обязательствам Собственника. Собственник не отвечает по обязательствам Управляющей компании.

5.3. Собственник несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

5.4. Собственники несут полную ответственность за сохранность внутридомовых инженерных сетей в пределах границ эксплуатационной ответственности.

5.5. Собственник возмещает Управляющей организации в полном объеме материальный ущерб, причиненный в результате нарушения условий проживания в доме (разрушение строений в результате самовольной перепланировки помещений, переоборудование инженерных сетей и т.д.).

5.6. Собственник, допустивший самовольное переустройство и перепланировку жилого и подсобного помещений, переустановку либо установку дополнительного санитарно-технического или иного оборудования, обязан за свой счет привести это помещение в прежнее состояние.

5.7. Несвоевременное внесение потребителями платы за услуги и работы по содержанию и ремонту общедомового имущества и коммунальные услуги влечет за собой начисление пени в размере предусмотренном Жилищным кодексом РФ.

5.8. Собственник несет ответственность за причинение материального и морального вреда третьим лицам (другим Собственникам помещений и Пользователям помещений, имуществу которых причинен вред) также в случае, если он своевременно не предоставил доступ в жилое помещение (квартиру) для устранения аварийной ситуации, отказался от обязанностей по оплате работ и услуг по устранению аварийной ситуации.

5.9 Управляющая организация не несет ответственность за ненадлежащее (неисправное) техническое состояние общего имущества многоквартирного дома, установленное на момент составления акта-приема передачи многоквартирного дома, а также за качество выполненных предыдущей управляющей организацией работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

5.10. Управляющая организация не отвечает за общее имущество, если оно приведено в негодность, не рабочее состояние, украдено, сломано и т.д. не по вине Управляющей организации, либо приведено в негодное состояние самими собственниками, а также, если общее имущество пришло в негодное состояние (элементы или конструкции отсутствовали) до передачи дома в управление Управляющей организации, подтвержденное актом передачи жилого дома и/или иными данными, позволяющими сделать вывод об истечении нормативного срока эксплуатации инженерных систем и иных строительных элементов, относящихся к общему имуществу собственников.

6. Особые условия.

6.1. Все споры, возникшие из договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров. В случае если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из сторон.

6.2. Претензии (жалобы) могут быть предъявлены собственником в сроки, установленные законодательством от даты, когда он узнал или должен был узнать о нарушении его прав. Претензии (жалобы), предъявленные по истечении данного срока, Управляющая организация не рассматривает.

6.3. В случае нарушения собственником сроков оплаты жилищно-коммунальных услуг собственник обязуется обеспечить беспрепятственный доступ для представителей Управляющей организации в занимаемое жилое помещение с целью ограничения либо полного отключения потребляемых жилищно-коммунальных услуг.

6.4. Порядок предоставления коммунальных услуг и расчетов за коммунальные услуги с ресурсоснабжающими организациями, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами, установленный при непосредственном управлении многоквартирным домом, сохраняется при изменении способа управления многоквартирным домом и о выборе управляющей организации.

7. Прочие условия.

7.1 Управляющая организация в целях исполнения Договора осуществляет обработку персональных данных граждан – собственников помещений и иных лиц, владеющих (пользующихся) помещениями в многоквартирном доме. Объем указанной обработки, условия передачи персональных данных иным лицам определяются исключительно целями исполнения Договора, нормами законодательства.

7.2. Собственник (пользователь) в рамках действия настоящего Договора дает согласие, согласно Федеральному закону от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» на обработку своих персональных данных и персональных данных членов своей семьи, зарегистрированных в жилом помещении многоквартирного дома, находящемся в управлении управляющей организации (Ф.И.О., дата и место рождения, адрес проживания, регистрации, дата снятия и постановки на регистрационный учет, паспортные данные, реквизиты документов, подтверждающих право пользования и владения жилым помещением и мерами социальной поддержки) с правом их передачи специализированным организациям, осуществляющим начисления и прием платежей с использованием программно-аппаратных комплексов и автоматизированной системы сбора и обработки платежей. При этом Управляющая организация обязана предусмотреть в отношениях между ней и специализированными организациями условий о неразглашении персональных данных, возврат ими Управляющей организации имеющейся у них информации и документов, содержащих персональные данные граждан, проживающих в помещениях, расположенных в многоквартирном доме, находящемся в управлении Управляющей организации.

7.3. Стороны определили, что информация (уведомления, объявления) касаясь исполнения условий настоящего Договора размещается на информационных досках (стендах) в подъездах многоквартирного дома.

8. Порядок заключения, срок действия, порядок изменения и расторжение настоящего договора.

8.1. Настоящий договор заключен на 1 (один) год.

Управляющая организация обязана приступить к исполнению договора управления многоквартирным домом с даты внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации в связи с заключением договора управления таким домом.

8.2. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора за 30 дней до окончания срока его действия, он считается продленным на тот же срок, на условиях, действующих на дату окончания срока, установленного в п. 9.1 Договора.

8.3. Настоящий Договор может быть расторгнут:

8.3.1. по взаимному соглашению сторон, составленному в письменной форме и подписанному Сторонами. В соглашении о расторжении Договора указывается дата прекращения обязательств по Договору. Обязательства по Договору в этом случае прекращаются с даты, указанной в соглашении о расторжении Договора, за исключением денежных обязательств.

8.3.2. Собственниками в одностороннем порядке на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом), в случае если Управляющая организация не выполняет условий такого договора и собственниками принято решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом. В этом случае собственники вправе принять решение о дате расторжения настоящего Договора, но не ранее, чем через 60 дней с даты получения Управляющей организацией уведомления о досрочном расторжении Договора, если иная дата не будет согласована с Управляющей организацией. Инициатор проведения общего собрания собственников уведомляет Управляющую организацию.