

Договор
управления многоквартирным домом, расположенным
по адресу: г. Южно-Сахалинск, пр-т Мира, дом № 97 кор. 3

«20» декабря 2018г.

Собственник жилого помещения № 38 многоквартирного дома № 97 кор. 3 по проспекту Мира действующий на основании решения общего собрания от «26» ноября 2018 г. № 2 именуемый в дальнейшем Заказчик с одной стороны и ООО «Старый Дом ЖЭУ - 5» в лице и.о. директора Шалак Г.Н., действующей на основании приказа № 125/1 - П, именуемое в дальнейшем Управляющая организация, с другой стороны заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Общие положения

- 1.1. Настоящий Договор заключен по инициативе собственников жилых и нежилых помещений на условиях решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома (протокол № 2 от "26" ноября 2018 г.) согласованных с управляющей организацией.
- 1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.
- 1.3. Цель настоящего Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан и содержание общего имущества в многоквартирном доме, в состав которого входит жилое (нежилое) помещение, включая инженерное оборудование и придомовую территорию дома, а также предоставление жилищных услуг Собственникам и иным гражданам, проживающим в многоквартирном доме, в соответствии с требованиями жилищного законодательства.
- 1.4. Управление многоквартирным домом осуществляется Управляющей организацией в интересах граждан, юридических лиц – собственников жилых и нежилых помещений, нанимателей, членов семей собственников и нанимателей (далее по тексту собственники, наниматели и члены их семей), собственника муниципальных жилых помещений, за счет их средств.

2. Предмет Договора

- 2.1. Предметом настоящего Договора является выполнение Управляющей организацией, в течение согласованного с Заказчиком срока за плату услуг по управлению, услуг и работ по надлежащему, содержанию, ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также осуществление иной направленной на достижение целей по управлению многоквартирным домом деятельности.
- 2.2. Состав общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, и его характеристики указаны в Приложении 1 к настоящему Договору.
- 2.3. Управляющая организация оказывает услуги и выполняет работы по надлежащему содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в границах эксплуатационной ответственности (приложение № 1) и в соответствии с перечнем работ и услуг приведенным в приложении № 2,3,4, в объемах фактического финансирования Заказчиком
- 2.4. Заказчик на основании гл. 50 ГК РФ поручает, а Управляющая организация принимает на себя следующие обязательства по управлению многоквартирным домом, а именно:
 - 2.4.1. Осуществлять выбор подрядных и прочих организаций, а также заключение с ними договоров от собственного имени, но за счет Заказчика.
 - 2.4.2. Осуществлять контроль и требовать исполнения договорных обязательств подрядными и прочими организациями.
 - 2.4.3. Осуществлять приемку работ и услуг, выполненных и оказанных по заключенным договорам.
 - 2.4.4. Осуществлять деятельность по уборке земельного участка, придомовой территории.
 - 2.4.5. Устанавливать и фиксировать факты неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств, принимать участие в составлении соответствующих актов.
 - 2.4.6. Составлять акты по фактам причинения вреда имуществу Заказчика.
 - 2.4.7. Подготавливать предложения Заказчику по проведению дополнительных работ по содержанию и текущему ремонту и расчет расходов на их проведение.
 - 2.4.8. Подготавливать предложения и экономические расчеты по планируемым работам и/или услугам, касающимся содержания, текущего ремонта, модернизации, приращения и реконструкции общего имущества на очередной год.
 - 2.4.9. Осуществлять расчеты размеров платежей для каждого собственника.
 - 2.4.10. Осуществлять начисление, сбор, расщепление и перерасчет обязательных и иных платежей Заказчика с правом передачи этих полномочий по договору третьим лицам.
 - 2.4.11. Подготавливать предложения по минимизации затрат на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме.
 - 2.4.12. Осуществлять ведение, принятие и хранение технической, а также исполнительной документации на многоквартирный дом, внесение изменений и дополнений в указанную документацию, принадлежащую Заказчику на правах долевой собственности, в порядке, установленном законодательством Российской Федерации от своего имени, но за счет Заказчика.
 - 2.4.13. Осуществлять прием и рассмотрение обоснованных (касающихся взятых Управляющей организацией обязательств) обращений и жалоб Заказчика.
 - 2.4.14. Осуществлять выдачу жилищных справок, а также оформлять документы для паспортно-визовой службы, в пределах своих полномочий.
 - 2.4.15. Распоряжаться общим имуществом (сдача в аренду, размещение оборудования, предоставление в пользование, проведение работ и т.д.) с последующим использованием полученных от этих денежных средств на содержание и текущий ремонт, возмещение убытков по актам вандализма, устранение аварийных ситуаций, а также на иные цели, устанавливаемые Заказчиком.
 - 2.4.16. В соответствии с п.2.1 информировать Заказчика, лиц, пользующихся их помещениями, муниципальные и надзорные органы о незаконных перепланировках и переустройстве помещений.
 - 2.4.17. Представлять интересы Заказчика в суде, органах государственной и муниципальной власти без специальных доверенностей, для действий, связанных с управлением общедомовым имуществом.
 - 2.4.18. Совершать другие юридически значимые и иные действия, направленные на управление многоквартирным домом.
- 2.5. Являясь исполнителем коммунальных услуг, предоставлять потребителю коммунальные услуги в необходимых для него объемах и надлежащего качества в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, согласно правилам предоставления коммунальных услуг (Постановления Правительства от 06.05.11 №354), договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг;
- 2.6. Заказчик передает, а Управляющая организация принимает права по пользованию и частичному распоряжению инженерным оборудованием для реализации настоящего Договора. Отчуждение части инженерного оборудования осуществляется только при его ремонте.

2.7. Собственник муниципальных помещений переуступает Управляющей организации право требования исполнения обязательств лицами, пользующимися помещениями Собственника (нанимателями), в части своевременной оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества.

2.8. Собственники помещений переуступают Управляющей организации права требования с предыдущей организации, осуществляющей эксплуатацию общего имущества многоквартирного дома, денежных средств, поступивших ей после изменения способа управления (выбора новой управляющей организации), оплаченных в аванс платежей, а также возврата денежных средств по неисполненным обязательствам такой.

2.9. Настоящий Договор является договором смешанного вида.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством, с наибольшей выгодой в интересах Заказчика в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с Приложениями

2.3 к настоящему Договору. В случае оказания услуг и выполнения работ с ненадлежащим качеством Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

3.1.3. Принимать от Заказчика плату за содержание и ремонт общего имущества, а также плату за управление многоквартирным домом. Принимать плату за вышеуказанные услуги от всех арендаторов помещений Заказчиков.

3.1.4. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии.

3.1.5. Организовать работы по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как залив, засор стояков канализации, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению.

3.1.6. Вести и хранить документацию, полученную от ранее управляющей организации, в соответствии с перечнем, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Заказчика знакомить их с содержанием указанных документов.

3.1.7. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Заказчика, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков.

3.1.8. Информировать Заказчика о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг по сведениям, предоставляемым ресурсоснабжающими организациями.

3.1.9. В случае невыполнения работ или непредоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Заказчика о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания).

3.1.10. Информировать в письменной форме в платежном документе (или иным способом) Заказчика об изменении размера платы за содержание и текущий ремонт общего имущества пропорционально его доле в общем имуществе многоквартирного дома, установленной на общем собрании собственников не позже даты выставления платежных документов по новым ценам.

3.1.11. Обеспечить Заказчика информацией о телефонах аварийных служб путем их указания на платежных документах и размещения объявлений в подъездах многоквартирного дома.

3.1.12. Согласовать с Заказчиком время доступа в помещение в течении 24 часов до начала проведения плановых работ или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

3.1.13. Предоставлять уполномоченному собственникам лицу результаты осмотра общего имущества, перечень мероприятий (работ и услуг) необходимых для устранения выявленных дефектов, а также планируемые затраты.

3.1.14. По требованию Заказчика производить сверку платы за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества, а также обеспечить выдачу документов, подтверждающих правильность начисления платы с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим Договором.

3.1.15. Предоставлять уполномоченному собственникам лицу отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в не позднее 31 марта года, следующего за истекшим годом действия Договора. Отчет также размещается на досках объявления в подъездах или иных оборудованных местах, определенных решением общего собрания собственников помещений. В отчете указывается сумма средств собственников, начисленных и поступивших управляющей организации в отчетный период, перечень, количество услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, указанным в настоящем Договоре.

3.1.16. На основании заявки Заказчика направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу многоквартирного дома или помещению (ям) Заказчика.

3.1.17. Представлять интересы Заказчика и лиц, пользующихся принадлежащими ему помещениями на законных основаниях, в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.1.18. Предоставлять уполномоченным Заказчика, либо лицам их представляющим, по их запросам документацию, информацию и сведения, касающиеся управления многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества.

3.1.19. Не допускать использования общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме без соответствующих решений общего собрания собственников. В случае решения общего собрания собственников о передаче в возмездное пользование общего имущества либо его части заключать соответствующие договоры. Средства, поступившие на счет Управляющей организации от использования общего имущества собственников, должны быть направлены на услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества.

3.1.20. Передать техническую документацию и иные связанные с управлением домом документы за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора, по окончании срока его действия или расторжения вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо, в случае непосредственного управления многоквартирным домом - одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления многоквартирным домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в доме. Произвести сверку расчетов по платежам, внесенным Заказчиком помещений многоквартирного дома в счет обязательств по настоящему Договору; составить Акт сверки произведенных Заказчиком начислений и осуществленных ими оплат и по Акту приема-передачи передать

названный Акт выверки вновь выбранной управляющей организации. Расчеты по актам сверки производятся в соответствии с дополнительным соглашением к настоящему Договору.

3.1.21. В случае непринятия общим собранием собственников решения о проведении текущего ремонта общего имущества Управляющая организация в течение месяца надлежащим образом (нарочно или заказным письмом) направляет собственникам проект сметы работ по текущему ремонту общего имущества. В случае не поступления в течение 10 дней мотивированных возражений от большинства собственников управляющая организация обязана приступить к выполнению работ.

3.1.22. В случаях, установленных Правилами, а также в случаях и сроки, которые определены договором, снимать показания общих приборов учета, заносить полученные показания в журнал учета показаний указанных приборов учета.

3.1.23. Управляющая организация обязана информировать потребителя об изменении тарифа в порядке, установленном законодательством.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определить порядок, сроки и способ выполнения работ и оказания услуг, необходимых для выполнения обязательств по настоящему Договору в зависимости от фактического состояния общего имущества, объема поступивших средств Заказчика и производственных возможностей, а также привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, лицензии и другие разрешительные документы, к выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

3.2.2. Производить осмотры состояния инженерного оборудования в помещениях Собственников, поставив в известность о дате и времени такого осмотра.

3.2.3. Предупреждать собственников о необходимости устранения нарушений, связанных с использованием помещений не по назначению.

3.2.4. Осуществлять беспрепятственный вход в места общего пользования многоквартирного дома для осмотра и производства работ.

3.2.5. Своевременно и полностью получать от собственников оплату на условиях настоящего договора.

3.2.6. Взыскивать с должников сумму неплательшей и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой, в порядке, установленном действующим законодательством.

3.2.7. Выполнять работы и оказывать услуги, не предусмотренные в составе перечней работ и услуг (приложение 2,3,4), утвержденных общим собранием собственников помещений, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья, проживающих в многоквартирном доме, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу Заказчика, о чем Управляющая организация обязана проинформировать последних. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества. Информирование Заказчика осуществляется, путем вывешивания уведомления на досках объявлений в каждом подъезде.

3.2.8. Использовать безвозмездно нежилые помещения, относящиеся к общему имуществу собственников для выполнения услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества. Использование помещений управляющей организацией может осуществляться лично, либо подрядными организациями, находящимися в договорных отношениях с управляющей организацией.

3.2.9. Распоряжаться средствами, полученными за счет экономии предоставляемых жилищных, и прочих услуг (ресурсосбережение, минимизация затрат, перерасчеты платежей, корректировка платежей и др.), до конца финансового года и при составлении сметы расходов на последующий год могут направляться на возмещение убытков, связанных с предоставлением жилищных, и прочих услуг, оплату дополнительных работ и услуг по содержанию и текущему ремонту, компенсацию инвестированных Управляющей организацией в общее имущество средств, возмещение убытков по актам вандализма, ликвидаций аварий.

3.2.10. Требовать доступа в жилые или нежилые помещения Заказчика в заранее согласованные с ними сроки для проведения работ, осмотра инженерного оборудования и конструктивных элементов помещения, а также для ликвидации аварий (в любое время).

3.2.11. Поручать выполнение обязательств по настоящему договору иным организациям.

3.2.12. Требовать внесения платы за потребленные жилищные услуги, а также в случаях, установленных федеральными законами и договором, содержащим положения уплаты неустоек (штрафов, пеней).

3.2.13. Требовать допуска в заранее согласованное с потребителем время, в занимаемое потребителем жилое или нежилое помещение представителей - исполнителя (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время.

3.2.14. Требовать от потребителя полного возмещения убытков, возникших по его вине, в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое им жилое или нежилое помещение представителей исполнителя (в том числе работников аварийных служб в случаях, указанных в подпункте "е" пункта 34 Правил № 354 от 06.05.11г).

3.2.15. Осуществлять не чаще 1 раза в 3 месяца проверку правильности снятия потребителем показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета (распределителей), проверку состояния таких приборов учета;

3.2.16. Приостанавливать или ограничивать в порядке, установленном Правилами, подачу потребителю коммунальных ресурсов.

3.2.17. Осуществлять иные права, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации, в том числе настоящими Правилами № 354 от 06.05.2011г. и договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг.

3.3. Заказчик обязан:

3.3.1. Обеспечивать надлежащее содержание общего имущества путем заключения настоящего Договора в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и решением общего собрания.

3.3.2. В случае временного отсутствия предоставлять Управляющей компании информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в его помещение на случай устранения аварийных ситуаций.

3.3.3. Предоставить в Управляющую компанию копию свидетельства о регистрации права собственности на помещения или иные основания пользования помещением.

3.3.4. Соблюдать правила содержания домашних животных. Не содержать на балконах и лоджиях животных. При содержании домашних животных в помещении, нести полную ответственность за безопасность окружающих граждан при контакте с животными вне жилого помещения. Соблюдать санитарно-гигиенические нормы при выгуле животных на придомовой территории.

3.3.5. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми, другими приборами. Не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов и других мест общего пользования, выполнять другие требования санитарной и пожарной безопасности. Не хранить в помещениях и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух. Не курить в местах общего пользования.

3.3.6. Содержать в чистоте и порядке места общего пользования, не допуская их захлапления и загрязнения. Не загромождать посторонними предметами входы и выходы на лестничные клетки и на чердаки, коридоры, проходы, лестничные марши. Не хранить в принадлежащем помещении и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух, взрыво- и пожароопасные вещества, и предметы. Не допускать нанесение различных надписей и рисунков на стены в местах общего пользования.

3.3.7. Не допускать выполнения работ или совершения иных действий, приводящих к порче помещений или конструкций многоквартирного дома, загрязнению придомовой территории.

санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом/нежилом помещении, немедленно принимать возможные меры к их устранению и незамедлительно сообщать о этом управляющей и обслуживающей организации.

3.3.9. Своевременно и полностью вносить плату за помещение, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, принятые в соответствии с законодательством.

3.3.10. При не использовании помещения (й) в многоквартирном доме сообщать Управляющей компании свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Заказчика при его отсутствии в городе более 24 часов.

3.3.11. Соблюдать следующие требования:

- а) не производить перенос инженерных сетей;
- б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;
- в) соблюдать влажностный режим и держать полностью открытыми вентиляционные отверстия;
- г) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;
- д) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования; не устраивать заградительных конструкций, мешающих осуществлять доступ к инженерным сетям.
- е) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества многоквартирного дома;
- ж) не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию;
- з) не использовать мусоропровод (при его наличии) для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы;
- и) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования; соблюдать тишину в помещениях многоквартирного дома с 23-00 до 7-00 час, не нарушать нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях.

и) информировать Управляющую компанию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения.

3.3.12. Не производить складирование строительного мусора в местах общего пользования, на площадках, оборудованных для сбора твердых бытовых отходов и на придомовой территории. При проведении Заказчиками работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх платы, установленной в соответствии с разделом 4 настоящего Договора.

3.3.13. Не производить переустройство, перепланировку помещения, переоборудование балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного санитарно-технического и иного оборудования без получения соответствующего разрешения в установленном законом порядке.

3.3.14. Допускать в занимаемые жилые и нежилые помещения в заранее согласованное время специалистов Управляющей организации и уполномоченных ею лиц для проведения работ, осмотра инженерного оборудования и конструктивных элементов помещения, а также для ликвидации аварий (в любое время).

3.3.15. Собственники МКД обязаны соблюдать правила эксплуатации приборов учета. (Постановлением Правительства РФ от 23.05.2006 N 307 "О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам").

3.3.16. Выбрать на общем собрании собственников помещений уполномоченное лицо для представления интересов всех собственников помещений перед Управляющей организацией.

3.4. Заказчик имеет право:

3.4.1. Контролировать через уполномоченное собственниками лицо качество предоставляемых Управляющей организацией услуг по содержанию и ремонту общей долевой собственности многоквартирного дома, а также качество услуг предоставляемых ресурсоснабжающими организациями. В случае отсутствия уполномоченного собственниками лица контроль качества предоставляемых услуг осуществляется любым собственником данного дома.

3.4.2. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемые для контроля организации, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение собственников, оформленное в письменном виде.

3.4.3. Требовать изменения размера платы в случае неоказания части услуг и/или невыполнения части работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с действующим законодательством.

3.4.4. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора.

3.4.5. Поручать вносить платежи по настоящему Договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае сдачи его в наем/аренду.

3.4.6. При наличии технических возможностей установить за свой счет индивидуальные приборы учета коммунальных ресурсов.

4. Цена Договора и порядок расчетов

4.1. Цена Договора и размер платы за управление многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества устанавливается в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество, пропорциональной занимаемому Заказчиком помещению.

4.2. Цена Договора по услугам (работам) за содержание, текущий ремонт и управление общим имуществом многоквартирного дома на момент заключения составляет **28,84 рублей на 1 м² общей площади жилого (нежилого) помещения.**

4.2.1. ООО «Старый дом - ЖЭУ-5», являясь исполнителем коммунальных услуг, имеет право требовать внесения платы за потребленные коммунальные услуги, а так же в случаях, установленных федеральными законами и договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг, - уплаты неустоек (штраф, пеней).

4.3. Цена настоящего Договора за содержание, текущий ремонт, управление общим имуществом многоквартирного дома на момент его подписания определяется следующими приложениями:

Перечень услуг по управлению, приведенных в приложении № 2

Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества, приведенных в приложении № 3,4 настоящего Договора.

4.3.1. В течение первого квартала каждого календарного года собственники обязаны утвердить размер платы за содержание и ремонт МОП, управление многоквартирным домом на текущий год с учетом предложений управляющей организации в соответствии с п.7 ст.156 ЖК РФ.

4.3.2. В случае не утверждения собственниками на общем собрании размера платы за содержание и ремонт МОП, управление многоквартирным домом на текущий год управляющая организация в течение 10 дней обязана обратиться в органы местного самоуправления для утверждения размера платы за содержание и ремонт МОП, управление многоквартирным домом распорядительным актом органа местного самоуправления.

4.3.3. Управляющая организация вправе использовать предложенный собственниками тариф на содержание и ремонт МОП, управление общим имуществом до момента вынесения распорядительного акта органом местного самоуправления в целях, установленных п.2.1. настоящего

договора. В случае несоответствия размера платы, используемого управляющей организацией и размера платы, установленного органом местного самоуправления, управляющая организация обязана сделать перерасчет собственникам помещений.

4.3.4. Плата за управление многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества, а так же коммунальные услуги вносятся ежемесячно до 25 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.3.5. В выставленном Управляющей организацией платежном документе указываются: расчетный счет, на который вносится плата, площадь помещения; количество проживающих (зарегистрированных) граждан; размер платы за содержание, ресурсоснабжение и ремонт общего имущества многоквартирного дома, с учетом исполнения условий настоящего Договора; сумма перерасчета, задолженности Заказчика по оплате общего имущества многоквартирного дома за предыдущие периоды. В платежном документе также указываются: размер предоставленных льгот и компенсаций расходов на оплату услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, дата создания платежного документа.

4.3.6. Заказчики вносят плату за управление многоквартирным домом, содержание, ресурсоснабжение и ремонт общего имущества многоквартирного дома Управляющей компании в соответствии с реквизитами, указываемые Содержание работ мыми в едином платежном (информационном) документе.

4.3.7. Не использование помещений Заказчиком не является основанием невнесения платы за управление многоквартирным домом, ресурсоснабжение, содержание и ремонт общего имущества.

4.3.8. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, т.е. не оказания части услуг и/или невыполнения части работ в многоквартирном доме, стоимость этих работ уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения, от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации. В случае исправления выявленных недостатков, не связанных с регулярно производимыми работами, в соответствии с установленными периодами производства работ (услуг), стоимость таких работ может быть включена в плату за содержание и ремонт общего имущества в следующих месяцах при уведомлении Заказчика.

4.3.9. Заказчик 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.

4.3.10. Заказчик вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды.

4.4. Порядок внесения платы

4.4.1. Плата за жилье (содержание, ресурсоснабжение и ремонт МОП) вносится Управляющей организации Заказчиками на ее расчетный счет на основании платежных документов, выставленных Управляющей организацией в адрес соответствующих плательщиков. Оплата производится в банках и иных организациях, указанных Управляющей организацией в платежных документах, либо в кассу управляющей компании.

4.4.2. Срок внесения ежемесячных платежей за жилое помещение по настоящему договору устанавливается до до 25 числа месяца, следующего за истекшим на основании платежных документов, представляемых управляющей организацией. Размер пени за несвоевременную оплату услуг указывается в следующем за периодом нарушения платежном документе, направляемом заказчику.

4.4.3. Очередность погашения требований по денежным обязательствам Заказчиков перед управляющей организацией определяется в соответствии с действующим законодательством.

4.4.4. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению Сторон по свободным (договорным) ценам.

5. Ответственность сторон

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

5.1.2. Управляющая компания несет ответственность по настоящему Договору в объеме взятых обязательств (в границах эксплуатационной ответственности) с момента вступления Договора в силу.

5.1.3. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, Заказчик обязан уплатить Управляющей организации пени в порядке, установленном ч.14 ст.155 Жилищного кодекса РФ и настоящим договором.

5.2. Условия освобождения от ответственности

5.2.1. Управляющая компания несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу собственников в многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством.

5.2.2. Управляющая компания не несет ответственность:

- по обязательствам собственников помещений, в том числе по обязательным платежам: плате за содержание и ремонт общего имущества, а также коммунальные услуги;
- за противоправные действия (бездействия) собственников и лиц, проживающих в помещениях собственников, иных лиц;
- использованием собственниками общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;
- не обеспечением собственниками своих обязательств, установленных настоящим Договором.
- аварий, произошедших не по вине организации и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.);
- за техническое состояние общего имущества, которое существовало до момента заключения настоящего договора;
- за ненадлежащее содержание общего имущества, если собственники помещений не оплатили в полном объеме его содержание и ремонт.

Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если:

а) в период действия настоящего Договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;

б) их невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера, под которыми понимаются: стихийные бедствия, гражданские волнения, военные действия и т.п.

5.2.3. Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему договору, обязана немедленно известить другую сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств. Надлежащим подтверждением наличия вышеуказанных обстоятельств и их продолжительности будут служить официально заверенные справки соответствующих государственных органов.

6. Осуществление контроля за выполнением Управляющей организацией ее обязательств

по Договору управления и порядок регистрации факта нарушения условий настоящего Договора

6.1. Контроль осуществляется путем:

- подписания уполномоченным лицом (в случае отсутствия – любым собственником дома) актов выполненных работ и оказанных услуг Управляющей организации;
- предоставления отчетности Управляющей организации;
- участия в проведении осмотров общего имущества в согласованные с управляющей организацией сроки;
- актирования фактов не предоставления услуг или предоставления услуг не надлежащего качества;
- участия в приемке всех видов работ, в том числе по подготовке дома к сезонной эксплуатации;
- инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и не реагирования Управляющей компании на обращения Заказчика, с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей компании;
- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие инстанции, согласно действующему законодательству.

6.2. Если в течение 10 дней Управляющая организация не получила мотивированный отказ от приёмки работ (услуг), то работы (услуги) считаются принятыми.

6.3. В случаях нарушения условий Договора по требованию любой из сторон Договора составляется Акт о нарушениях, к которым относятся:

- нарушения качества услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Заказчика и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу многоквартирного дома. В данном случае основанием для уменьшения ежемесячного размера платы Заказчика за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома в размере, пропорциональном занимаемому помещению, является Акт о нарушении условий Договора;

- неправомерные действия Заказчика.

6.4. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей компании (обязательно), Заказчика (члена семьи Заказчика, нанятого, члена семьи нанятого), подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц

6.5. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Заказчика (нанятого); описание (при наличии возможности фотографирование или видеосъемка) поврежденный имущества; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении Акта; подписи членов комиссии и Заказчика (члена семьи Заказчика, нанятого, члена семьи нанятого).

6.6. Акт составляется в присутствии Заказчика (члена семьи Заказчика, нанятого, члена семьи нанятого), права которого нарушены. При отсутствии Заказчика (члена семьи Заказчика, нанятого, члена семьи нанятого) Акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей, родственников). Акт проверки составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр Акта вручается собственнику (члену семьи Заказчика) под расписку.

6.7. Принятые решения общего собрания о комиссионном обследовании выполнения работ и услуг по договору являются для Управляющей компании обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий Акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициатору проведения общего собрания Собственников.

6.8. Управляющая компания представляет Заказчику отчет о выполнении договора управления за предыдущий год не позднее 31 марта следующего года.

7. Порядок изменения и расторжения Договора

7.1. Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством. Настоящий Договор может быть расторгнут:

7.1.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Заказчика в случае:

- отчуждения ранее находящегося в его собственности помещения, вследствие заключения какого-либо договора (купли-продажи, мены, аренды и пр.), путем уведомления Управляющей компании о произведенных действиях с помещением и приложением соответствующего документа;
- принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Управляющая компания должна быть предупреждена не позже чем за три месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

б) по инициативе управляющей компании, о чем Собственник помещения должен быть предупрежден не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора

7.1.2. По соглашению сторон.

7.1.3. В судебном порядке.

7.1.4. В случае смерти Заказчика, со дня смерти.

7.1.5. В случае ликвидации Управляющей компании.

7.1.6. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомления одной из Сторон другой Стороны о нежелании его продлевать.

7.1.7. По обстоятельствам непреодолимой силы.

7.2. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях/или иных по соглашению сторон.

7.3. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из Сторон считается расторгнутым через два месяца с момента направления другой стороне письменного уведомления за исключением случаев, указанных в абз. 1 п/п а) п. 7.1.1 настоящего Договора.

7.4. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей компании по основаниям, указанным в настоящем Договоре, Управляющая компания одновременно с уведомлением Заказчика должна уведомить орган местного самоуправления для принятия ими соответствующих решений.

7.5. Договор считается исполненным после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей компанией и Заказчиком.

7.6. Расторжение Договора не является для Заказчика основанием для прекращения обязательств по оплате произведенных Управляющей компанией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

