

3.2.5. Средства, полученные за счет экономии предоставляемых услуг (перерасчеты платежей, ресурсосбережение и т. п.), до конца финансового года оставлять на своем расчетном счете и при составлении плана работ на последующий год направлять их на возмещение убытков, связанных с предоставлением ЖКУ, прочих услуг, компенсацию инвестированных Управляющей компанией в общее имущество средств, возмещение убытков по деликтным отношениям, актам вандализма.

3.2.6. Осуществлять организацию регистрационного учета нанимателей жилых помещений на основании коммерческого найма квартиры в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

3.3. Собственник помещения обязуется:

3.3.1. Передать полномочия Управляющей компании по управлению МКД, предусмотренные настоящим Договором. Подписанием настоящего Договора такие полномочия считаются переданными.

3.3.2. За свой счет или за счет Нанимателей помещений осуществлять содержание и ремонт принадлежащего Собственнику имущества и оборудования, находящегося внутри помещения, не относящегося к общему имуществу МКД в соответствии с регламентом проведения ремонтных работ, осуществлять поверку и замену индивидуальных приборов учета в случаях, предусмотренных законодательством.

3.3.3. Не производить переустройство и перепланировку помещения, а также помещений общей долевой собственности МКД, до утверждения такого переустройства и/или перепланировки в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации.

3.3.4. Не устанавливать на внешние стены МКД или на парапеты балконов радио и телевизионные антенны, кондиционеры и сплит-системы, а также рекламные растяжки и конструкции без письменного согласования с Управляющей компанией и получения решения общего собрания Собственников в случаях, когда такое решение требуется согласно законодательству.

3.3.5. Немедленно сообщать Управляющей компании о сбоях в работе инженерных систем и оборудования, в случае получения такой информации.

3.3.6. Предоставлять Управляющей компании информацию о лицах, проживающих по договору коммерческого найма в помещениях Собственника (контактные телефоны, адреса), на случай проведения аварийных работ (посредством включения в договоры найма условий, обязывающих нанимателей самостоятельно обратиться в Управляющую компанию для заключения договора).

3.3.7. Допускать в помещение представителей Управляющей компании, а также представителей предприятий, имеющих право проведения работ с установками электро-, тепло-, водоснабжения, канализации для проведения профилактических работ, устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля.

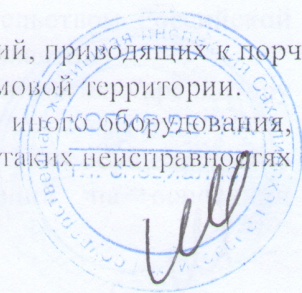
3.3.8. Не нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных услуг.

3.3.9. Предоставить в Управляющую компанию копию Выписки из ЕГРН о регистрации права собственности на помещения или иные основания пользования помещением.

3.3.10. Соблюдать правила пожарной безопасности при использовании 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. Самостоятельно заключить договор на обслуживание газового оборудования (если такое оборудование имеется в помещении Собственника), принимать все необходимые меры по его обслуживанию в соответствии с законодательством РФ.

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

3.3.12. При обнаружении неисправностей санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом/нежилом помещении, незамедлительно сообщать о таких неисправностях и повреждениях Управляющей организации.



3.3.13. Определить ответственное лицо для представления своих интересов перед Управляющей организацией (в случае, если Собственник владеет более, чем одним помещением в МКД).

3.3.14. Осуществлять оплату коммунальных услуг в размере превышения объема коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, определенного исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета, над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения в порядке определенном законодательством Российской Федерации ресурсоснабжающим организациям.

3.3.15. Предоставлять Управляющей организации в течение пяти рабочих дней сведения:

- о завершении работ по переустройству и перепланировке помещения с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям законодательства;

- об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимов работы, установленных в нежилом(ых) помещении(ях) потребляющих устройств водо-, электро- и теплоснабжения и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты (применяется к Собственникам нежилых помещений).

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Получать услуги в соответствии с установленными параметрами качества предоставления коммунальных услуг законодательством Российской Федерации.

3.4.2. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещение, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

3.4.3. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.

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

3.4.5. Требовать изменения размера платы в случае невыполнения полностью или частично услуг и/или работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в МКД либо выполнения с ненадлежащим качеством.

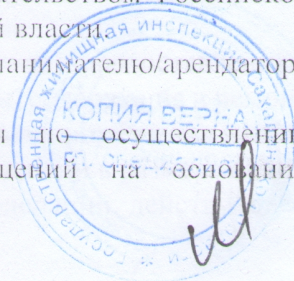
3.4.6. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354.

3.4.7. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо ненадлежащего выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.

3.4.8. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора, а также предложений и раскрытия информации о деятельности по управлению МКД в порядке, определенном законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов государственной власти.

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

3.4.10. Делегировать Управляющей организации полномочия по осуществлению организации регистрационного учета нанимателей жилых помещений на основании



коммерческого найма квартиры, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

3.5. Собственники помещений в многоквартирном доме и Наниматели жилых помещений по договорам найма жилых помещений в данном доме вносят плату за все коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям (если Управляющая компания не является поставщиком коммунальных ресурсов), а за коммунальную услугу по обращению с твердыми коммунальными отходами - региональному оператору по обращению с твердыми коммунальными отходами. При этом внесение платы за коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям, региональному оператору по обращению с твердыми коммунальными отходами признается выполнением собственниками помещений в МКД и нанимателями жилых помещений в данном доме своих обязательств по внесению платы за коммунальные услуги перед Управляющей организацией, которая отвечает перед такими собственниками и нанимателями за предоставление коммунальных услуг надлежащего качества.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. Стороны несут материальную ответственность за невыполнение принятых на себя обязательств по настоящему Договору в соответствии с его условиями и действующим законодательством Российской Федерации.

4.2. Стороны не несут ответственности по соответствующим обязательствам, если:

- в период действия настоящего Договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;
- невыполнение явилось следствием непреодолимой силы, возникшим после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера.

Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему Договору, обязана немедленно известить другую Сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обязательств.

4.3. Управляющая компания несет ответственность по своим обязательствам с момента заключения Договора управления.

4.4. Стороны договорились, что Управляющая организация исполняет решения Собственника и действует в рамках полномочий, предоставленных Собственником по настоящему Договору, производит соответствующие работы в пределах денежных средств, предоставленных Собственником и/или Нанимателями жилых помещений в МКД.

4.5. Управляющая организация не отвечает по обязательствам Собственника. Собственник не отвечает по обязательствам Управляющей организации, которые возникли не по поручению Собственника.

4.6. Ответственность за причинение материального и морального вреда третьим лицам в случае, если в период отсутствия не был обеспечен доступ в квартиру для устранения аварийной ситуации несет Собственник, а в случае передачи помещения в найм - Наниматель жилого помещения.

В СЛУЧАЕ, ЕСЛИ УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ ЯВЛЯЕТСЯ ПОСТАВЩИКОМ КОММУНАЛЬНЫХ РЕСУРСОВ:

4.7. Стороны пришли к соглашению, что в случае неполной оплаты потребителем отдельной коммунальной услуги, либо нескольких из предоставляемых Управляющей компанией коммунальных услуг, Управляющая компания, как исполнитель коммунальных услуг, вправе, после письменного предупреждения (уведомления) потребителя-должника, ограничить или приостановить предоставление любой коммунальной услуги (коммунальных услуг) по своему выбору в порядке, установленном пунктом 119 Правил предоставления коммунальных услуг.

4.8. В случае несвоевременной и (или) неполной оплаты за предоставленные коммунальные услуги, в том числе за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, Собственник, а в случае передачи помещения в найм - Наниматель жилого помещения обязан уплатить Управляющей компании пеню в размере одной трехсотой 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 девяностодневный срок оплата не произведена. Начиная с девяноста 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.

4.9. За невыполнение обязательств по настоящему Договору в части не предоставления отчетности, а также запрашиваемых Собственником МКД сведений, Управляющая организация несет имущественную ответственность в виде уплаты штрафа в размере 5000 (пять тысяч) рублей за фактическое непредоставление информации и/или отчетности (за каждый факт). Уплаты штрафа производится посредством уменьшения суммы очередных платежей (что должно быть прямо отражено в квитанции об оплате, выставляемой Управляющей компанией), если требование об уплате штрафа на счет Собственника не предъявлено Собственником.

4.10. Управляющая компания несет ответственность перед Собственником и третьими лицами, в том числе, перед Нанимателями помещений собственника, за причиненный вред здоровью и жизни, а также имуществу, в случае если вред причинен вследствие ненадлежащего выполнения обязательств Управляющей компанией по настоящему договору или нарушения норм действующего законодательства.

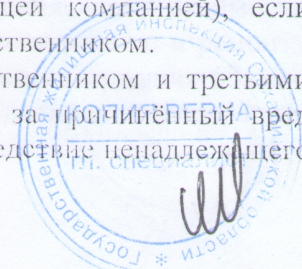
4.11. В рамках настоящего договора Управляющая компания не освобождается от ответственности за причиненный вред, полученный в виде схода снега или наледи. Управляющая компания обязана принимать все меры для недопущения схода снега и наледи с крыши и фасадов дома.

В СЛУЧАЕ, ЕСЛИ УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ НЕ ЯВЛЯЕТСЯ ПОСТАВЩИКОМ КОММУНАЛЬНЫХ РЕСУРСОВ:

4.7. В случае несвоевременной и (или) не полной оплаты за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, Собственник, а в случае передачи помещения в найм - Наниматель жилого помещения обязан уплатить Управляющей компании пени в размере одной трехсотой 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 девяностодневный срок оплата не произведена. Начиная с девяноста 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. За невыполнение обязательств по настоящему Договору в части не предоставления отчетности, а также запрашиваемых Собственником МКД сведений, Управляющая организация несет имущественную ответственность в виде уплаты штрафа в размере 5000 (пять тысяч) рублей за фактическое непредоставление информации и/или отчетности (за каждый факт). Уплаты штрафа производится посредством уменьшения суммы очередных платежей (что должно быть прямо отражено в квитанции об оплате, выставляемой Управляющей компанией), если требование об уплате штрафа на счет Собственника не предъявлено Собственником.

4.9. Управляющая компания несет ответственность перед Собственником и третьими лицами, в том числе, перед Нанимателями помещений собственника, за причиненный вред здоровью и жизни, а также имуществу, в случае если вред причинен вследствие ненадлежащего



выполнения обязательств Управляющей компанией по настоящему договору или нарушения норм действующего законодательства.

4.10. В рамках настоящего договора Управляющая компания не освобождается от ответственности за причинённый вред, полученный в виде схода снега или наледи. Управляющая компания обязана принимать все меры для недопущения схода снега и наледи с крыши и фасадов дома.

5. ЦЕНА ДОГОВОРА, РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА ПОМЕЩЕНИЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ, ПОРЯДОК ЕЕ ВНЕСЕНИЯ

5.1. Цена Договора по услугам (работам) за содержание, текущий ремонт и управление общим имуществом многоквартирного дома на момент заключения составляет _____ рублей _____ копеек за 1 м² площади жилого помещения (квартиры) Собственника.

Цена Договора по услугам (работам) за содержание, текущий ремонт и управление общим имуществом многоквартирного дома на момент заключения составляет _____ рублей _____ копеек за 1 м² площади нежилого помещения Собственника.

Плата за оказанные услуги (по жилым помещениям) рассчитывается пропорционально площади заселённых Собственниками и Нанимателями жилых помещений. Оплата производится с момента заселения в первую квартиру МКД. Плата за оказанные услуги (по нежилым помещениям) рассчитывается пропорционально площади нежилых помещений, принадлежащих Собственникам.

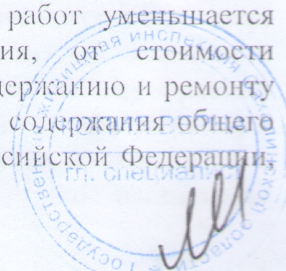
5.2. Размер платы за жилое помещение определяется на общем собрании собственников помещений в МКД. Размер платы определяется с учетом предложений Управляющей компании и устанавливается на срок 1 (один) год. Размер платы должен быть соразмерным утвержденному перечню, объемам и качеству услуг и работ, позволяющим осуществлять надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме.

В случае принятия на общем собрании собственников МКД решения о ежегодной индексации платы за содержание, текущий ремонт и управление общим имуществом многоквартирного дома, каждый календарный год, следующий за годом заключения настоящего договора, но не ранее чем через 12 месяцев с даты заключения настоящего договора, размер платы за каждое жилое/нежилое помещение может изменяться с учетом индексации на индекс инфляции (индекс потребительских цен на товары и услуги на территории Сахалинской области), который определяется Территориальным органом Федеральной службой государственной статистики Сахалинской области за декабрь истекшего календарного года к декабрю года, предшествующего истекшему. Механизм образования первоначальной цены и ее составляющих при индексации не затрагивается.

Принятие общим собранием собственников помещений в МКД дополнительных ежегодных решений об изменении такой платы на индекс инфляции в порядке, установленном статьями 45-48 ЖК РФ не требуется.

5.3. Плата за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома вносится Собственником, а в случае передачи квартиру в найм - Нанимателем до 25 числа календарного месяца, на основании платежных документов. В случае предоставления платежных документов позднее даты, определенной в настоящем пункте, плата за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома может быть внесена с задержкой на срок задержки получения платежного документа.

5.4. В случае предоставления услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, т.е. неоказания 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, действующим жилищным законодательством Российской Федерации.



5.5. Собственник 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.

5.6. Собственник, а в случае передачи квартиры в найм - Наниматель вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, получив от Управляющей компании соответствующие платежные документы.

5.7. Не использование помещений Собственником, а в случае передачи квартиры найм - Нанимателем не является основанием невнесения платы за управление МКД, содержание и ремонт общего имущества.

6. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

6.1. Настоящий договор может быть расторгнут в одностороннем порядке по инициативе Собственника в случаях:

- в случае принятия собственниками решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, а также,

- если Управляющая организация не выполняет условия Договора управления, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позднее чем за 10 (десять) дней до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии соответствующего решения.

6.2. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон (о чем также должно иметься решение общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме).

6.3. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомлением Управляющей компании Собственниками о нежелании его продлевать (о чем также должно иметься решение общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме).

6.4. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств Собственника по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

6.5. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

6.6. В установленных законодательством случаях Договор расторгается по иным основаниям.

7. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

7.1. 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.

7.2. Управляющая организация, не исполнившая или не надлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон Договора, военные действия, террористические акты, издания органами власти распорядительных актов, препятствующих исполнению условий Договора, и иные независящие от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны Договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения Договора товаров, отсутствие у Стороны Договора необходимого количества денежных средств. Управляющая организация заявляет и гарантирует, что введение ограничительных мер (карантинных мероприятий, ограничительных мер, объявление выходных (нерабочих) дней), а также введение военного положения, объявление мобилизации или призыва не является для Управляющей организации по общему правилу обстоятельствами непреодолимой силы и она предпримет все зависящие от нее меры для исполнения (самостоятельно или с привлечением субподрядчика) в полном объеме и с надлежащим качеством своих обязательств по настоящему Договору, если такое исполнение обязательств не приведет к нарушению действующего законодательства.

При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Управляющая организация осуществляет указанные в Договоре управления МКД работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, выполнение и оказание которых возможны в сложившихся условиях, и предъявляет Собственнику счета по оплате выполненных работ по оплате выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный Договором об управлении МКД, должен быть изменен пропорционально объему и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

8.1. Договор заключен сроком на 5 (пять) лет.

При отсутствии решения общего собрания Собственников о смене управляющей компании Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНОЕ ПОЛОЖЕНИЕ.

9.1. Настоящий договор составлен в 2х экземплярах по одному для каждой из Сторон, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу.

9.2. Неотъемлемой частью настоящего Договора является:

Приложение №1 – Перечень минимальных работ и услуг по содержанию и эксплуатации общего имущества;

Приложение №2 - Состав и состояние общего имущества МКД.

10. ПОДПИСИ И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Собственник:

Управляющая компания:

АО «Сахалинское ипотечное агентство» Юридический/фактический адрес: 693020, Сахалинская область, г. Южно-Сахалинск, ул. Имени Ф.Э. Дзержинского, д. 21, оф. 219 ИНН 6501275110 КПП 650101001 ОГРН 1156501005066 Тел/факс (4242)32-25 31/(4242)31-25-33 E-mail: sakhipoteka@mail.ru р/с. 406 018 101 080 200 095 43 к/с. 301 018 101 452 700 004 11 Филиал «Центральный» Банка ВТБ (ПАО) в г. Москве БИК 044525411 Генеральный директор _____ Е.В. Бондарева м.п.	Директор _____ м.п.
---	--

