

ДОГОВОР
управления многоквартирным домом, расположенным
по адресу: г. Невинномысск, ул. Гагарина, 55

г. Невинномысск

«01» апреля 2015 г.

Острик Николай Михайлович, паспорт серии 0711 № 563599, выдан УФМС г. Невинномыска 08.09.2011 г., являющийся на основании договора мены, инвентарный № 900 от 16.06.1995 г. собственником помещения общей площадью 58,5 кв. м., расположенного по адресу: г. Невинномысск, ул. Гагарина, 55, кв. 56, на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, оформленного протоколом от «30» марта 2015 г. № 6/н, именуемый в дальнейшем «Собственник», с одной стороны,

и **Общество с ограниченной ответственностью «Ремонтно-эксплуатационная компания № 7»**, Лицензия № 026-000168, выдана управлением Ставропольского края по строительному и жилищному надзору «30» апреля 2015 г., в лице директора Суворова Юрия Владимировича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен по инициативе собственников жилых и нежилых помещений на условиях, утвержденных решением общего собрания собственников помещений по адресу: г. Невинномысск, ул. Гагарина, 55, согласованных с управляющей организацией, и заключается с каждым собственником помещения в этом многоквартирном доме.

1.2. Стороны при исполнении настоящего Договора руководствуются условиями настоящего Договора, а также нормами Конституции Российской Федерации, Гражданского кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации, Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года № 491, Правил пользования жилыми помещениями, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 21 января 2006 года № 25, Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 г. № 354, Постановления Правительства РФ от 3 апреля 2013 г. № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения», Федерального закона «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 23.11.2009 N 261-ФЗ, и иных положений законодательства РФ, применимых к предмету настоящего Договора.

1.3. Управляющая организация обязана приступить к выполнению настоящего Договора не позднее чем через тридцать дней со дня его подписания.

Техническая и иная документация на многоквартирный дом передается Управляющей организации в срок не позднее тридцати дней с момента заключения настоящего Договора.

1.4. Собственники помещений дают согласие управляющей организации осуществлять обработку персональных данных, включая обработку телефонных номеров собственников и проживающих в помещении для осуществления авто-информирования, а также сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу представителю для взыскания обязательных платежей в досудебном и судебном порядке, специализированной организации для ведения начислений), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных.

1.5. Для исполнения договорных обязательств собственники помещений предоставляют следующие персональные данные: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, сведения о наличии льгот, сведения о зарегистрированном в многоквартирном доме праве собственности на жилое помещение, сведения о проживающих в помещении лицах и иные данные, необходимые для реализации настоящего Договора, в части начисления платежей.

1.6. В случае временного отсутствия (болезнь, отпуск, командировка) собственник предоставляет Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны), имеющих доступ в помещение собственника на случай устранения аварийных ситуаций.

2. Предмет Договора

2.1. По настоящему Договору Управляющая организация за плату в целях управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Невинномысск, ул. Гагарина, 55 (далее – многоквартирный дом) обязуется:

2.1.1. Оказывать собственникам помещений в многоквартирном доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам услуги и выполнять работы по надлежащему управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме самостоятельно либо путем привлечения третьих лиц, действуя от своего имени и за счет собственников.

2.1.2. Обеспечить предоставление собственникам жилых помещений в многоквартирном доме коммунальных услуг путем привлечения ресурсоснабжающих организаций, действуя от своего имени и за счет собственников.

2.1.3. В отношениях с ресурсоснабжающими организациями, поставляющими коммунальные ресурсы, Управляющая организация действует от своего имени, по поручению и за счет собственников.

2.2. Стороны пришли к взаимному согласию о заключении смешанного договора на основании ч. 3 ст. 421 ГК РФ. К отношениям сторон по настоящему Договору в соответствующих частях применяются требования гражданского законодательства и правила о договорах, элементы которых содержатся в смешанном договоре.

2.3. Состав общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, определяется в соответствии со ст. 36 Жилищного кодекса Российской Федерации. Бытовое внутриквартирное (газоиспользующее) оборудование (плиты) не входит в состав общего имущества многоквартирного жилого дома.

2.4. Управляющая организация оказывает услуги и выполняет работы по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с перечнем работ, услуг и периодичностью их выполнения, приведенными в Приложении № 1 в объеме взятых по настоящему Договору обязательств, в пределах финансирования, осуществляемого собственниками, и в границах эксплуатационной ответственности, установленных в соответствии с настоящим Договором.

Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме может быть изменен по согласованию с Управляющей организацией Общим собранием собственников помещений с учетом предложений Управляющей организации, а также обязательных для исполнения предписаний государственных органов РФ.

Управляющая организация выполняет указанные выше работы в пределах поступивших денежных средств. В случае недостаточности денежных средств для выполнения работ Управляющая организация определяет сметную стоимость таких работ и уведомляет собственников о необходимости проведения соответствующего вида работ и сбора дополнительных денежных средств путем размещения соответствующего объявления на входных группах в подъезды или иных общедоступных местах в многоквартирном доме. Факт размещения указанного объявления подтверждается подписью председателя совета многоквартирного дома, уполномоченного собственниками лица или любого другого собственника помещения в многоквартирном доме. Управляющая организация не отвечает за невыполнение работ и ненадлежащее состояние общего имущества, если собственники не провели общее собрание о сборе дополнительных денежных средств; либо собственники проголосовали против проведения ремонта и сбора дополнительных денежных средств; либо необходимые денежные средства не поступили на счет Управляющей организации по другим причинам, не зависящим от Управляющей организации.

2.5. Управляющая организация в рамках деятельности по управлению многоквартирным домом оказывает услугу по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с положениями настоящего Договора.

3. Права и обязанности Управляющей организации

3.1. По заданию Собственников Управляющая организация принимает на себя обязательства:

3.1.1. Обеспечивать предоставление услуг и выполнение работ по надлежащему управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества Собственников в многоквартирном доме в зависимости от фактического состояния общего имущества и в пределах денежных средств, поступающих в адрес Управляющей организации от Собственников.

3.1.2. Заключать договоры на выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома с подрядными организациями, осуществлять контроль качества выполненных работ. Гарантийный срок на выполненные работы устанавливается в договорах, заключаемых управляющей организацией с подрядными организациями.

3.1.3. Обеспечивать предоставление собственникам жилых помещений в многоквартирном доме коммунальных услуг путем заключения договоров с ресурсоснабжающими организациями. Вопросы обеспечения предоставления коммунальных услуг, не урегулированные настоящим Договором,

разрешаются в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Постановлением Правительства РФ.

3.1.4. Осуществлять приемку работ и услуг, выполненных и оказанных подрядными организациями по заключенным договорам.

3.1.5. Контролировать качество материалов, применяемых исполнителями услуг и работ, привлеченными Управляющей организацией.

3.1.6. Проводить технические осмотры и обслуживание многоквартирного дома совместно с представителем собственников помещений в многоквартирном доме многоквартирного дома с целью установления возможных причин возникновения дефектов и выработки мер по их устранению, проводить подготовку многоквартирного дома к эксплуатации в весенне-летний и осенне-зимний периоды в порядке и сроки, установленные настоящим Договором, самостоятельно или путем заключения договоров с подрядными организациями.

3.1.7. Осуществлять ведение финансово-лицевых счетов, производить начисление, сбор, расщепление (распределение на лицевые счета) и перерасчет обязательных и иных платежей (за содержание, ремонт и прочие услуги) собственникам с правом передачи этих полномочий по договору третьим лицам, в том числе единому расчетно-кассовому центру или другим организациям.

3.1.8. Устанавливать и фиксировать факты неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств подрядными или ресурсоснабжающими организациями, принимать участие в составлении соответствующих актов и принимать меры по устранению выявленных нарушений.

3.1.9. Составлять акты по фактам причинения вреда имуществу собственников.

3.1.10. Подготавливать предложения собственникам по проведению дополнительных работ по содержанию и ремонту и расчет расходов на их проведение.

3.1.11. Подготавливать предложения и экономические расчеты по планируемым работам и/или услугам, касающимся содержания и ремонта общего имущества на очередной год.

3.1.12. Осуществлять ведение, принятие и хранение проектной, технической, а также исполнительной и иной документации на многоквартирный дом, внесение изменений и дополнений в указанную документацию в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

3.1.13. Изготовить по письменному заданию уполномоченного общим собранием собственников многоквартирного дома председателя техническую документацию по многоквартирному дому при ее отсутствии на момент заключения Договора. Расходы Управляющей организации, понесенные на изготовление такой документации, возмещаются собственниками помещений.

3.1.14. Выдавать документацию, обязательное бесплатное предоставление которой не предусмотрено настоящим Договором либо действующим законодательством РФ, обратившемуся собственнику за его счет в соответствии с прейскурантом цен на выдаваемую документацию.

3.1.15. Осуществлять прием и рассмотрение (касающихся взятых Управляющей организацией обязательств) обращений и жалоб Собственника.

3.1.16. Осуществлять выдачу жилищных справок и иных документов в пределах своих полномочий. Выписки из домовой книги и из финансового лицевого счета выдаются при отсутствии задолженности за жилищно-коммунальные услуги.

3.1.17. Обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание принятого в управление многоквартирного дома собственными силами и/или путем привлечения подрядных организаций.

3.1.18. Осуществлять по заявлению Собственника ввод в эксплуатацию индивидуальных (общеквартирных) приборов учета коммунальных ресурсов, в рамках действующих договоров с ресурсоснабжающими организациями.

3.1.19. Без разрешения Собственников, оформленного в виде решения Общего собрания, не устанавливать общедомовые приборы учета потребления коммунальных ресурсов.

3.1.20. Информировать Собственников путем размещения в общедоступных местах (на входных группах в подъезды) сообщений о плановых перерывах предоставления коммунальных ресурсов и услуг по водоотведению, предстоящем ремонте общего имущества многоквартирного дома за 1 (один) календарный день до начала перерыва.

3.1.21. Управляющая организация или уполномоченное ей лицо, привлеченное к выполнению работ по договору подряда, оформляет акты выполненных работ, уполномоченный представитель собственников в семидневный срок подписывает акты выполненных работ и возвращает 1 экземпляр Управляющей организации. Если в указанный срок Управляющая организация не получила письменный мотивированный отказ от приемки работ (услуг), то работы (услуги) считаются принятыми и подлежат оплате.

Периодичность оформления вышеуказанных актов определяется Управляющей организацией самостоятельно.

3.1.22. Проинформировать председателя совета многоквартирного дома и/или уполномоченное собственниками лицо об истечении сроков эксплуатации общего имущества. Также дополнительно проинформировать собственников помещений в многоквартирном доме путем вывешивания объявления при входе в подъезд дома.

3.1.23. Не реже чем один раз в год разрабатывать и доводить до сведения собственников помещений в многоквартирном доме предложения о мероприятиях по энергосбережению, которые технически возможно проводить в многоквартирном доме, с указанием расходов на их проведение, объема ожидаемого снижения используемых энергетических ресурсов и сроков окупаемости предлагаемых мероприятий.

3.1.24. За счет средств собственников и в пределах оплаченных ими сумм проводить обязательные мероприятия по энергосбережению и повышению энергетической эффективности общего имущества.

3.1.25. Обеспечить конфиденциальность персональных данных собственника помещения и безопасности этих данных при их обработке.

3.1.26. В случае поручения обработки персональных данных по договору другому лицу, Управляющая организация обязана включить в такой договор в качестве существенного условия обязанность обеспечения указанным лицом конфиденциальности персональных данных и безопасности персональных данных при их обработке.

3.1.27. Предоставить Собственнику информацию об Управляющей организации, состав которой, порядок, способы и сроки раскрытия установлены законодательством Российской Федерации.

3.1.28. Обеспечить отдельный учет денежных средств, полученных от Собственников, и осуществлять их использование исключительно по целевому назначению:

1) на проведение аварийно-восстановительных работ общего имущества многоквартирного дома без проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, когда проведением таких работ обеспечивается предотвращение угрозы причинения вреда жизни и здоровью граждан, угрозы причинения более значительных убытков для собственников помещений в многоквартирном доме.

3.1.29. Совершать другие юридически значимые и иные действия, направленные на управление многоквартирным домом.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять способы исполнения обязанностей по настоящему Договору, согласовывать очередность с собственниками помещений, согласовать сроки и объемы работ, оказания услуг в зависимости от фактического состояния общего имущества, объема поступивших средств собственников и ее производственных возможностей.

3.2.2. Действовать в интересах и за счет собственников помещений в многоквартирном доме в отношениях с третьими лицами (юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями) по исполнению обязанностей или части своих обязанностей по предоставлению услуг и работ по настоящему Договору в объеме, определяемом Управляющей организацией самостоятельно.

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

3.2.4. Производить осмотры состояния инженерного оборудования в помещениях Собственников, заранее согласовав дату и время такого осмотра.

3.2.5. Вскрывать помещения в аварийных ситуациях в случае отсутствия сведений о местонахождении Собственников в присутствии Собственников других помещений многоквартирного дома, правоохранительных органов, Управляющей организации, с составлением соответствующего акта.

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

3.2.7. Своевременно и полностью получать от собственников оплату на условиях настоящего Договора.

3.2.8. Работы и услуги, не включенные в перечень работ, предусмотренные Приложением № 1 настоящего Договора, оплачиваются собственниками дополнительно и оказываются Управляющей организацией на договорной основе (Приложение № 2).

3.2.9. На условиях, определенных решениями общего собрания собственников, инвестировать собственные и заемные средства в общее имущество с их последующим возмещением собственниками.

3.2.10. Принимать участие в общих собраниях собственников помещений многоквартирного дома с правом совещательного голоса. Организовывать проведение собрания, на котором предоставлять ежегодный отчет о проделанной работе, потраченных средствах и результатах.

3.2.11. Информировать надзорные и контролирурующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества многоквартирного дома, а также об использовании их не по назначению.

3.2.12. Принимать меры по взысканию задолженности с собственников помещений по оплате по настоящему Договору самостоятельно либо путем привлечения по договору третьих лиц.

3.2.13. Приостанавливать или ограничивать в порядке, установленном действующим законодательством РФ, подачу коммунальных ресурсов и оказание жилищных услуг.

3.2.14. Выполнять работы и оказывать услуги, не предусмотренные в составе перечня работ и услуг, утвержденных общим собранием, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровью проживающих в многоквартирном доме лиц, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу собственников помещений, о чем Управляющая организация обязана проинформировать собственников помещений. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты по Договору. Информирование собственников осуществляется путем вывешивания уведомлений на дверях каждого подъезда дома.

3.2.15. Отказаться от подписания дополнительного соглашения к настоящему Договору или отдельного соглашения с собственниками помещений, расположенных в одном подъезде многоквартирного дома о расширении/уменьшении состава услуги «содержание общего имущества» при наличии одного из условий:

- 1) решение собственников не было предварительно согласовано с Управляющей организацией;
- 2) решение собственников помещений, расположенных в одном подъезде многоквартирного дома, затрагивает права остальных собственников многоквартирного дома;
- 3) решение собственников принято с нарушением законодательства и/или условий настоящего Договора.

3.2.16. При проведении проверок контролирующими органами в обязательном порядке привлекать к участию в проверке представителей собственников помещений.

3.2.17. На основании решения общего собрания собственников распоряжаться общим имуществом (сдача в аренду, размещение оборудования, размещение рекламных конструкций, проведение работ и т.д.). Средства, полученные в результате распоряжения общим имуществом, расходуются на основании решения собственников на цели, определенные таким решением.

3.2.18. В случае возникновения аварийных ситуаций в части общего имущества многоквартирного дома, при недостаточности средств, полученных в качестве платы за ремонт, используя собственные средства, выполнить необходимые аварийно-восстановительные работы, когда проведением этих работ предотвращаются угрозы причинения вреда жизни и здоровью граждан, а также угрозы причинения более значительных убытков для Собственников и лиц, пользующихся принадлежащим собственнику помещением в многоквартирном доме, и предъявить к возмещению Собственникам стоимость выполненных работ. Непринятие указанных мер при недостаточности средств, полученных от Собственников в качестве платы за ремонт, не может быть основанием претензий к Управляющей организации.

3.2.19. Оказывать за отдельную плату иные услуги, не оговоренные настоящим Договором, в соответствии с осуществляемыми ею видами экономической деятельности на основании письменного заявления Собственника.

3.2.20. В заранее согласованное с Собственником время осуществлять проверку правильности снятия Собственником показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, а также целостности на них пломб.

3.2.21. Использовать на безвозмездной основе нежилые помещения (лифтерские, дворничские, лестничные площадки, лестницы, коридоры, стены, технические этажи, тамбур лифтового помещения, подвалы, чердаки, крыши многоквартирного дома), относящиеся к общему имуществу собственников для выполнения услуг и работ по содержанию, ремонту общего имущества. Использование помещений Управляющей организацией может осуществляться непосредственно, либо подрядными организациями, находящимися в договорных отношениях с Управляющей организацией.

3.2.22. Требовать от Собственника полного возмещения убытков, возникших по вине Собственника, также иных лиц, пользующихся помещением в многоквартирном доме на законных основаниях, в случаях невыполнения Собственником обязанностей, предусмотренных настоящим Договором.

3.2.23. Уступать третьим лицам право денежного требования к Собственнику, возникшее из настоящего Договора.

3.2.24. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством РФ.

3.3. Собственники поручают Управляющей организации:

3.3.1. В интересах и за счет собственников жилых помещений многоквартирного дома заключить договоры поставки коммунальных ресурсов на следующих условиях:

1) Коммунальные ресурсы и услуги по водоотведению поставляются до внешних границ соответствующих внутридомовых инженерных систем (границы эксплуатационной ответственности

между общим имуществом многоквартирного дома и сетями ресурсоснабжающих организаций) в количестве и качестве, обеспечивающих комфортное проживание пользователей в жилых помещениях и осуществление своей деятельности пользователями нежилых помещений.

В соответствии с п.8, 9 Постановления Правительства РФ от 13.08.2006 г № 491 «Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме» определены внешние границы сетей.

Ресурсоснабжающая организация несет ответственность за режим и качество подачи холодной воды, горячей воды, электрической энергии и тепловой энергии, а также водоотведения на границе сетей, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме с системами коммунальной инфраструктуры.

Требования к качеству коммунального ресурса должны соответствовать требованиям, установленным Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством РФ, другими нормативно-правовыми актами и настоящим Договором.

2) При недопоставке ресурсоснабжающими организациями коммунальных ресурсов и услуг по водоотведению и поставке коммунальных ресурсов ненадлежащего качества производится уменьшение суммы, предъявляемой к оплате по договору ресурсоснабжающей организацией в порядке, определенном Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством РФ, и настоящим Договором.

3.3.2. Произвести регистрацию в органах Ростехнадзора лифтов, принадлежащих им на правах долевой собственности, а Управляющая организация принимает на себя обязательства произвести данную регистрацию от своего имени. Расходы Управляющей организации, понесенные при регистрации, подлежат включению в состав затрат по содержанию общего имущества.

3.3.3. Собственники на основании решения общего собрания вправе поручить Управляющей организации за вознаграждение совершить от имени и за счет Собственников комплекс юридических и фактических действий, направленных на передачу в пользование общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме третьим лицам, в том числе по заключению договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, если для их установки и эксплуатации предполагается использовать общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме.

3.3.4. Собственники на основании решения общего собрания вправе принять решение уполномочить Управляющую организацию в период срока действия Договора управления многоквартирным домом заключать от имени собственников помещений в многоквартирном доме договоры об использовании общего имущества (в том числе договоры на установку и эксплуатацию рекламных конструкций) и совершать все необходимые действия по техническому согласованию размещения телекоммуникационного оборудования и рекламных конструкций.

3.3.5. Состав имущества, подлежащего передаче по договорам об использовании общего имущества в соответствии с п. 3.3.4 Договора, а также стоимость передачи в пользование этого имущества определяется на общем собрании собственников, в частности межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, стены, технические этажи, тамбур лифтового помещения, подвалы, чердаки, крыши многоквартирного дома. Указанное имущество может быть передано в пользование в случае, если это не нарушает права и законные интересы собственников многоквартирного дома.

3.3.6. Собственники определили следующие условия заключения договоров об использовании общего имущества:

1) Все необходимые работы производятся без повреждения существующих инженерных систем многоквартирного дома, а в случае повреждения общего имущества при монтаже, демонтаже и эксплуатации телекоммуникационного оборудования, организация, использующая общее имущество, обязуется произвести ремонт поврежденного общего имущества многоквартирного дома.

2) Организация, использующая общее имущество, оплачивает по договору ежемесячно плату за использование общего имущества в многоквартирном доме, расходы на электроснабжение, связанные с установкой и эксплуатацией телекоммуникационного оборудования или рекламных конструкций, и одновременно плату за согласование мест размещения телекоммуникационного оборудования или рекламных конструкций, выдачу технических условий на размещение рекламных конструкций или на подключение телекоммуникационного оборудования к системе электроснабжения дома.

3) Цена передачи в пользование общего имущества и порядок ее оплаты устанавливается Управляющей организацией.

4) Срок действия договоров составляет 11 месяцев с даты подписания договора и автоматически пролонгируется на тот же срок, если ни одна из сторон за месяц до истечения срока действия договора не уведомит другую сторону об отказе от продления срока и о прекращении действия договора.

5) Денежные средства, полученные в качестве оплаты за использование общего имущества многоквартирного дома являются доходом собственников многоквартирного дома.

3.3.7. Требовать исполнения третьими лицами договорных обязательств по отношению к собственникам помещений, обеспечить контроль качества и объемов предоставляемых услуг (работ).

3.3.8. Осуществлять прием и рассмотрение обращений и жалоб собственников на действия (бездействие) третьих лиц.

3.3.9. От имени Собственников помещений многоквартирного дома представлять интересы Собственников в судах, государственных и иных органах и организациях по вопросам, связанным с исполнением условий настоящего Договора.

3.3.10. Права и обязанности по сделкам, совершенным Управляющей организацией во исполнение поручений Собственников на заключение договоров от имени и за счет Собственников, возникают непосредственно у Собственников.

4. Права и обязанности Собственников

4.1. Собственники имеют право:

4.1.1. На получение услуг по настоящему Договору надлежащего качества, безопасных для жизни и здоровья, не причиняющих вреда имуществу, в соответствии с соблюдением установленных норм, стандартов и условий настоящего Договора.

4.1.2. Требовать от Управляющей организации в части взятых ей обязательств устранения выявленных сторонами недостатков в предоставлении услуг и работ по содержанию, ремонту общего имущества многоквартирного дома, неисправностей, аварий при условии полной и своевременной оплаты по Договору.

4.1.3. Требовать перерасчета оплаты по Договору вследствие отсутствия или ненадлежащего качества предоставления жилищных и коммунальных услуг при наличии вины Управляющей организации в установленном законом порядке.

4.1.4. Контроль исполнения договорных обязательств Управляющей организацией, подписание актов выполненных работ и оказанных услуг, а также иных актов осуществляет председатель совета многоквартирного дома и/или уполномоченное собственниками лицо, если иное не установлено решением общего собрания собственников помещений, а в случае отказа или невозможности выполнять председателем совета многоквартирного дома или уполномоченным собственниками лицом эти функции они делегируются одному из членов совета многоквартирного дома, а в случае его отсутствия одному из собственников помещений.

4.1.5. В случае если председатель совета многоквартирного дома и/или уполномоченное собственниками лицо не может исполнить свои обязанности (командировка, отпуск, болезнь и пр.), то его обязанности временно могут быть исполнены одним из членов совета многоквартирного дома, а в случае его отсутствия одним из собственников в многоквартирном доме.

4.1.6. В случае если уполномоченное собственниками лицо не выбрано или отказалось быть уполномоченным лицом, то его обязанности, до момента выбора нового уполномоченного лица, могут быть исполнены одним из собственников в многоквартирном доме.

4.1.7. Собственник вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организации обеспечить предоставление ему платежных документов.

4.1.8. Общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме с согласованием с Управляющей организацией принять решение о расширении/уменьшении состава услуги «содержание общего имущества» путем включения в ее состав/исключения из ее состава соответствующих характеристик (работ).

Принятое собственниками на общем собрании решение о расширении/уменьшении состава услуги «содержание общего имущества» является основанием для внесения изменений в настоящий Договор путем оформления к нему дополнительного соглашения в части изменения состава услуги «содержание и ремонт», а также стоимости данной услуги на согласованную с Управляющей организацией величину.

Основанием для подписания дополнительного соглашения к настоящему Договору о расширении/уменьшении состава услуги «содержание общего имущества» является протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

4.2. Собственники обязаны:

4.2.1. Нести расходы на содержание принадлежащих им помещений, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения установленной настоящим Договором платы за содержание и ремонт жилых помещений.

4.2.2. Обеспечивать надлежащее содержание общего имущества путем заключения настоящего Договора в соответствии с действующим законодательством РФ и решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.

4.2.3. Нести ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.2.4. Представлять Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение собственника в случае его временного отсутствия на случай проведения аварийных работ, а в случае непредоставления такой информации, возместить причиненный ущерб гражданам и (или) юридическим лицам и их имуществу.

4.2.5. Поддерживать чистоту и порядок в помещениях, на балконах, лоджиях, в подъездах, на лестничных площадках, подвалах и других местах общего пользования многоквартирного дома, не допуская их захламления и загрязнения. Не загромождать посторонними предметами входы и выходы на лестничные клетки и на чердаки, запасные выходы, 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 нанесения различных надписей и рисунков на стены в местах общего пользования.

4.2.6. При обнаружении неисправностей жилого помещения или санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, немедленно принимать возможные меры к их устранению, и в случае необходимости сообщать о них Управляющей организации по телефону 4-59-79, 3-45-62 (аварийная служба).

4.2.7. Не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию.

4.2.8. 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 курить в местах общего пользования.

4.2.9. Не производить переустройство, перепланировку помещения, переоборудование балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного санитарно-технического, теплотехнического и иного оборудования без получения соответствующего разрешения в установленном законом порядке. Не подключать к электрической сети электроприборы и электрооборудование, мощность которых превышает максимально разрешенную мощность для внутридомовых электросетей (2,5 кВт).

4.2.10. Своевременно и полностью вносить оплату по настоящему Договору.

4.2.11. Соблюдать права и законные интересы соседей, не допускать выполнения в помещениях работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений, либо создающих повышенный шум или вибрацию, соблюдать тишину в помещениях многоквартирного дома с 22-00 до 7-00 час, не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования при производстве ремонтных работ с 20.00 до 8.00 часов, не нарушать права других собственников и не нарушать нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях.

4.2.12. Обеспечить доступ в помещение представителей Управляющей организации для осмотра технического и санитарного состояния общего имущества многоквартирного дома, проходящего через помещение, занимаемое Собственником; обеспечить доступ к инженерному оборудованию и коммуникациям, в том числе в случае необходимости разборки, вскрытия и иного разрушения стен, пола, потолка и других конструктивных элементов помещения, для выполнения необходимых ремонтных работ, работ по ликвидации аварии. Доступ для осмотра общего имущества и для выполнения необходимых ремонтных работ предоставляется в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работникам аварийных служб для работ по ликвидации аварии - в любое время.

4.2.13. Полностью возмещать причиненный другим собственникам или общему имуществу ущерб, причиненный вследствие невыполнения собственником или иными лицами, проживающими в помещении собственника, обязанности допускать в занимаемое им жилое помещение работников и представителей исполнителя (в том числе работников аварийных служб) в случаях, указанных в п.4.2.11 настоящего Договора.

4.2.14. Возмещать Управляющей организации убытки, возникшие по вине Собственника, а также иных лиц, пользующихся помещением в многоквартирном доме на законных и незаконных основаниях, в случаях невыполнения обязанностей, предусмотренных настоящим Договором.

4.2.15. Своевременно извещать Управляющую организацию о сбоях в работе инженерного оборудования, других неполадках, относящихся к содержанию дома, придомовой территории.

4.2.16. Возместить Управляющей организации стоимость выполненных работ пропорционально своей доле в случае, если при недостаточности средств, полученных в качестве платы за ремонт, Управляющая организация, используя собственные средства, выполнит необходимые аварийно-восстановительные работы в части общего имущества многоквартирного дома и когда их проведение было направлено на предотвращение угрозы причинения вреда жизни и здоровью граждан, а также угрозы причинения более

значительных убытков для Собственников и лиц, пользующихся принадлежащим собственнику помещением в многоквартирном доме.

4.2.17. Извещать Управляющую организацию в течение трёх рабочих дней об изменении числа проживающих, в том числе, временно проживающих в жилых помещениях лиц, вселившихся в жилое помещение в качестве временно проживающих граждан на срок более пяти дней.

Собственники нежилых помещений обязаны извещать Управляющую организацию в течение трёх рабочих дней об изменении вида деятельности, осуществляемого в нежилом помещении и подать сведения о характеристике осуществляемой деятельности в нежилом помещении.

4.2.18. Уведомлять Управляющую организацию не более чем в десятидневный срок об отчуждении помещения.

4.2.19. Соблюдать Правила пользования жилыми помещениями. Использовать или предоставлять в пользование жилое помещение только для проживания и поддерживать его в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним.

4.2.20. По требованию Управляющей организации и в согласованные с собственником помещений сроки представить в Управляющую организацию копию свидетельства регистрации права собственности на помещение и предъявить оригинал для сверки. Указанная обязанность возникает у собственника, заключившего настоящий Договор, однократно. Все последующие копии свидетельства предоставляются по соглашению сторон.

4.2.21. Выбирать на Общем собрании собственников уполномоченных лиц и/или совет многоквартирного дома для контроля за осуществлением Управляющей организацией обязанностей по настоящему Договору в соответствии с положениями настоящего Договора.

4.2.22. Предоставить Управляющей организации список лиц, уполномоченных Собственниками в соответствии с настоящим Договором для контроля за осуществлением Управляющей организацией обязанностей по настоящему Договору (далее – уполномоченные лица), а также членов совета многоквартирного дома с информацией об их контактных телефонах, адресах и сроке действия их полномочий. Все изменения по соответствующей информации доводятся до сведения Управляющей организации письменным извещением одного из Собственников помещений с обязательным представлением оригинала протокола Общего собрания собственников в срок не позднее трех рабочих дней с даты принятия такого решения.

4.2.23. В случае принятия решения об отчуждении собственности до момента юридического оформления такого отчуждения полностью погасить задолженность по настоящему Договору.

4.2.24. В случае принятия на общем собрании собственников решения об оборудовании многоквартирного дома общедомовым прибором учета и об установлении размера платы за работы по установке и обслуживанию такого прибора учета в виде разницы между размером платы за соответствующую коммунальную услугу по нормативу потребления и размером платы за коммунальную услугу по прибору учета, Собственники обязаны вносить плату за соответствующую коммунальную услугу в Управляющую организацию в течение срока, установленного таким решением общего собрания. До завершения расчетов с Управляющей организацией за установку общедомового прибора учета Собственники не вправе вносить плату за соответствующий вид коммунальной услуги ресурсоснабжающей организации.

4.2.25. Соблюдать правила содержания домашних животных. Не содержать на балконах и лоджиях животных, птиц. 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. Не допускать загрязнения домашними животными мест общего пользования многоквартирного дома.

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

4.2.27. При обнаружении неисправностей санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом/нежилом помещении, при пожарах, авариях на внутридомовых инженерных системах немедленно принимать возможные меры к их устранению и незамедлительно сообщать о таких неисправностях и повреждениях Управляющей организации.

4.2.28. Соблюдать следующие требования:

- 1) не производить перенос инженерных сетей;
- 2) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;
- 3) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок учета потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Собственников и их оплаты, без согласования с исполнителем коммунальных услуг;

4) не производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения Управляющей организации;

5) 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;

6) не подключать несанкционированно оборудование потребителя к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы;

7) не увеличивать самовольно поверхности нагрева приборов отопления, установленных в помещении, свыше параметров, указанных в техническом паспорте помещения;

8) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества многоквартирного дома;

4.2.29. Не производить складирование строительного мусора в местах общего пользования и на придомовой территории (контейнерных площадках), и обеспечить его вывоз за свой счет.

4.2.30. Допускать в занимаемые жилые и нежилые помещения в заранее согласованное время специалистов Управляющей организации и уполномоченных ею лиц для снятия показаний приборов учета.

4.2.31. Нести ответственность за сохранность, целостность пломб и работоспособность индивидуальных приборов учета.

4.2.32. Своевременно самостоятельно осуществлять снятие показаний общеквартирных (индивидуальных) приборов учета с последующей ежемесячной передачей с 23 по 25 число организации, осуществляющей начисление за соответствующие коммунальные услуги.

4.2.33. Убрать личное транспортное средство с придомовой территории в случае размещения Управляющей организацией объявления о необходимости уборки придомовой территории. Не допускать остановку/стоянку личного транспортного средства в местах, не предназначенных для этой цели на придомовой территории.

4.2.34. Не допускать остановку/стоянку личного транспортного средства на расстоянии, меньшем, чем 5 метров от стены дома, возле мусорных контейнеров.

4.2.35. Согласовывать в соответствии с п.3 ч.2 ст. 44 ЖК РФ на общем собрании собственников пользование общим имуществом многоквартирного дома с целью размещения наружных блоков кондиционеров, козырьков, вывесок, рекламных и других конструкций, а также, в случае необходимости, получать разрешение на такое размещение от органов государственной власти и местного самоуправления.

4.2.36. При заключении договоров социального найма или найма в период действия настоящего Договора Собственник муниципальных помещений обязан информировать нанимателей об условиях настоящего Договора.

4.2.37. В случае отчуждения помещения, принадлежащего Собственнику, уступить все свои права и обязанности перед Управляющей организацией, существующие на момент отчуждения, в том числе и по настоящему Договору новому собственнику путем включения в договор, на основании которого происходит отчуждение помещения, соответствующих условий об уступке прав и обязанностей в том объеме и на тех условиях, которые существовали к моменту их перехода.

Должны быть уступлены все обязанности по оплате Управляющей организации по отдельно принятым решениям общего собрания собственников, включая обязанности по дополнительной оплате инвестиционных вложений Управляющей организации и иных организаций в общее имущество, решения общего собрания собственников помещений о расширении /уменьшении/ состава услуги «содержание общего имущества», с уведомлением Управляющей организации о состоявшейся уступке в течение 10 дней с даты заключения договора об отчуждении помещения.

4.2.38. В целях обеспечения нанимателей и членов их семей, а также арендаторов услугами, предоставляемыми Управляющей организацией по настоящему Договору, в течение 30 дней с даты заключения настоящего Договора, или Соглашений об изменении условий Договора направить нанимателям и арендаторам извещение о выбранной Управляющей организацией, о порядке уведомления нанимателей о размерах платы за жилое помещение, сроках их действия и о порядке получения нанимателями и арендаторами иной информации об условиях обслуживания и предоставления им услуг, предусмотренных настоящим Договором. При заключении договоров социального найма, найма (аренды) в период действия настоящего Договора наймодаделец (арендодатель) обязан представлять нанимателям (арендаторам) указанную в настоящем пункте информацию непосредственно в момент заключения договора.

4.2.39. Неиспользование Собственником помещения не снимает с него обязанности осуществлять оплату услуг (работ) по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

4.2.40. Информировать Управляющую организацию о сдаче в аренду и (или) продаже нежилых

помещений.

4.2.41. Предоставить Управляющей организации сведения о гражданах жилых помещений и членах их семей по каждому жилому помещению.

4.2.42. Информировать Управляющую организацию о гражданах, найма после заключения настоящего Договора (новых членах семьи), а также о лицах, назначенных выполнять функции опекунов по отношению к гражданам, не достигшим 18 лет, за которыми забронировано жилье. При отсутствии назначенных опекунов нести расходы на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома и коммунальные услуги.

4.2.43. Информировать Управляющую организацию о смене нанимателей или арендаторов в срок не позднее 3-х рабочих дней с даты произошедших изменений.

4.2.44. При принятии решения об изменении размеров платы за содержание и ремонт жилых помещений для Собственников жилых помещений относительно размеров такой платы, установленной настоящим Договором, уведомлять Управляющую организацию путем направления ей письменных извещений с указанием новых размеров платы по видам услуг и даты начала их применения.

4.2.45. При заключении договора с другими организациями на проведение ремонтных работ жилого помещения и/или иного оборудования, находящегося в нем, в ходе выполнения которых может быть изменено или повреждено общее имущество многоквартирного дома, производить согласование с Управляющей организацией.

4.2.46. Выполнять иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством РФ.

5. Порядок определения цены Договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, а также порядка внесения такой платы

5.1. Цена настоящего Договора определяется как сумма платы за содержание и ремонт жилого помещения, которые обязаны оплатить Собственники Управляющей организации за весь период действия настоящего Договора. При возникновении дополнительных затрат (необходимость выполнения непредвиденных работ в связи с аварийными ситуациями, предписаниями надзорных органов и др.) работы (услуги) могут осуществляться по решению общего собрания собственников, которым определен порядок финансирования данных работ (услуг).

5.2. Размер платы за содержание и ремонт определен решением общего собрания Собственников (протокол от 15.05.2014 г. № 1) и:

5.2.1. На период с 01.04.2015 г. по 31.03.2016 г. стоимость услуг/работ составляет:

1) Содержание общего имущества – 17 руб. 66 коп. с 1 кв.м. помещения Собственника.

2) Ремонт общего имущества – 3 руб. 00 коп. с 1 кв.м. помещения Собственника.

5.2.2. Стоимость каждой работы/услуги, указанной в п. 5.2.1 – настоящего Договора, рассчитана с учетом затрат на организацию сбора платежей по этой услуге.

5.2.3. Размер платы, указанный в п. 5.2.1 – настоящего Договора, устанавливается решением собственников многоквартирного дома на общем собрании.

5.2.4. Если решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в порядке, указанном в п. 5.3 настоящего Договора, не утвержден иной размер платы, применяется размер платы, рассчитанный в соответствии с п. 5.2.1 — 5.2.3 настоящего Договора.

5.3. Собственники вправе с учетом предложений Управляющей организации принять решение об установлении иного размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, чем установлен п. 5.2 настоящего Договора, путем проведения общего собрания собственников.

5.4. Стоимость работ и услуг по управлению многоквартирным домом рассчитана и подлежит оплате без учета налога на добавленную стоимость.

5.5. Управляющая организация предлагает Собственнику иной размер платы на следующий год в случае, если денежных средств за содержание и ремонт жилого помещения будет недостаточно для проведения необходимого ремонта. Необходимость установления иного размера платы подтверждается сметой расходов Управляющей организации. Указанная смета является основанием для принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения об изменении на следующий календарный год размера платы за содержание и ремонт жилого помещения.

5.6. Управляющая организация выполняет обязанности по настоящему Договору за счет денежных средств Собственников, перечисляемых Управляющей организации в размере платы Собственника помещения по настоящему Договору. Общая сумма платы по Договору составляет сумму расчетов по каждому помещению.

5.7. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения определяется исходя из занимаемой общей площади жилого помещения.

5.8. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из тарифов, установленных для соответствующих ресурсоснабжающих организаций в порядке, установленном действующим

законодательством, и объемов, потребленных Собственником коммунальных ресурсов. В случае изменения тарифов новые тарифы применяются с даты, указанной в решении об их установлении. Изменение тарифов не требует внесения изменений в настоящий Договор.

5.9. Объем потребленных собственником коммунальных ресурсов определяется в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации в зависимости от наличия или отсутствия коллективных (общедомовых) и индивидуальных приборов учета.

5.10. Управляющая организация либо уполномоченное ею лицо ежемесячно предьявляет:

1) Собственникам/нанимателям жилых помещений – квитанцию-извещение по каждому жилому помещению отдельно не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем;

5.11. Расчетный период для перечисления оплаты по Договору установлен как один календарный месяц.

5.12. Срок внесения платежей за содержание и ремонт жилого помещения ежемесячно

1) до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем, для собственников/нанимателей жилых помещений, в соответствии с единым платежным документом: квитанцией-извещением, предьявляемым Управляющей организацией либо уполномоченным ею лицом;

Собственники/наниматели/арендаторы помещений несут перед Управляющей организацией ответственность за неоплату в размере начисленных, но не произведенных платежей.

5.13. Собственник помещения, сдающий его по договору коммерческого, социального найма или по договору аренды, несет солидарную ответственность в размере невнесенных нанимателем/арендатором платежей.

5.14. Собственники жилого помещения вправе вносить оплату по Договору пропорционально своей доле в праве собственности на помещение на основании соглашения, заключенного между всеми Собственниками одного жилого помещения и Управляющей организацией. Подписи Собственников в таком соглашении проставляются в присутствии представителя Управляющей организации.

5.15. Порядок внесения платы за работы и услуги по содержанию и ремонту жилого помещения и за коммунальные услуги для Собственников/нанимателей жилых помещений – с использованием услуг единого расчетно-кассового центра через кредитные или иные уполномоченные организации на расчетный счет Управляющей организации. Управляющая организация вправе заключить договоры с любой организацией на начисление платы для Собственников и нанимателей, и на осуществление иных функций, связанных с получением от Собственников и нанимателей платы.

5.16. Плата за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги вносится в установленные настоящим Договором сроки на основании платежных документов и в соответствии с реквизитами, указываемыми в платежных документах, перечисленных в п. 5.12 настоящего Договора.

5.17. Если форма и содержание платежных документов для граждан и организаций не установлены Правительством или уполномоченным Правительством РФ органом, они определяются Управляющей организацией самостоятельно. Вид используемых Управляющей организацией платежных документов в расчетах может устанавливаться на каждый период расчетов. В качестве платежных документов Управляющая организация вправе использовать расчетные книжки с бланками заявлений и квитанций на внесение платежей, или ежемесячные бланки счетов или квитанций на оплату услуг.

5.18. Индивидуальные (общие (квартирные)) приборы учета могут считаться коммерческими, т.е. их показания используются для проведения оплаты за потребленные услуги, если они установлены в строгом соответствии с техническими условиями, выданными Управляющей организацией или Ресурсоснабжающей организацией, и приняты ими в эксплуатацию.

5.19. Не использование помещений не является основанием невнесения платы за содержание и ремонт жилого помещения, а также за отдельные виды коммунальных услуг.

5.20. 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. 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. 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 собственника.

5.21. Собственник не вправе требовать изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, 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.

5.22. При возникновении дебиторской задолженности собственников перед Управляющей организацией за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме все поступающие платежи засчитываются в погашение этой задолженности независимо от указанного в платежных документах наименования платежа и периода оплаты до полного ее погашения.

5.23. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по ценам, установленным прейскурантом Управляющей организации.

6. Организация общего собрания

6.1. Собственники обязаны ежегодно проводить общее собрание собственников помещений многоквартирного дома, согласовать с управляющей организацией и пригласить принять в нем участие его представителей.

6.2. Общее собрание собственников многоквартирного дома проводится по инициативе Собственников.

6.3. Собственник, по инициативе которого созывается общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, обязан в письменной форме сообщить собственникам помещений в данном доме и управляющей организации о проведении такого собрания не позднее чем за десять дней до даты его проведения.

6.4. Любой Собственник помещения на основании отдельного договора с Управляющей организацией может поручить организацию проведения собрания Собственников помещения Управляющей организации. Расходы на организацию общего собрания несет инициатор его созыва.

6.5. В случае необходимости принятия решения по вопросам, отнесенным в соответствии с ЖК РФ к компетенции общего собрания Собственников помещений, Управляющая организация вправе направить в адрес Собственников предложение о проведении внеочередного общего собрания Собственников помещений. Такое предложение может быть направлено путем размещения Управляющей организацией соответствующего обращения к Собственникам в общедоступном для всех Собственников помещений многоквартирного дома месте.

6.6. В случае проведения общего собрания собственников при изменении способа управления многоквартирным домом, инициирующий общее собрание представляет другим собственникам в письменной форме информацию об обосновании необходимости изменения способа управления многоквартирным домом, а также о существенных нарушениях ранее существовавших договорных отношений, преимуществах и возможных недостатках предлагаемого способа управления и планируемых затратах, связанных с изменением способа управления. Решения общего собрания по указанному вопросу принимаются общим собранием собственников, проведенном в очной форме с обязательным участием представителя Управляющей организации.

6.7. Собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора, если управляющая организация не выполняет его условий.

7. Ответственность Сторон

7.1. Собственники несут ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с действующим законодательством РФ.

7.2. Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом в многоквартирном доме и личным имуществом – помещением собственника устанавливается следующим образом: в состав общего имущества включаются инженерные сети на системе отопления, горячего и холодного водоснабжения и отсекающая арматура (первого вентиля) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении (квартире), при отсутствии вентиля – по первым сварным соединениям на стояках; на системе канализации – до места присоединения сантехнических приборов или канализационной разводки к канализационному стояку; на системе электроснабжения – до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии; по строительным конструкциям – до внутренней поверхности стен помещения (квартиры), оконные заполнения и входная дверь в помещение (квартиру), на системе газоснабжения – до отсекающей арматуры (вентиля на отводе от стояка). Индивидуальные приборы учета коммунальных ресурсов, оконные заполнения, балконы и входная дверь в помещение (квартиру) не входят в состав общего имущества.

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

При обнаружении недостатков выполненной работы (оказанной услуги) по настоящему Договору Собственники вправе потребовать, а Управляющая организация обязана за свой счет:

- 1) устранить недостатки выполненной работы (оказанной услуги);
- 2) повторно выполнить работы (оказать услуги),

а в случае невыполнения Управляющей организацией указанных требований – возместить реальные понесенные Собственником расходы по устранению недостатков выполненной работы (оказанной услуги) своими силами или с привлечением третьих лиц.

7.4. При несвоевременном внесении (невнесении) оплаты по Договору с Собственника/нанимателя/арендатора взыскивается задолженность в порядке, установленном законодательством.

7.5. В случае просрочки внесения оплаты по Договору в соответствии с разделом 5 настоящего Договора ответственность перед Управляющей организацией за просрочку оплаты или неоплаты наступает у Собственника/нанимателя/арендатора индивидуально по каждому жилому или нежилому помещению. В случае несвоевременной и не в полном объеме оплаты по Договору Управляющая организация оформляет документы и взыскивает в судебном порядке задолженность по оплате по Договору по каждому помещению отдельно. Собственник/наниматель/арендатор обязан уплатить Управляющей организации пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической оплаты включительно.

7.6. Собственник, допустивший самовольное переустройство и перепланировку (реконструкцию) жилого помещения, несет ответственность в установленном законом порядке.

7.7. В случае если Собственник помещения без полученного в установленном порядке согласования самостоятельно произведет установку (замену или ремонт) систем коммуникаций и санитарно-технического оборудования, Управляющая организация освобождается от ответственности за их эксплуатацию как в целом по дому, так и в каждой квартире, устранение аварийных ситуаций и возмещение ущерба третьим лицам.

7.8. При повреждении строительных конструкций, сетей и инженерного оборудования, общих для всего здания, по вине Собственника и/или лиц, проживающих в квартире, Собственник несет расходы по выполнению ремонтно-восстановительных работ. Факт повреждения указанных конструкций, сетей и оборудования Собственником и/или лицами, проживающими в квартире, устанавливается комиссионное представителем Собственника и Управляющей организации.

7.9. Собственник несет ответственность в соответствии с настоящим Договором перед Управляющей организацией и третьими лицами за действия лиц, не зарегистрированных, но проживающих в квартире.

7.10. Управляющая организация не несет ответственности и не возмещает убытки и причиненный ущерб общему имуществу, если он возник в результате:

- 1) противоправных действий (бездействий) собственников/нанимателей/арендаторов и (или) членов их семьи, а также иных лиц;
- 2) использования собственниками/нанимателями/арендаторами общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;
- 3) не обеспечения собственниками/нанимателями/арендаторами своих обязательств, установленных настоящим Договором.
- 4) аварий, произошедших не по вине Управляющей организации и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.);
- 5) пожаров, возникших не по вине Управляющей организации, и последствий их тушения.

7.11. Управляющая организация не несет ответственность за невыполнение отдельных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома по настоящему Договору в случае несвоевременной или неполной оплаты по Договору Собственниками/нанимателями/арендаторами.

7.12. В случае необеспечения доступа к инженерным сетям в помещении при возникновении аварии (аварийной ситуации), Собственник несет полную ответственность, в том числе материальную, за все наступившие в результате этого неблагоприятные последствия, в том числе перед третьими лицами.

7.13. Управляющая организация не отвечает по обязательствам Собственников.

Собственники не отвечают по обязательствам Управляющей организации, которые возникли не по поручению Собственников.

7.14. Управляющая организация не несет ответственности за техническое состояние общего имущества многоквартирного дома, которое существовало до момента заключения настоящего Договора, и выявленные на момент перехода дома в управление Управляющей организации нарушения.

7.15. Управляющая организация не несет ответственности за повреждение наружных блоков кондиционеров, козырьков, вывесок, рекламных и других конструкций, размещенных на общем

имуществе многоквартирного дома в нарушение п. 4.2.35 Договора и действующего законодательства Российской Федерации.

7.16. Управляющая организация не несет ответственности за повреждение транспортных средств, совершивших остановку или стоянку с нарушением правил, установленных п.4.2.33, 4.2.34 Договора.

7.17. Управляющая организация остается ответственной перед Собственниками за действия третьих лиц (субагентов, подрядчиков, Исполнителей) по договорам, заключенным с ними Управляющей организацией от своего имени и за счет Собственников.

7.18. В случае наличия у Собственника задолженности по оплате любой коммунальной или жилищной услуги в размере, превышающем сумму 3 месячных размеров платы за коммунальную услугу, исчисленных исходя из норматива потребления коммунальной услуги независимо от наличия или отсутствия индивидуального или общего (квартирного) прибора учета и тарифа на соответствующий вид коммунального ресурса, Управляющая организация ограничивает или приостанавливает предоставление коммунальной услуги, предварительно уведомив об этом Собственника в порядке, установленном действующим законодательством

7.19. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в квартире Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по Договору, Управляющая организация после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения Собственника, вправе произвести расчет по количеству проживающих.

7.20. При расторжении настоящего Договора Собственник обязан до момента его расторжения погасить в полном объеме имеющуюся задолженность по настоящему Договору перед Управляющей организацией и возместить все понесенные затраты, связанные с выполнением работ по многоквартирному дому.

7.21. При расторжении настоящего Договора управляющая организация обязана произвести возврат денежных средств, полученных ею в период действия настоящего Договора, по статье текущего ремонта.

8. Форс-мажор

8.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору при возникновении непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, под которыми понимаются: запретные действия властей, гражданские волнения, эпидемии, блокада, эмбарго, землетрясения, наводнения, аномальные снегопады, пожары или другие стихийные бедствия, техногенные и природные катастрофы, террористические акты, военные действия, акты государственных органов любого уровня, и иные не зависящие 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 товаров; отсутствие у Стороны Договора необходимых денежных средств; банкротство Стороны Договора.

8.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

8.3. Документ, выданный Торгово-промышленной палатой, уполномоченным государственным органом, государственным учреждением и т.д. является достаточным подтверждением наличия и продолжительности действия непреодолимой силы.

8.4. Собственник не вправе требовать от Управляющей организации возмещения вреда, причиненного его имуществу, в том числе общему имуществу многоквартирного дома, если этот вред был причинен вследствие действия обстоятельства непреодолимой силы.

9. Изменение и расторжение Договора

9.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору осуществляются путем заключения дополнительных соглашений в письменной форме, подписываются сторонами и являются неотъемлемой частью настоящего Договора, принятого общим собранием собственников.

От имени Собственников право подписи предоставляется уполномоченному лицу или председателю совета многоквартирного дома на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

9.2. Отчуждение помещения новому собственнику не является основанием для досрочного расторжения настоящего Договора.

9.3. Решение общего собрания собственников помещений об образовании товарищества собственников жилья или жилищного кооператива не является основанием для расторжения Договора с Управляющей организацией.

9.4. Настоящий Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации:

9.4.1. В случае если многоквартирный дом окажется в состоянии, не пригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает.

9.4.2. При существенном нарушении Договора со стороны Собственников и пользователей помещений.

9.4.3. При наступлении обстоятельств не позволяющих Управляющей организации осуществлять деятельность, составляющую предмет настоящего Договора.

9.4.4. При нарушении более 15 % собственников от их общего количества в многоквартирном доме сроков оплаты, установленных п. 5.12 настоящего Договора, если просрочка превысила трехмесячный срок.

9.4.5. При нарушении Собственниками и нанимателями помещений обязанностей по оплате Управляющей организации выполненных ею работ, услуг, если такая неоплата привела к общей сумме задолженности перед Управляющей организацией на сумму более 20% от платы, начисленной и предъявленной к оплате Собственникам за 3 предыдущих месяца.

9.5. При досрочном расторжении настоящего Договора по инициативе Собственников по причине изменения ими способа управления многоквартирным домом Управляющая организация должна быть предупреждена об этом не позже чем за один месяц до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания и копии протокола счетной комиссии и бюллетеней голосования собственников;

9.6. Собственники на основании решения общего собрания, проведенного исключительно в очной форме (в форме совместного присутствия Собственников для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование) с участием Управляющей организации вправе отказаться от исполнения Договора в одностороннем порядке, если Управляющая организация не выполняет условий такого договора, при этом такой отказ допускается только при доказанности нарушения Договора со стороны Управляющей организации. При этом Управляющая организация должна быть предупреждена об этом не позже чем за один месяц до предполагаемой даты отказа от исполнения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания и копии протокола счетной комиссии.

Под существенным нарушением Договора в указанных целях признаётся:

9.6.1. Если Управляющая организация не приступила к управлению многоквартирным домом в срок более 1-го месяца с момента вступления Договора в юридическую силу.

9.6.2. Неисполнение условий Договора, подтвержденное пятью и более актами, фиксирующими невыполнение Управляющей организацией условий настоящего договора с последующими актами, фиксирующими не устранение выявленных нарушений в установленные этими актами сроки. Собственник (инициативная группа) в этом случае вправе инициировать проведение внеочередного общего собрания в очной форме с участием в работе такого собрания представителей Управляющей организации.

При этом Акты, фиксирующие невыполнение Управляющей организацией условий Договора, составляется комиссией в составе не менее четырех человек и Собственника помещения, а также не менее двух свидетелей, которыми могут выступать независимые от факта нарушения лица.

К Акту должны быть приложены фото или видео материалы.

Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (или нанимателя); описание (при наличии возможности - фотографирование или видеосъемка) поврежденный имуществ; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта, а также сроки для устранения указанных в акте нарушений. Акт составляется не менее чем в двух экземплярах, по одному экземпляру для каждой из сторон, подписывается всеми членами комиссии, а также свидетелями с указанием их контактных данных. В случае отказа кого-либо из членов комиссии от подписания акта об этом в акте делается особая отметка с проставлением подписей всех оставшихся участников.

9.7. Настоящий Договор может быть расторгнут:

9.7.1. В судебном порядке на основании решения суда, вступившего в законную силу после возмещения сторонами имеющихся между ними задолженностей.

9.7.2. При ликвидации Управляющей организации как юридического лица.

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

9.8. В случае досрочного расторжения Договора в соответствии с главой 29 Гражданского кодекса Российской Федерации Управляющая организация вправе потребовать от Собственника возмещения расходов, понесенных Управляющей организацией в связи с исполнением обязательств по настоящему Договору понесенных до момента расторжения настоящего Договора. Расторжение Договора Собственником возможно после возмещения Управляющей организации расходов, понесенных ею в связи с выполнением за счет собственных средств работ по ремонту (реконструкции) многоквартирного дома.

При этом обязательства Собственника по настоящему Договору считаются исполненными с момента возмещения Собственником указанных расходов.

9.9. Прекращение настоящего Договора не является основанием для прекращения неоплаченных Собственником обязательств перед Управляющей организацией, а также по возмещению произведенных Управляющей организацией расходов, связанных с выполнением обязательств по настоящему Договору.

Под расходами в этом случае понимаются:

- стоимостные не оплаченные Собственниками оказанных Управляющей организацией услуг, понесенных затрат и выполненных работ;
- стоимость потребленных коммунальных услуг;
- стоимость приобретенных материалов, производства работ по техническому обслуживанию, ремонту дома и его инженерного оборудования. После их оплаты Управляющая организация передает указанные материалы лицам, уполномоченным общим собранием Собственников по акту приема-передачи.

9.10. В случае расторжения настоящего Договора по инициативе Собственника, а также отказа от его пролонгации на новый срок Собственник обязан до даты прекращения действия настоящего Договора погасить всю числящуюся за ним задолженность по оплате услуг по настоящему Договору, возместить все затраты Управляющей организации, указанные в п. 9.9. настоящего Договора. При согласии Управляющей организации допускается погашение имеющейся задолженности Собственников вновь избранной управляющей организацией, в т.ч. в рассрочку на условиях займа с залоговым обеспечением.

9.11. В случае невыполнения в установленные сроки условия, указанного в п. 9.10 настоящего Договора, дата расторжения настоящего договора, указанная в решении общего собрания Собственников, автоматически переносится:

- 1) в случае избрания Собственниками новой управляющей организации – на период до полного погашения задолженности всеми Собственниками или вновь избранной управляющей организацией;
- 2) в случае изменения Собственниками способа управления многоквартирным домом – на период пока задолженность Собственников по оплате работ и услуг за весь период действия настоящего договора не будет погашена в полном объеме.

9.12. Договор считается расторгнутым только после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственниками с учетом положений пп.2 п.9.11 настоящего Договора.

9.13. Если до расторжения настоящего Договора, а также в случае отказа от пролонгации его на новый срок, денежные средства, полученные от сдачи отдельных элементов общего имущества в пользование (ограниченное пользование) третьим лицам не были израсходованы по их целевому назначению, данные средства и неизрасходованные авансы подлежат возврату в порядке, установленном в решении общего собрания собственников помещений.

9.14. В случае досрочного расторжения Договора техническая документация на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы передаются лицу, назначенному общим собранием Собственников, в порядке, установленном ч. 10 ст. 162 Жилищного кодекса Российской Федерации.

9.15. В случае прекращения у Собственника права собственности или иного вещного права на помещения в многоквартирном доме, данный Договор в отношении указанного Собственника считается расторгнутым после предоставления им Управляющей организации подтверждающих документов, за исключением случаев, если ему остались принадлежать на праве собственности или ином вещном праве иные помещения в многоквартирном доме.

9.16. Условия настоящего Договора в отношении изменения состава общего имущества и его технических характеристик в случаях, когда такие изменения производятся в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, могут быть изменены по предложению Управляющей организации без проведения общего собрания собственников.

Предлагаемые изменения доводятся Управляющей организацией до сведения Собственника путем размещения их редакции на оборотной стороне платежного документа, направляемого Собственнику для оплаты. В случае невозможности опубликования полной редакции изменений на оборотной стороне платежного документа публикуется информация о наличии таких изменений, а полные тексты изменения представляются по требованию Собственников в абонентских пунктах Управляющей организации.

Оплата по такому документу признается согласием Собственника на внесение соответствующих изменений.

9.17. Отказ собственников от Договора управления в одностороннем порядке на основании решения общего собрания, проведенного после выявления органом местного самоуправления при проверке им деятельности Управляющей организации невыполнения ею условий договора, допускается только при

соблюдения порядка установления факта неисполнения договора, предусмотренного п. 9.6, 9.6.1, 9.6.2. настоящего Договора. При этом Акты, фиксирующие невыполнение Управляющей организацией условий Договора, подписываются также представителем органа местного самоуправления.

9.18. Недействительность одного или нескольких условий настоящего договора не влечет его недействительности в целом.

10. Срок и порядок подписания Договора

10.1. Настоящий Договор содержит все существенные условия, предусмотренные действующим законодательством.

10.2. Настоящий Договор считается заключенным с момента его акцептования (утверждения) Собственниками на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме.

10.3. Условия настоящего Договора применяются к отношениям Сторон, возникшим с 01.04.2015 года и в случае более позднего его подписания. Договор действует до 31.03.2016 года включительно.

10.4. Утверждение настоящего Договора Собственниками большинством голосов от общего числа голосов собственников, принимающих участие в общем собрании при голосовании по вопросам повестки дня, является его подписанием, и Договор считается заключенным с каждым собственником многоквартирного дома на условиях, указанных в решении данного общего собрания.

10.5. При этом каждый собственник при его волеизъявлении имеет право подписать данный Договор:

- представитель собственника помещений, находящихся в муниципальной собственности, путем проставления подписи уполномоченного лица и наложения оттиска печати на последней странице настоящего Договора;

10.6. Если за 1 месяц до окончания срока действия настоящего Договора ни одна из сторон не заявит об отказе в его пролонгации, Договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок. При этом отказ от пролонгации Договора со стороны Собственника, направляемый Управляющей организацией, должен быть подтвержден решением общего собрания Собственников об отказе от пролонгации настоящего Договора на новый срок. При отсутствии такого решения уведомление об отказе считается не направленным.

10.7. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

10.8. Условия настоящего Договора распространяются на Собственников, приобретающих права собственности на помещения в многоквартирном доме после вступления в силу настоящего Договора, с даты приобретения соответствующего права. При этом Собственник помещения обязан принять его в утвержденной на общем собрании редакции.

11. Порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по Договору управления

11.1. Контроль за деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником, советом многоквартирного дома и/или лицами, уполномоченными общим собранием собственников, а также иными компетентными органами в соответствии с действующим законодательством. Контроль осуществляется Собственником (уполномоченными им лицами, советом многоквартирного дома) в пределах полномочий, установленных действующим законодательством и настоящим Договором, в том числе путем:

- 1) получения от Управляющей организации информации в составе, порядке, в сроки и способами, установленными для ее раскрытия действующим законодательством;
- 2) проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ;
- 3) участия в осмотрах общего имущества с целью подготовки предложений по ремонту;
- 4) участие в составлении актов о нарушении условий Договора;
- 5) инициирования общего собрания собственников.

11.2. Управляющая организация ежегодно в течение первого квартала текущего года представляет собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении Договора управления за предыдущий год.

Отчет предоставляется в письменной форме посредством информационно-коммуникационной сети «Интернет» на официальном сайте Управляющей организации или вывешивается на входах в подъезды дома.

Годовой отчет должен содержать следующую информацию: перечень выполненных работ и оказанных услуг, сумма задолженностей собственников помещений перед Управляющей организацией, остатки денежных средств по текущему ремонту.

11.3. Собственники обязаны ознакомиться с отчетом и утвердить его либо сообщить Управляющей организации о своих возражениях по отчету в течение тридцати дней со дня его получения. При

отсутствии возражений со стороны Собственников в указанный срок отчет Управляющей организации считается принятым.

11.4. Услуги и работы по настоящему Договору за соответствующий расчетный период признаются выполненными Управляющей организацией с надлежащим качеством и принятыми собственниками в случае оплаты их стоимости большинством (более 50%) от числа собственников (наимателей) помещений в данном доме.

12. Прочие условия

12.1. Граница эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и оборудованием помещения в многоквартирном доме устанавливается исходя из состава общего имущества, утвержденного общим собранием собственников помещений, и положений п.7.2 настоящего Договора.

12.2. Претензии (жалобы) могут быть предъявлены собственником в течение 14 календарных дней от даты, когда он узнал или должен был узнать о нарушении его прав. При этом к претензии (жалобе) прилагаются обосновывающие ее документы.

12.3. Любое требование, уведомление или иное сообщение (обращение), направляемое сторонами друг другу по настоящему Договору, считается направленным надлежащим образом, если оно доставлено адресату посылным, заказным письмом, телефонограммой, телефаксом по адресу, указанному в настоящем Договоре или иным способом, указанным в настоящем Договоре.

12.4. Все споры по настоящему Договору решаются путем переговоров, а при невозможности достижения соглашения – в судебном порядке.

12.5. Взаимоотношения сторон, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются действующим законодательством РФ.

12.6. Данный Договор является обязательным для всех собственников помещений многоквартирного дома.

12.7. Приложения к настоящему Договору, являющиеся его неотъемлемой частью:

1. Приложение № 1. Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.
2. Приложение № 2. Перечень работ, выполняемых за счет дополнительной оплаты.

13. Подписи, адреса и реквизиты сторон:

«Управляющая организация»:

**Общество с ограниченной ответственностью
«Ремонтно-эксплуатационная компания № 7»:**
357100, Россия, Ставропольский край,
г. Невинномысск, ул. Кочубея д.22
ИНН/КПП 2631804751 / 263101001
БИК 040702660
р/с 4070281076010000091
к/с 30101810600000000660
Северо-Кавказский банк
ОАО Сбербанк России г. Ставрополь
Лицензия № 026-000168, выдана управлением
Ставропольского края по строительному и
жилищному надзору «30» апреля 2015 г.

Директор _____

Ю.В. Суворов

«Собственнику»:

Острик Н.М.,
паспорт серии 0711 № 563599, выдан УФМС г.
Невинномысска 08.09.2011 г.
Зарегистрирован: г. Невинномысск,
ул. Гагарина, 55/56
Телефон: _____

_____/Острик Н.М./

Утверждаю
Директор ООО «РЭК № 7»
Ставропольский край,
г. Невинномысск,
ул. Кочубея, 22
Ю.В. Суворов
«01» апреля 2015 г.

ПЕРЕЧЕНЬ
обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме

№ п/п	Наименование работ и услуг	Периодичность выполнения работ и оказания услуг
1	Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов:	
1.1	проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам. Устранение выявленных нарушений;	1 раз в 5 лет
1.2	проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением:	
1.2.1	признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов;	1 раз в год
1.2.2	коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами;	1 раз в 3 года
1.3	при выявлении нарушений - разработка контрольных шурфов в местах обнаружения дефектов, детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций;	По мере необходимости с включением в план текущего и капитального ремонта.
2	Работы, выполняемые в зданиях с подвалами:	
2.1	проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения;	2 раза в год
2.2	проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приямков, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями;	1 раз в год
2.3	контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполья, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей.	1 раз в год
3	Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов:	
3.1	выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств;	1 раз в год
3.2	выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей, из крупноразмерных блоков;	1 раз в год
3.3	выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин,	1 раз в год

	выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен, нарушения связей между отдельными конструкциями в домах со стенами из мелких блоков, искусственных и естественных камней;	
3.4	в случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение.	По мере необходимости с включением в план текущего и капитального ремонта.
4	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов:	
4.1	выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний;	1 раз в год
4.2	выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит;	1 раз в год
4.3	выявление наличия, характера и величины трещин, смещения плит одной относительно другой по высоте, отслоения выравнивающего слоя в заделке швов, следов протечек или промерзаний на плитах и на стенах в местах опирания, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из сборного железобетонного настила;	1 раз в год
4.4	проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия);	1 раз в год
4.5	при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	По мере необходимости с включением в план текущего и капитального ремонта.
5	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов:	
5.1	проверка кровли на отсутствие протечек;	2 раза в год
5.2	проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше;	1 раз в год
5.3	выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, антисептической и противопожарной защиты деревянных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, ходовых досок и переходных мостиков на чердаках, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока;	2 раза в год
5.4	проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений и других элементов на эксплуатируемых крышах;	2 раза в год
5.5	проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод;	2 раза в год
5.6	проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами;	1 раз в год
5.7	проверка и при необходимости восстановление	1 раз в год

	антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей;	
5.8	при выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	По мере необходимости с включением в план текущего и капитального ремонта.
6	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов:	
6.1	выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях;	2 раза в год
6.2	выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях в домах с железобетонными лестницами;	1 раз в год
6.3	при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ;	По мере необходимости с включением в план текущего и капитального ремонта.
7	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов:	
7.1	выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами;	1 раз в год
7.2	контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.);	1 раз в год
7.3	выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках;	1 раз в год
7.4	контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами;	1 раз в год По мере необходимости с включением в план текущего и капитального ремонта.
7.5	контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы);	1 раз в год
7.6	при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	По мере необходимости с включением в план текущего и капитального ремонта.
8	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:	
8.1	проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;	2 раза в год
8.2	при выявлении нарушений в ходе выполнения пункта 13.1 - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	По мере необходимости с включением в план текущего и капитального

		ремонта.
9	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирных домов:	
9.1	техническое обслуживание систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности элементов систем;	1 раз в год
9.2	проверка утепления теплых чердаков, плотности закрытия входов на них;	1 раз в год
9.3	устранение неоплатностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов, замена дефективных вытяжных решеток и их креплений;	По мере необходимости с включением в план текущего и капитального ремонта.
10	Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирных домах:	
10.1	проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования в подвалах и каналах);	1 раз в месяц
10.2	постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем;	Постоянно
10.3	контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.);	1 раз в месяц По мере необходимости с включением в план текущего и капитального ремонта.
10.4	восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;	По мере необходимости с включением в план текущего и капитального ремонта.
10.5	контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации;	2 раза в месяц По мере необходимости с включением в план текущего и капитального ремонта.
10.6	контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем;	2 раза в месяц По мере необходимости с включением в план текущего и капитального ремонта.
10.7	промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе;	После ремонта
10.8	Снятие показаний общедомовых узлов учёта.	1 раз в месяц
11	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирных домах:	
11.1	испытания на прочность и плотность (гидравлические	1 раз в год

	испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления;	
11.2	удаление воздуха из системы отопления;	При необходимости
11.3	промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.	1 раз в год (после проверки в меж отопительный период)
12	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме:	
12.1	проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, шитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки;	1 раз в год
12.2	проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения;	1 раз в 3 года
12.3	Отключение и включение электроустановок в случае ненормальных режимов;	По мере необходимости
	Отключение электроустановок в связи с неисправностями, влияющими на нормальную работу электроустановки и угрожающими целостности оборудования или жизни людей (производится без предупреждения жителей)	По мере необходимости
12.4	Составление графиков ППР	1 раз в год
12.5	Осмотры электроустановок согласно графику ППР.	1 раз в год
12.6	Участие в подготовке тех. документации на капитальный ремонт электросетей жилых домов и осуществление технического контроля за выполнением капитального ремонта.	По мере необходимости
12.7	Участие в комиссии при расследовании аварийных случаев.	По мере необходимости
12.8	Выполнение текущего ремонта электроустановок – согласно графику ППР в объеме: <ul style="list-style-type: none"> - ревизия коммутационных аппаратов (зачистка, наладка, смазка) - проверка, подтяжка и зачистка контактных соединений - зарядка новых калиброванных плавких вставок, проверка их соответствия нагрузкам - обновление бирок, надписей - проверка сети внутреннего освещения ВРУ - проверка нагревания проводов - восстановление надписей на оборудовании, внесение изменений в существующие схемы - чистка электрооборудования от пыли и грязи - укрепление бирок на отходящих линиях 	1 раз в 2 года
12.9	В объеме межремонтного обслуживания согласно графику ППР: <ul style="list-style-type: none"> - осмотр оборудования - проверка нагревания проводов и контактных соединений 	1 раз в год
12.10	В объеме оперативного обслуживания электроустановок (АДС): <ul style="list-style-type: none"> - приём заявок от населения - замена плавких вставок - переделка контактов вводных распределительных устройствах (ВРУ), этажных щитах (ЩО), в распределительных коробках, замена контактных оснований предохранителей аварийное переключение на резервное питание в случае выхода из строя питающего кабеля (если имеется)	Круглосуточно
12.11	Снятие показаний общедомовых узлов учёта.	1 раз в месяц
12.12	Ревизия светильников (электропатронов), выключателей мест общественного пользования.	По мере необходимости

12.13	Измерение тока по фазам питающих линий, а также проверка величины напряжения в разных точках сети в часы максимальной нагрузки.	По мере необходимости
12.14	Замена вышедших из строя (с истекшим сроком поверки) общедомовых узлов учёта, организация поверки этих узлов.	По мере необходимости с включением в план текущего и капитального ремонта.
13	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) в многоквартирном доме:	
13.1	организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта;	Постоянно
13.2	обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов);	Постоянно
13.3	обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов);	Постоянно
13.4	обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования.	1 раз в год
14	Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:	
14.1	сухая уборка: тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лифтовых кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов; влажная уборка: лестничных площадок и маршей, пандусов, лифтовых кабин: - полы - стены, двери, плафоны и потолков	3 раза в неделю 2 раза в неделю 3 раза в неделю 1 раз в месяц 2 раза в неделю 1 раз в месяц
14.2	влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек;	1 раз в год
14.3	мытьё окон с внутренней стороны подъезда;	1 раз в год
14.4	очистка систем защиты от грязи (приямков);	1 раз в неделю
14.5	проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме;	По мере необходимости
15	Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее - придомовая территория), в холодный период года:	
15.1	очистка крышек люков колодцев от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см;	6 раз в неделю по мере необходимости
15.2	сдвигание свежевыпавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеиности свыше 5 см (пешеходных дорожек);	6 раз в неделю по мере необходимости
15.3	очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова) (пешеходных дорожек);	6 раз в неделю по мере необходимости
15.4	очистка придомовой территории от наледи и льда с использованием противоскользящих веществ (пешеходных дорожек);	6 раз в неделю по мере необходимости
15.5	очистка от мусора ури, установленных возле подъездов, уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома;	6 раз в неделю
15.6	уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд.	6 раз в неделю

16	Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года:	
16.1	подметание и уборка придомовой территории с твердым покрытием; уборка газонов придомовой территории	6 раз в неделю 2 раза в неделю
16.2	очистка от мусора из урн, установленных возле подъездов, и уборка контейнерных площадок, расположенных на территории общего имущества многоквартирного дома;	6 раз в неделю
16.3	выкашивание газонов;	В период с 01.05 по 01.10 (3 раза)
16.4	уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка приямка.	1 раз в неделю
18	Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов, в том числе откачке жидких бытовых отходов:	
18.1	незамедлительный вывоз твердых бытовых отходов при накоплении более 2,5 куб. метров;	ежедневно
18.2	организация мест накопления бытовых отходов, сбор отходов I - IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.) и их передача в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию и размещению таких отходов.	По мере необходимости
19	Работы по обеспечению требований пожарной безопасности	
19.1	осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов.	1 раз в год
20	Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения.	
20.1	обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме;	Круглосуточно
20.2	выполнение заявок населения	5 рабочих дней в неделю

«Управляющая организация»:

**Общество с ограниченной ответственностью
«Ремонтно-эксплуатационная компания № 7»:**

357100, Россия, Ставропольский край,

г. Невинномысск, ул. Кочубея д.22

ИНН/КПП 2631804751 / 263101001

БИК 040702660

р/с 4070281076010000091

к/с 30101810600000000660

Северо-Кавказский банк

ОАО Сбербанк России г. Ставрополь

Лицензия № 026-000168, выдана управлением

Ставропольского края по строительному и

жилищному надзору «30» апреля 2015 г.

Директор _____

Ю.В. Суворов

«Собственник»:

Острик Н.М.,

паспорт серии 0711 № 563599, выдан УФМС г.
Невинномысска 08.09.2011 г.

Зарегистрирован: г. Невинномысск,

ул. Гагарина, 55/56

Телефон: _____

_____/Острик Н.М./

**ПЕРЕЧЕНЬ
работ, выполняемых за счет дополнительной оплаты**

**I. Состав работ, повышающих комфортность проживания, выполняемых по заявкам
собственников и подлежащих дополнительной оплате**

1. Установка индивидуальных и общедомовых приборов учета коммунальных ресурсов.
2. Улучшение отделки подъездов по решению собственников жилья (установка стеклопакетов в подъездах, окраска стен высококачественной краской, укладка плитки на полы в подъезде и т.д.).
3. Прочие работы и услуги, не включенные в состав обязательных для обслуживающей организации.

II. Срок исполнения

Срок исполнения определяется после поступления заявки по согласованию с заявителем. Аналогично определяются условия и сроки оплаты работ.

«Управляющая организация»:

Общество с ограниченной ответственностью

«Ремонтно-эксплуатационная компания № 7»:

357100, Россия, Ставропольский край,

г. Невинномысск, ул. Кочубея д.22

ИНН/КПП 2631804751 / 263101001

БИК 040702660

р/с 4070281076010000091

к/с 30101810600000000660

Северо-Кавказский банк

ОАО Сбербанк России г. Ставрополь

Лицензия № 026-000168, выдана управлением

Ставропольского края по строительному и

жилищному надзору «30» апреля 2015 г.

Директор _____

Ю.В. Суворов

«Собственник»:

Острик Н.М.,

паспорт серии 0711 № 563599, выдан УФМС г.

Невинномысска 08.09.2011 г.

Зарегистрирован: г. Невинномысск,

ул. Гагарина, 55/56

Телефон: _____



_____/Острик Н.М./

