

1

ДОГОВОР

управления многоквартирным домом № 1а

г. Вятские Поляны

« 01 » октября 20 15 г.

Собственники помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: улица Свободы дом 2 в лице представителя собственников Зайцева Дмитрия Александровича, действующего на основании протокола № 2 от 29.01.2015г., с одной стороны, и ООО «Управляющая компания «Жилищно-эксплуатационный участок» в лице директора Болотовой Светланы Геннадьевны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор управления заключен в соответствии со статьей 162 Жилищного кодекса РФ и решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме № 2, по улице Свободы г. Вятские Поляны (протокол общего собрания № 2 от 29.01.2015г.)

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

1.3. При выполнении настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией РФ, Гражданским кодексом РФ, жилищным кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства РФ № 491 от 13.08.2006., Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 г. № 170 в части взятых обязательств, санитарными нормами и правилами, нормами противопожарной и иной безопасности.

Стороны при исполнении настоящего Договора руководствуются условиями настоящего Договора, а также нормами Конституции Российской Федерации, Гражданского кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 21 января 2006 года № 25, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства РФ № 491 от 13.08.2006, Федеральным законом «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 32.11.2009 № 261-ФЗ, Постановлением от 6 мая 2011 г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» и иными положениями законодательства РФ, применимых к предмету настоящего Договора.

2. ТЕРМИНЫ И ПОНЯТИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ДОГОВОРЕ

Собственник - лицо, владеющее на праве собственности помещением, находящимся в многоквартирном доме, расположенном по вышеуказанному адресу. Собственник помещения несет бремя содержания данного помещения и Общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме. Собственник владеет, пользуется и распоряжается общим имуществом в многоквартирном доме.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме Собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

Управляющая организация - организация, уполномоченная Общим собранием Собственников многоквартирного дома на выполнение функций по управлению таким домом и предоставлению коммунальных услуг.

Исполнители – подрядные организации различных форм собственности, на которые Управляющей организацией на договорной основе возложены обязательства по предоставлению Собственнику работ по текущему ремонту и услуг по содержанию общего имущества.

В отношениях с Исполнителями Управляющий действует от своего имени и за счет Собственника.

Представитель собственников – физическое или юридическое лицо, уполномоченное общим собранием собственников помещений на представление интересов собственников перед Управляющей организацией, в том числе, на подписание изменений и дополнений к договору, приложений к договору.

Общее имущество в многоквартирном доме - принадлежащие Собственникам помещений на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Состав общего имущества многоквартирного дома и около домовый территории, в отношении которого будет осуществляться управление, а также его техническое состояние на момент заключения договора указаны в Приложении № 1 к настоящему договору.

Члены семьи Собственника жилого помещения имеют право пользования данным жилым помещением наравне с его Собственником, если иное не установлено соглашением между Собственником и членами его семьи. Собственник, члены семьи Собственника жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность.

Высший орган управления многоквартирным домом - Общее собрание Собственников помещений.

Для исполнения договорных обязательств собственники помещений дают согласие управляющей организации осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу представителю для взыскания обязательных платежей в судебном порядке, специализированной организации для ведения начислений), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных и их передачу третьим лицам.

Информация об Управляющей организации приведена на официальном сайте Управляющей организации, а так же на сайте «Реформа ЖКХ».

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

3.1. По настоящему договору управления многоквартирным домом Управляющая организация по заданию Собственников помещений в многоквартирном доме в течение согласованного срока за плату обязуется выполнять работы и оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и

пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

3.2. 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.

3.3. Состав общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, и его характеристики указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору.

3.4. 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 № 2 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 самостоятельно определяет очередность, сроки и объемы работ, оказания услуг в зависимости от фактического состояния общего имущества, объема поступивших средств собственников и ее производственных возможностей. 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.

3.5. Управляющая организация выполняет работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме в границах эксплуатационной ответственности, установленных настоящим Договором, в случае принятия решения собственниками о дополнительном финансировании данных работ.

3.6. Управляющая организация в рамках деятельности по управлению многоквартирным домом оказывает услугу управления многоквартирным домом в соответствии с перечнем услуг и работ по управлению многоквартирным домом и периодичностью их выполнения, приведенным в Приложении № 2 к настоящему Договору.

3.7. Ответственным за проведение капитального ремонта в многоквартирном доме является «Фонд капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов в Кировской области»

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

4.1. Управляющая организация имеет право:

4.1.1. Требовать от собственников, нанимателей своевременно вносить плату, в порядке, размере и на условиях, предусмотренных настоящим договором, и принимать меры по взысканию задолженности по платежам в случае их просрочки.

4.1.2. Выходить с предложениями к Администрации города о расторжении договоров найма в случае нарушения нанимателем правил пользования помещением, несвоевременной оплаты помещения и коммунальных услуг. Требовать от Администрации города оплату за жилищно-коммунальные услуги, если взыскание долга не возможно с нанимателя помещения.

4.1.3. Подготавливать и представлять на рассмотрение собственникам помещений предложения по коммерческому использованию нежилых помещений и земельного участка, относящихся к общему имуществу, с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота имущества, на его содержание, а также на иные цели, устанавливаемые общим собранием собственников.

4.1.4. Привлекать специализированные организации – экспертов для целей технического обследования при обнаружении во время ежегодных осмотров признаков снижения работоспособности состояния несущих конструкций, инженерных сетей и оборудования и недопустимого технического состояния дома для определения причин появления этих признаков и мерах по обеспечению безопасности проживания.

4.1.5. Создавать по заявлению Собственника, нанимателя комиссию для установления и фиксирования факта нарушения прав Собственника, нанимателя помещения другими Собственниками, нанимателями (в частности по затоплениям).

4.1.6. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством и настоящим договором.

4.1.7. 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, предписанием надзорных органов, о чем Управляющая организация обязана проинформировать собственников помещений. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты по Договору.

4.1.8. При существенном нарушении Собственниками обязательств по внесению платы за жилищно-коммунальные услуги, в случае, если в результате данной просрочки исполнения обязательств сумма недополученных денежных средств (недосбора) составляет 3% и более от общей суммы, подлежащей оплате всеми Собственниками и лицами, пользующимися принадлежащим собственнику помещением в данном многоквартирном доме, Управляющая организация вправе уменьшить объем выполняемых услуг в части работ по текущему ремонту общего имущества на сумму недополученных денежных средств.

4.1.9. 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.

4.1.10. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством РФ.

4.2. Управляющая организация обязана:

Управление многоквартирным домом обеспечивается Управляющей организацией выполнением следующих стандартов:

а) прием, хранение и передача технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким домом документов, предусмотренных Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства

Российской Федерации от 13 августа 2006 г. N 491, в порядке, установленном Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами (утв. постановлением Правительства РФ от 15 мая 2013 г. N 416), а также их актуализация и восстановление (при необходимости);

б) сбор, обновление и хранение информации о собственниках и нанимателях помещений в многоквартирном доме, а также о лицах, использующих общее имущество в многоквартирном доме на основании договоров (по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме), включая ведение актуальных списков в электронном виде и (или) на бумажных носителях с учетом требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных;

в) подготовка предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме для их рассмотрения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе:

разработка с учетом минимального перечня перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (далее - перечень услуг и работ);

расчет и обоснование финансовых потребностей, необходимых для оказания услуг и выполнения работ, входящих в перечень услуг и работ, с указанием источников покрытия таких потребностей (в том числе с учетом рассмотрения ценовых предложений на рынке услуг и работ, смет на выполнение отдельных видов работ);

подготовка предложений по вопросам проведения капитального ремонта (реконструкции) многоквартирного дома, а также осуществления действий, направленных на снижение объема используемых в многоквартирном доме энергетических ресурсов, повышения его энергоэффективности;

подготовка предложений о передаче объектов общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в пользование иным лицам на возмездной основе на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений в этом доме, в том числе с использованием механизмов конкурсного отбора;

обеспечение ознакомления собственников помещений в многоквартирном доме с проектами подготовленных документов по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и пользования этим имуществом, а также организация предварительного обсуждения этих проектов;

г) организация управляющей организацией рассмотрения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме вопросов, связанных с управлением многоквартирным домом, в том числе:

уведомление собственников помещений в многоквартирном доме о проведении собрания;

обеспечение ознакомления собственников помещений в многоквартирном доме с информацией и (или) материалами, которые будут рассматриваться на собрании;

подготовка форм документов, необходимых для регистрации участников собрания;

подготовка помещений для проведения собрания, регистрация участников собрания;

документальное оформление решений, принятых собранием;

доведение до сведения собственников помещений в многоквартирном доме решений, принятых на собрании;

д) организация оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, утвержденным решением собрания, в том числе:

определение способа оказания услуг и выполнения работ;

подготовка заданий для исполнителей услуг и работ;

выбор, в том числе на конкурсной основе, исполнителей услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений в многоквартирном доме;

заключение договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

заключение с собственниками и пользователями помещений в многоквартирном доме договоров, содержащих условия предоставления коммунальных услуг;

заключение договоров энергоснабжения (купли-продажи, поставки электрической энергии (мощности), теплоснабжения и (или) горячего водоснабжения, холодного водоснабжения, водоотведения, поставки газа (в том числе поставки бытового газа в баллонах) с ресурсоснабжающими организациями в целях обеспечения предоставления собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме коммунальной услуги соответствующего вида, а также договоров на техническое обслуживание и ремонт внутридомовых инженерных систем (в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации);

заключение иных договоров, направленных на достижение целей управления многоквартирным домом, обеспечение безопасности и комфортности проживания в этом доме;

е) взаимодействие с органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам, связанным с деятельностью по управлению многоквартирным домом;

ж) организация и осуществление расчетов за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, включая услуги и работы по управлению многоквартирным домом, и коммунальные услуги, в том числе:

начисление обязательных платежей и взносов, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальных услуг в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации;

оформление платежных документов и направление их собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме;

осуществление управляющей организацией расчетов с ресурсоснабжающими организациями за коммунальные ресурсы, поставленные по договорам ресурсоснабжения в целях обеспечения предоставления в установленном порядке собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме коммунальной услуги соответствующего вида;

ведение претензионной и исковой работы в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги, предусмотренную жилищным законодательством Российской Федерации;

з) обеспечение собственниками помещений в многоквартирном доме контроля за исполнением решений собрания, выполнением перечней услуг и работ, повышением безопасности и комфортности проживания, а также достижением целей деятельности по управлению многоквартирным домом, в том числе:

предоставление собственникам помещений в многоквартирном доме отчетов об исполнении обязательств по управлению многоквартирным домом с периодичностью и в объеме, которые установлены решением собрания и договором управления многоквартирным домом;

раскрытие информации о деятельности по управлению многоквартирным домом в соответствии со стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 23 сентября 2010 г. N 731;

прием и рассмотрение заявок, предложений и обращений собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме;

и) осуществление аварийно-диспетчерского обслуживания, в том числе путем заключения договора на оказание услуг с организацией, осуществляющей деятельность по аварийно-диспетчерскому обслуживанию.

к) управляющая организация в случае организации аварийно-диспетчерского обслуживания путем заключения договора на оказание услуг с организацией, осуществляющей соответствующую деятельность, представляет в аварийно-диспетчерскую службу комплект технической документации на все объекты, сети и сооружения, схемы всех отключающих и запорных узлов внутридомовых инженерных систем, планы подземных коммуникаций и иную документацию, необходимую для осуществления аварийно-диспетчерского обслуживания.

л) управляющая организация обеспечивают свободный доступ сотрудников аварийно-диспетчерской службы в помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме, и на иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома.

4.3. Собственники имеют право:

4.3.1. На своевременное и качественное выполнение работ и услуг по содержанию общего имущества.

4.3.2. Получать бесперебойно, за исключением времени, установленного для технологических перерывов, а также в случае возникновения аварийных ситуаций, коммунальные услуги в необходимом объеме, не причиняющие вреда их жизни, здоровью и имуществу.

4.3.3. Сверять с управляющей организацией расчеты по оплате жилого помещения и коммунальных услуг (лично или через своего представителя).

4.3.4. Требовать от Управляющей организации уплаты неустоек (штрафов, пеней) при не предоставлении услуг, невыполнении работ или предоставлении услуг, выполнении работ, оказании услуг ненадлежащего качества в порядке и случаях, предусмотренных федеральными законами и договором;

4.3.5. Участвовать в принятии решений об использовании и изменении режима пользования общим имуществом и повышении уровня благоустройства.

4.4 Собственники обязаны:

4.4.1. Соблюдать Правила пользования жилым помещением, утверждаемые Правительством РФ, не нарушая прав и законных интересов других граждан, проживающих в соседних квартирах (комнатах) и домах.

4.4.2. Участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения.

4.4.3. Оплачивать объем коммунальной услуги холодного, горячего водоснабжения, электроэнергии в размере превышения объема коммунальной услуги холодного, горячего водоснабжения, электроэнергии предоставленной на общедомовые нужды, определенного исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета, над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления коммунальной услуги холодного и горячего водоснабжения, электроэнергии предоставленной на общедомовые нужды, между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения.

4.4.4. Оплачивать в сроки, предусмотренные договором, оказанные им по договору услуги, выполненные работы.

4.4.5. Поддерживать занимаемое помещение в исправном техническом состоянии, проводить текущий и капитальный ремонт занимаемого помещения, включая его инженерное оборудование и индивидуальные приборы учета в сроки, установленные жилищным

законодательством. Непосредственная реализация указанных обязанностей может выполняться на договорных началах исполнителем, имеющим в установленных законом случаях соответствующую лицензию.

4.4.6. Сообщать незамедлительно в аварийную службу управляющей организации об обнаружении неисправностей инженерного оборудования и сетей, приборов учета, снижении параметров предоставляемых коммунальных услуг, ведущих к нарушениям качества условий проживания, создающих угрозу жизни и безопасности граждан.

4.4.7. Уведомлять управляющую организацию в 10-дневный срок об изменении условий или режима использования жилища (изменении количества проживающих, возникновении или прекращении права на льготы и др.) и необходимости соответствующего перерасчета размера платы, сообщать о сдаче жилого помещения в поднаем, смене собственника помещения, предоставлять данные, позволяющие идентифицировать нового владельца, собственника.

4.4.8. Собственник обязуется не устанавливать, не подключать и не использовать бытовые приборы, оборудование и машины мощностью, превышающей технические возможности внутриквартирной электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру, а также подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды и приборы учёта и контроля, не имеющие технических паспортов (свидетельств) и санитарно-гигиенических сертификатов, не отвечающих санитарно-гигиеническим нормам.

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

4.4.10. Собственник обязуется нести ответственность за сохранность, надлежащее техническое состояние и безопасность эксплуатируемых инженерных сетей, инженерного оборудования. Соблюдать установленный режим потребления коммунальных услуг.

4.4.11. Собственник обязуется производить установку приборов учёта и контроля, монтаж инженерного оборудования, инженерных сетей внутри жилого помещения специализированной организацией, имеющей лицензию, произведя перед этим все необходимые согласования с органами местного самоуправления и Управляющей организацией.

4.4.12. Обеспечить доступ представителей Управляющей организации в помещение для осмотра приборов учёта и контроля, 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.

4.4.13. Извещать Управляющую организацию в течение пяти 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.

4.4.14. По требованию Управляющей организации и в согласованные с собственником помещений сроки представить в Управляющую организацию копию свидетельства регистрации права собственности или иной документ подтверждающий право 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.

4.4.15. Проводить общие собрания собственников в случае получения от Управляющей организации предложения о необходимости его проведения.

4.4.16. Если физический износ общего имущества дома достиг предельно допустимых характеристик надежности и безопасности и не обеспечивает безопасность жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических и юридических лиц, муниципального имущества, что подтверждается актом технического обследования или предписанием, выданным уполномоченным органом исполнительной власти, собственники помещений обязаны немедленно принять меры по устранению выявленных нарушений и профинансировать выполнение необходимых ремонтных работ. В случае отказа в финансировании необходимых ремонтных работ, Управляющая организация не несет ответственности за возникшие последствия. При возникновении аварийных ситуаций: протекании кровли, аварий на инженерных коммуникациях (сетях отопления, горячего и холодного водопровода, канализации, электрических сетях), аварий лифтового хозяйства и т. п., повлекших за собой порчу общего имущества дома, имущества собственников и нанимателей, а также имущество третьих лиц, все ремонтные работы и возмещение ущерба производятся за счет статьи текущий ремонт.

5. ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ ЦЕНЫ ДОГОВОРА, РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ И РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ.

5.1. Порядок определения цены договора:

Цена договора включает в себя:

- плату за управление, услуги и работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества, согласно перечня услуг и работ и расценок на эти работы и услуги (Приложение №2) Любые изменения, вносимые в перечень услуг и работ, согласовываются представителями сторон в письменном виде.
- плату за коммунальные услуги, согласно перечня, предоставляемых коммунальных услуг.

5.2. Размер платы за текущий ремонт и содержание общего имущества:

5.2.1. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества рассчитывается исходя из занимаемой общей площади помещения, и определяется как произведение цены стоимости 1 кв. м. на общую площадь помещения.

5.2.2. Плата за текущий ремонт и содержание общего имущества устанавливается в размере, определенном в соответствии с перечнем услуг и работ.

5.2.3. Размер платы за содержание и текущий ремонт жилого помещения в многоквартирном доме утверждается общим собранием собственников с учетом предложений Управляющей организации и устанавливается на календарный год. В случае, если собственниками помещений не будет утверждён общим собранием собственников помещений, управляющая организация вправе применить тариф, утверждённый органами местного самоуправления, либо размер платы может быть изменён Управляющей организацией в одностороннем порядке методом индексации ранее установленного размера платы, с применением индексов-дефляторов, индексов удорожания, но не чаще одного раза в год, с соответствующим уведомлением собственников, в порядке, предусмотренном настоящим договором.

5.2.4. В случае возникновения необходимости в проведении непредвиденных, дополнительных ремонтных работ или услуг с письменного согласия собственников помещений возможен

единовременный сбор денежных средств на выполнение данных работ, согласно утвержденной сметы.

5.2.5. При неполном освоении денежных средств, собранных в текущем году, по согласованию с представителями собственников помещений, освоение неиспользованных денежных средств переносится на следующий год, либо делается перерасчет платы за текущий ремонт по итогам года.

5.3. Размер платы за коммунальные услуги:

5.3.1. Размер платы за коммунальные услуги определяется как произведение тарифов на объемы потребленных ресурсов по показаниям приборов учета, а в случае их отсутствия по нормативам потребления, устанавливаемым органами местного самоуправления в порядке, определяемом Правительством РФ.

5.3.2. При выявлении сверхнормативного потребления и сверхнормативных потерь распределение производится пропорционально занимаемой площади.

5.4. Порядок внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги:

5.4.1. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до 25 числа месяца, следующего за расчётным, по платежным документам, предоставляемым управляющей организацией.

6. ПОРЯДОК ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ, ОКАЗАНИЯ УСЛУГ

6.1. Выполнение работ, оказание услуг Управляющей организацией осуществляется отдельными периодами. Один период выполнения работ составляет месяц.

6.2. Управляющая организация самостоятельно определяет объём и виды работ и услуг, выполняемых в течение одного периода в соответствии с требованиями действующего законодательства.

6.3. Представитель собственников имеет право направить Управляющей организации письменную заявку на выполнение какого-либо вида работ, оказания какой-либо услуги на сумму, не превышающую оставшейся части фиксированного размера платы за год, за вычетом расходов на те работы и услуги, выполнение которых является обязательным для обеспечения безопасности, а также аварийных работ в размере не менее 25% от оставшейся суммы.

7. ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КОНТРОЛЯ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ЕЁ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ УПРАВЛЕНИЯ. ПОРЯДОК РАССМОТРЕНИЯ СПОРОВ.

7.1. Управляющая организация обязана вести учёт выполненных работ, оказанных услуг, производить актирование выполненных работ, оказанных услуг.

7.2. Представитель собственников вправе знакомиться с технической документацией на дом, в том числе с актами о приёмке результатов работ, актами осмотра, проверки состояния (испытания) инженерных коммуникаций, механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования.

7.3. При возникновении спорных ситуаций собственник через представителя собственников, а в случае отсутствия представителя собственников, непосредственно обращается в письменном виде в Управляющую организацию.

7.4. Для рассмотрения спора Управляющая организация вправе создать рабочую комиссию из представителей сторон. По результатам работы комиссии составляется заключение.

7.5. В случае несогласия с заключением комиссии стороны вправе обратиться в суд.

8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

8.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договору управления Управляющая организация и собственники несут ответственность, установленную действующим законодательством, и договором управления.

8.2. При внесении платы с нарушением сроков, предусмотренных законом и настоящим Договором, начисляются пени. Размер пеней составляет одну трехсотую действующей на момент оплаты ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после установленного срока оплаты по день фактического расчета включительно.

8.3. При оказании гражданам услуг по содержанию жилья, выполнению работ по текущему ремонту жилья и предоставлении коммунальных услуг с нарушением их перечня, объемов и качества производится перерасчет размеров, подлежащей платы в соответствии с методикой, утверждаемой Правительством РФ, кроме случая указанного в п. 3.1.2. и п. 7.4. настоящего договора.

8.4. Управляющая организация освобождается от ответственности за вред, причиненный собственнику из-за недостатков в содержании общего имущества, а также неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств, если докажет, что вред возник вследствие непреодолимой силы или по вине собственника, в том числе при отказе собственников от включения в перечень работ и услуг, либо исключение из этого перечня какой либо работы или услуги (п. 3.1.9).

8.5. Лица, виновные в порче общего имущества и помещений многоквартирного дома, допустившие самовольное переустройство и перепланировку жилого помещения, несут ответственность в соответствии с Жилищным кодексом РФ и законодательством об административных правонарушениях.

9. ФОРС-МАЖОР

9.1. 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.

9.2. 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.

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

9.4. 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 обстоятельств непреодолимой силы.

10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА

10.1. Настоящий договор вступает в силу с «01» октября 20 15 года.

10.2. Договор действует один год с момента заключения. В случае если за 30 дней до окончания срока настоящего договора ни одна из сторон в письменной форме (либо протокол общего

собрания собственников о прекращении договора) не заявит о расторжении, договор считается продленным на то же срок и на тех же условиях. Количество пролонгаций не ограничено.

10.3. Изменение условий настоящего договора допускается по соглашению сторон и оформляется в письменном виде. Предложение об изменении условий договора, в том числе предложение об изменении перечня видов работ и услуг рассматривается в месячный срок с момента поступления настоящего предложения. Предложение со стороны Управляющей компании считается представленным собственникам помещений для обсуждения с момента его вручения представителю собственников.

10.4. Стороны вправе отказаться от исполнения Договора в одностороннем порядке, направив письменное уведомление другой Стороне не позднее, чем за 1 (один) месяц до даты расторжения договора.

11. АНТИКОРРУПЦИОННАЯ ОГОВОРКА

- Настоящая антикоррупционная оговорка имеет своей целью минимизацию рисков вовлечения работников Сторон договора в коррупционную деятельность, а также на поддержание деловой репутации Сторон договора на высоком уровне.

- При исполнении своих обязательств по настоящему договору, Стороны, их аффилированные лица, работники или посредники не выплачивают, не предлагают выплатить и не разрешают выплату каких-либо денежных средств или передачу ценностей, прямо или косвенно, любым лицам, для оказания влияния на действия или решения этих лиц.

Стороны договора обязуются не совершать, а также обязуются обеспечивать, чтобы их аффилированные лица, сотрудники, действующие по договору, не совершали прямо или косвенно следующих действий при исполнении договора: дача/получение взятки, коммерческий подкуп, а также действия, нарушающие требования действующего законодательства Российской Федерации и международных актов о противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем.

- В случае возникновения у Стороны договора подозрений, что произошло или может произойти нарушение каких-либо положений настоящей антикоррупционной оговорки, соответствующая Сторона обязуется уведомить об этом другую Сторону в письменной форме. После получения письменного уведомления, Сторона направившая уведомление, имеет право приостановить исполнение обязательств по настоящему контракту до получения подтверждения от другой Стороны, что нарушения не произошло или не произойдет. Это подтверждение должно быть направлено в течение десяти рабочих дней с даты направления письменного уведомления.

В письменном уведомлении Сторона обязана сослаться на факты или предоставить материалы, достоверно подтверждающие или дающие основание предполагать, что произошло или может произойти нарушений каких-либо положений настоящей антикоррупционной оговорки контрагентом, его аффилированными лицами, работниками или посредниками выражающееся в действиях, квалифицируемых действующим законодательством, как дача или получение взятки, коммерческий подкуп, а также действиях, нарушающих требования Российского законодательства и международных актов о противодействии легализации доходов, полученных преступным путем.

- В случае наличия безусловного подтверждения (доказательств) нарушения Стороной договора настоящей оговорки другая Сторона имеет право потребовать расторжения договора.

12. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

12.1. 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.

