

ДОГОВОР № 70
управления многоквартирным домом

Иркутская область, г. Ангарск «01» июля 2015 год.

ООО «Управляющая компания «Жилищное управление», в лице директора Тёлина Антона Валерьевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем "Управляющая организация", с одной стороны, и

Собственники помещений многоквартирного дома № 4 микрорайона № 8 г. Ангарска, указанные в приложении № 1 к настоящему договору, именуемые в дальнейшем "Собственники",

в лице Жеребков Председателя Совета многоквартирного дома Тюришиной Александровны действующего на основании решения общего собрания собственников МКД (протокола подведения итогов голосования общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме от «28» мая 2015 года № 4), наделенный полномочиями в соответствии с пунктом 8 статьи 161.1. ЖК РФ с другой стороны, далее совместно именуемые стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ПРИМЕНЯЕМЫЕ В ДОГОВОРЕ

Управляющая организация - организация любой формы собственности, различной организационно- правовой формы, осуществляющая управление многоквартирным домом и/или предоставлению жилищно-коммунальных услуг.

Собственники – владельцы жилых и нежилых помещений и общего имущества в многоквартирном доме.

Председатель Совета многоквартирного дома - лицо, избранное общим собранием Собственников, действующее на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и наделенное полномочиями в соответствии с пунктом 8 статьи 161.1. ЖК РФ.

Общее имущество в многоквартирном доме - помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование, крыши, ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции), ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, и иные ограждающие ненесущие конструкции), механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры), земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства.

В состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

В состав общего имущества включается внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений, а также другого оборудования, расположенного в этой системе.

В состав общего имущества включаются внутридомовая инженерная система газоснабжения, состоящая из газопроводов, проложенных от источника газа (при использовании сжиженного углеводородного газа) или места присоединения указанных газопроводов к сети газораспределения до запорного крана (отключающего устройства), расположенного на ответвлениях (опусках) к внутриквартирному газовому оборудованию, резервуарных и (или) групповых баллонных установок сжиженных углеводородных газов, предназначенных для подачи газа в один многоквартирный дом, газоиспользующего оборудования (за исключением газоиспользующего оборудования, входящего в состав внутриквартирного газового оборудования), технических устройств на газопроводах, в том числе регулирующей и предохранительной арматуры, системы контроля загазованности помещений, коллективных (общедомовых) приборов учета газа, а также приборов учета газа, фиксирующих объем газа, используемого при производстве коммунальной услуги.

В состав общего имущества включается внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

В состав общего имущества включается внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы, установленной в соответствии с пунктом 8 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006г. № 491, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

Внешней границей сетей газоснабжения, входящих в состав общего имущества, является место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью.

Плата за жилое помещение - плата за услуги по содержанию (в том числе содержание внутридомовых инженерных сетей) и работы по текущему ремонту* общего имущества в многоквартирном доме, включая в себя плату за услуги по управлению многоквартирным домом.

**Плата за текущий ремонт взимается при наличии решения общего собрания Собственников и определении Собственниками объема финансирования.*

Плата за коммунальные услуги* - плата за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение, отопление при наличии заключенного договора с соответствующей ресурсоснабжающей организацией. **Управляющая компания не предоставляет услуг по поставке в многоквартирный дом коммунальных ресурсов.**

*При наличии решения общего собрания Собственников о переходе на способ расчета за коммунальные услуги непосредственно с ресурсоснабжающими организациями и о заключении договоров на поставку коммунальных услуг напрямую с ресурсоснабжающими организациями Собственники самостоятельно решают вопрос о заключении договора на предоставление коммунальных услуг с ресурсоснабжающими организациями и соответственно вносят плату за коммунальные услуги *непосредственно ресурсоснабжающим организациям.*

Управление многоквартирным домом- осуществление технического, финансового планирования и контроля работ, обеспечивающих сохранность или улучшение переданного в управление недвижимого имущества, организация содержания и ремонта жилья, а также предоставления коммунальных услуг установленных объемов и качества в рамках взаимоотношений со смежными организациями и поставщиками товаров и услуг; все виды работ с Собственниками и арендаторами.

Исполнители - организации различных форм собственности (осуществляющие соответствующие виды деятельности), на которые Управляющей организацией на договорной основе возложены обязательства по предоставлению Собственникам работ (услуг) по содержанию и обслуживанию общего имущества, предоставления коммунальных услуг теплоснабжения, водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения, вывоз ТБО (подрядные, ресурсоснабжающие и иные специализированные организации).

Содержание общего имущества в многоквартирном доме – это комплекс действий, включающий:

техническое обслуживание (поддержание надлежащего технического состояния имущества) и текущий ремонт (восстановление и улучшение состояния имущества),

уборку и санитарно-гигиеническую очистку (санитарное содержание),

иные действия, направленные на сохранность, обеспечение безопасности и создание необходимых условий по проживанию и пользованию помещениями, придомовым земельным участком и расположенными на нем элементами благоустройства и озеленения, в пределах утвержденного собственниками Перечня услуг и работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома № 4 микрорайона № 8 г. Ангарска.

Текущий ремонт общего имущества жилого дома- ремонт, выполняемый в плановом порядке с целью восстановления исправности или работоспособности жилого дома, частичного восстановления его ресурса с заменой или восстановлением его составных частей ограниченной номенклатуры, установленной нормативной и технической документацией.

Аварийное обслуживание – оперативная ликвидация аварий, то есть ситуаций, которые могут причинить значительный вред имуществу, здоровью или жизни граждан. В частности, на системах тепло-водоснабжения и канализации. Выполнение аварийных работ необходимо как для ликвидации самой аварии, так и для предупреждения угрозы негативного развития ситуации.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с п. 1 ст. 162 Жилищного кодекса РФ и на основании решения общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме, расположенного по адресу: г. Ангарск, микрорайон 8, дом 4.

2.1.1. Условия настоящего Договора определены Общим собранием Собственников помещений от 28 мая 2015 года (Протокол № 1 от 28 мая 2015) и являются обязательными для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

2.1.2. Цель настоящего Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в Многоквартирном доме, а также предоставление жилищно-коммунальных услуг Собственникам помещений и иным гражданам, проживающим в многоквартирном доме в рамках утвержденного собственниками Перечня услуг и работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома № 4 микрорайона № 8 г. Ангарска.

2.1.3. При выполнении настоящего договора Стороны руководствуются Конституцией РФ; Гражданским кодексом РФ; Жилищным кодексом РФ; Федеральным законом от 23.11.2009 №

261 – ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергоэффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты 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, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 года № 491; Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 года № 354; Постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 года №731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами».

2.2. По настоящему договору Управляющая организация, действуя по заданию Собственников, от своего имени и за счет Собственников в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по управлению многоквартирным домом в соответствии с приложениями к настоящему Договору, расположенным по адресу: г.Ангарск, микрорайон № 8, дом № 4 (далее именуемый: «Многоквартирный дом»), а Собственники обязуются вносить платежи в пределах утвержденных тарифов,

2.3. Характеристика Многоквартирного дома на момент заключения Договора:

- а) адрес Многоквартирного дома г. Ангарск, дом № 4 микрорайона № 8;
- б) номер технического паспорта БТИ _____;
- в) серия – _____;
- г) тип постройки – жилой дом;
- д) год постройки -;
- е) этажность -;
- ж) количество квартир –;
- з) общая площадь мест общего пользования _____ кв. м;
- и) общая площадь жилых помещений _____ кв. м;
- к) общая площадь нежилых помещений _____ кв. м;
- л) степень износа по данным государственного технического учета (при наличии сведений) %;
- м) год последнего комплексного капитального ремонта _____;
- н) правовой акт о признании дома аварийным и подлежащим сносу _____; *
- о) правовой акт о признании дома ветхим _____; *
- п) площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества Многоквартирного дома _____ кв. м; *
- р) кадастровый номер земельного участка _____*.

* Сведения указываются при наличии соответствующих документов.

2.4. Состав общего имущества в многоквартирном доме указан в главе 1 настоящего Договора.

2.5. Оборудование и имущество, не входящее в состав общего имущества или выходящее за границы эксплуатационной ответственности, не входит в предмет настоящего договора, и содержанию и текущему ремонту Управляющей организацией не подлежит, в том числе: информационно-телекоммуникационные сети (в том числе сети проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконные сети, линии телефонной связи и другие подобные сети).

2.6. Контроль за выполнением условий настоящего Договора осуществляется членами совета дома, выбранными на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме в порядке, установленном Жилищным кодексом РФ.

2.7. Перечень услуг и работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома ежегодно утверждается общим собранием Собственников помещений при утверждении плана работы Управляющей организации на очередной год и определении размера платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома с учетом предложения Управляющей организации. Указанный перечень после его утверждения общим собранием Собственников помещений становится неотъемлемой частью настоящего Договора.

3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая организация обязуется:

3.1.1. От имени и за счет Собственников осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего договора, с наибольшей выгодой в интересах Собственников, в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов и иных правовых актов.

Оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме. В случае оказания услуги и выполнения работ с ненадлежащим качеством Управляющая организация обязуется устранять все выявленные недостатки за счет Исполнителей.

От имени и за счёт Собственников заключать соответствующие договоры о поставке жилищно-коммунальных услуг, необходимых для жизнеобеспечения Собственников (и членов их семей), а также для поддержания многоквартирного дома в надлежащем техническом и санитарном состоянии:

- договоры о техническом обслуживании дома, которое включает в себя: наладку инженерного оборудования, работы по устранению аварийного состояния строительных конструкций и инженерного оборудования, технические осмотры отдельных элементов и помещений дома, планово-предупредительные ремонты внутридомовых сетей, подготовку дома и его инженерных сетей к сезонной эксплуатации, санитарное содержание лестничных клеток, придомовой территории, включая уличные мусорные стоянки;

- договоры об обеспечении функционирования всех инженерных систем и оборудования дома (вентиляционных каналов, систем отопления, водоснабжения, систем дымоудаления, внутридомовых электрических сетей, в том числе сетей, питающих электроприемники квартир до входных зажимов квартирных электросчетчиков, сетей внутридомового газового оборудования) в пределах установленных норм;

- договоры о техническом обслуживании нежилого помещения (помещений) Собственников;

- договоры со специализированными и (или) лицензированными организациями на оказание услуг и выполнение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме (далее – подрядчики, исполнители) в случае отсутствия в штате Управляющей организации соответствующих специалистов, необходимого оборудования, техники или лицензии;

- договоры на использование общего имущества многоквартирного дома, в том числе договоры аренды, договоры о размещении рекламоносителей, сетей связи и т.п.;

- договоры на аварийное обслуживание;

- договоры на начисление и сбор платежей за жилые и нежилые помещения, коммунальные и прочие услуги, предоставляемые Собственникам;

- договоры поставки (при отсутствии решения общего собрания о переходе на способ расчета за коммунальные услуги непосредственно с ресурсоснабжающими организациями и о заключении договоров на поставку коммунальных услуг напрямую с ресурсоснабжающими организациями)/транспортировки коммунальных ресурсов, поставляемых ресурсоснабжающими организациями для собственных нужд Собственников; **В случае наличия у собственников МКД (до заключения настоящего Договора) прямых отношений с РСО, договоры поставки коммунальных ресурсов управляющей компанией на МКД не заключаются.**

- договоры по бесперебойному предоставлению Собственникам жилищно-коммунальных и иных услуг (предоставление услуг по дератизации и дезинсекции и др.);

3.1.1.2. Все текущие, неотложные, обязательные сезонные работы и услуги считаются предусмотренными в договоре в силу норм содержания дома как объекта и осуществляются

управляющей компанией независимо от того, упоминаются ли в договоре соответствующие конкретные действия и имеется ли по вопросу необходимости их выполнения особое решение общего собрания собственников помещений в доме.

3.1.2. Осуществлять следующие виды услуг по управлению:

- принимать от Собственников заявки, включая заявки аварийного характера, и направлять их в соответствующие организации для принятия мер, в том числе незамедлительных (в случае аварии), осуществлять контроль за их исполнением;

- представлять интересы Собственников перед Исполнителями; осуществлять контроль, оценку качества, объемов и сроков предоставления услуг (работ), с правом подписания актов выполненных работ; уведомлять Исполнителей о нарушениях их обязательств перед Собственниками по качеству, объемам и срокам оказания услуг (работ); фиксировать выявленные нарушения в установленном порядке;

- требовать от Исполнителей устранения за их счет выявленных нарушений, возмещения в полном объеме убытков и вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу Собственников вследствие допущенного нарушения;

- осуществлять начисление и прием платы за жилое помещение и коммунальные услуги от Собственников, а также, с соответствие с п. 4 ст. 155 ЖК РФ, от нанимателей жилых помещений, а также арендаторов нежилых помещений.

Требовать платы от Собственников, в случае не поступления платы от его нанимателей и арендаторов.

- осуществлять открытие и ведение лицевых счетов, выдачу необходимых справок о регистрации и актов о проживании, а также выполнять комплекс мероприятий по постановке и снятию граждан с регистрационного учета по месту пребывания и месту жительства;

- не распространять конфиденциальную информацию, касающуюся Собственника (передать её иным лицам, в т.ч. организациям), без письменного разрешения Собственника помещения или наличия иного законного основания;

- осуществлять перерасчет платы за жилищно-коммунальные услуги в случае их отсутствия или снижения качества предоставляемых услуг, а также временного отсутствия Собственников и совместно с ним проживающих граждан в соответствии с действующими нормативами;

- осуществлять расчеты за предоставленные жилищно-коммунальные услуги, услуги по содержанию, текущему и капитальному ремонту многоквартирного дома из денежных средств, поступающих от Собственников в качестве платы за жилые помещения и коммунальные платежи, оставшихся после удержания управленческого вознаграждения;

- своевременно проводить технические осмотры многоквартирного дома с участием члена (ов) совета многоквартирного дома. **В случае отсутствия члена совета дома или отказа участвовать в осмотре, управляющая компания производит соответствующий осмотр без участия члена совета МКД.**

- осуществлять рассмотрение предложений, заявлений и жалоб Собственников многоквартирного дома и принимать соответствующие меры в установленные для этого Законом сроки.

- рассматривать претензии Собственников, связанные с исполнением заключенных Управляющей организацией договоров с третьими лицами и разрешать конфликтные ситуации.

- ведение и сохранность технической документации на общее имущество Собственников МКД (при условии их передачи от предыдущей управляющей компании);

3.1.3. Предоставлять гражданам, проживающим в жилых помещениях, следующую информацию:

- перечень работ и услуг, оказываемых в счет установленной ежемесячной платы за жилое помещение и коммунальные услуги и их стоимость;

- перечень исполнителей услуг;

- нормативы предоставления жилищно-коммунальных услуг, установленных в Ангарском муниципальном образовании;

- размер тарифов, установленных для населения в Ангарском муниципальном образовании и городе Ангарске Иркутской области по каждому виду услуг;

- порядок, условия и формы обжалования нарушения (неисполнения) запросов Собственников;
- порядок изменения размера платы за жилое помещение в случае выполнения работ и оказания услуг по содержанию общего имущества ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, установленный Правительством РФ;
- телефоны аварийных служб;
- извещение о приостановке предоставления коммунальных услуг, путем размещения информации на информационных стендах, в подъездах многоквартирного дома;
- перечень, стоимость, порядок и условия выполнения работ и услуг по заказам и за счет финансирования Собственниками, не входящих в перечень работ и услуг, оказываемых в счет установленной ежемесячной платы за жилое помещение и коммунальные услуги (дополнительные работы);

Вышеуказанная информация доводится до собственников в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 23 сентября 2010 г. N 731 на информационном ресурсе по адресу: <http://ангарский-управдом.рф>

- по требованию собственникам выдавать справки соответствующих форм.

3.1.4. Не допускать использования общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме без соответствующих решений собрания собственников. В случае решения общего собрания собственников о передаче в возмездное пользование общего имущества либо его части заключать соответствующие договоры. Средства, поступившие на счёт Управляющей организации от использования общего имущества собственников, должны быть направлены на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, за исключением 5% вознаграждения от начисления за аренду или иного использования общего имущества МКД.

3.1.5. Проводить работы по подготовке к сезонной эксплуатации многоквартирного дома;

3.1.6. Организовывать аварийно-диспетчерское обслуживание в целях оперативного приема заявок на неисправность и незамедлительного устранения аварий и неисправностей конструктивных элементов многоквартирного дома и его инженерного оборудования;

3.1.7. Осуществлять организационно-технические мероприятия по обслуживанию узлов учета коммунальных услуг (при оборудовании многоквартирного дома узлами учета коммунальных услуг).

3.1.8. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на дом и земельный участок, вносить в них изменения, отражающие состояние многоквартирного дома в соответствие с результатами проводимых осмотров.

3.1.9. Вести учет бухгалтерской документации, учет регистрации и снятия граждан с регистрации по месту пребывания и месту жительства, оформление и внесение изменений в поквартирные карточки на жилые помещения;

3.1.10. Осуществлять отдельный учет денежных средств, поступивших от Собственников на оплату коммунальных услуг, содержание и ремонт многоквартирного дома, арендной платы, а также денежных средств, поступивших за услуги и работы по управлению многоквартирным домом.

3.1.11. Осуществлять мероприятия по взысканию с Собственников задолженности по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги, в случае нарушения ими сроков оплаты:

- при просрочке оплаты выдавать Собственникам предупреждения о необходимости погашения суммы долга;
- при просрочке оплаты свыше 3-х месяцев обращаться в суд с исковыми заявлениями и заявлениями о выдаче судебного приказа о взыскании суммы долга.

3.1.10. Ежегодно, в течение первого квартала текущего года предоставлять Собственникам отчет о выполнении настоящего договора за предыдущий год. Вышеуказанная информация доводится до собственников в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 23 сентября 2010 г. N 731 на информационном ресурсе по адресу: <http://ангарский-управдом.рф>. Отчет может быть выдан также председателю или члену совета многоквартирного дома. В отчете указывается соответствие фактических перечня количества и качества услуг и

работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома перечню и размеру платы, указанным в настоящем договоре.

3.1.11. При отсутствии задолженности по оплате за жилое помещение - за ремонт и содержание, а также при отсутствии задолженности по коммунальным платежам по настоящему договору оказывать Собственникам за дополнительную плату иные виды услуг, не предусмотренные перечнем услуг и работ к настоящему Договору, в том числе: справки, акты, выписки из лицевого счета, сантехнические работы, не связанные с общим имуществом многоквартирного дома.

3.1.12. Передать техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением домом документы за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора, по окончании срока его действия или расторжения вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу.

3.1.13. Оказать содействие уполномоченным организациям в установке и эксплуатации технических средств городских систем безопасности, диспетчерского контроля и учёта, функционирование которых не связано с жилищными отношениями (ст.4 Жилищного кодекса Российской Федерации).

3.2. Собственники обязуются:

3.2.1. Своевременно, т.е. ежемесячно не позже 15 числа месяца, следующего за расчетным, и в полном размере вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги, с учетом всех пользователей услуг, а также иные платежи, установленные решением общего собрания Собственников. Неиспользование помещений Собственником или нанимателем не является основанием невнесения установленной платы за жилое помещение.

3.2.2. От своего имени и за свой счет поручить Управляющей организации совершение следующих действий:

- представление интересов Собственников перед Исполнителями; контроль, оценка качества, объемов и сроков представления услуг (работ), с подписанием актов выполненных работ; уведомление Исполнителей о нарушениях их обязательств перед Собственниками по качеству, объемам и срокам оказания услуг (работ);
- фиксирование выявленных нарушений в установленном порядке;
- требование от Исполнителей устранения за их счет установленных нарушений, возмещения в полном объеме убытков и вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу Собственников вследствие допущенного нарушения;
- при поступлении жалоб от собственников на некачественно оказанные услуги/работы, направлять претензии исполнителям, с требованием устранения выявленных нарушений за счет Исполнителей;

3.2.3. Ежегодно, в течение четвертого квартала текущего года, проводить установленное Законом (статьи 45,46, 47 Жилищного Кодекса РФ) общее собрание Собственников, на котором утверждать Перечень и периодичность работ с указанием размера платы граждан за жилое помещение и услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома на следующий календарный год с учетом предложений Управляющей организации и в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 N 290 "О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения".

Ежегодно проводить установленное Законом (статьи 45,46, 47 Жилищного Кодекса РФ) общее собрание Собственников, на котором утверждать план работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома на следующий календарный год с учетом предложений Управляющей организации и в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 N 290 "О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения"

Ежегодно проводить установленное Законом (статьи 45,46, 47 Жилищного Кодекса РФ) общее собрание Собственников, на котором утверждать определение способа возмещения

затрат за осуществление дополнительных видов работ по текущему ремонту, определять порядок возмещения затрат за осуществление дополнительных видов работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома на следующий календарный год с учетом предложений Управляющей организации и в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 N 290 "О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения"

По уведомлению от управляющей организации в месячный срок проводить внеочередные общие собрания собственников по вопросам, входящим в компетенцию общего собрания собственников и требующих принятия решений общего собрания собственников.

3.2.4. Соблюдать Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006г. № 491, в связи с чем:

- использовать жилое помещение в соответствии с его назначением;
- бережно относиться к жилому помещению, санитарно-техническому и иному оборудованию, обеспечивать их сохранность. При обнаружении неисправностей в квартире немедленно принимать возможные меры к их устранению и в необходимых случаях сообщать о них Управляющей организации или в соответствующую аварийную службу;
- бережно относиться к жилому дому, объектам благоустройства и зеленым насаждениям;
- соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках и в других местах общего пользования; выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально отведенные для этого места;
- не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, не сливать жидкие пищевые отходы в мусоропровод;
- соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами; не допускать установки самодельных предохранительных электрических устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности;
- экономно расходовать воду, газ, электрическую и тепловую энергию;
- содержать собак и кошек в отдельных квартирах допускается при условии соблюдения санитарно-гигиенических и ветеринарно-санитарных правил и правил содержания собак и кошек в городах и других населенных пунктах;
- производить за свой счет не реже одного раза в пять лет текущий ремонт занимаемого жилого помещения;
- обеспечить устранение за свой счет повреждений конструктивных элементов жилого дома, а также ремонт либо замену поврежденных инженерных сетей жилого дома, включая сети теплоснабжения, водоснабжения, водоотведения, электроснабжения и газоснабжения, если указанные повреждения произошли по вине Собственников либо других лиц, совместно с ними проживающих;
- не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 22.00 до 8.00;
- не производить замену и перенос инженерных сетей без соответствующего согласования с Управляющей организацией;
- не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и стиральные (иные) машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети- 4KV на 1 помещение;
- не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);
- не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласований в установленном порядке;
- не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами или отходами помещения общего пользования;

- обеспечить свободный доступ к инженерным сетям (наглухо не заделывать инженерные отверстия (штробы) по которым проходят инженерные сети);

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

- информировать Управляющую организацию о производстве работ по переустройству и перепланировке помещения после согласования проекта и получения разрешения на реконструкцию;

- не выполнять текущий ремонт конструкций, ослабляющих несущую способность конструкций и которые следует производить только по проекту;

- не заделывать наглухо в стенах или фундаменте выводы сантехнических коммуникаций;

- не вскрывать железобетонные элементы (стойки, ригели, панели) и обнажать арматуру, если это не вызвано необходимостью усиления конструкций.

3.2.5. Обеспечивать доступ в занимаемое жилое помещение:

- представителям Управляющей организации для осмотра технического и санитарного состояния жилого помещения, инженерного оборудования, приборов учета и контроля, находящихся в нем, предварительно согласовав дату и время;

- работникам организаций, осуществляющих техническое обслуживание и ремонт жилого дома, для выполнения необходимых ремонтных работ, работ по ликвидации аварии либо неисправности оборудования, приборов учета и контроля, находящихся в жилом помещении, создающих угрозу нанесения ущерба иным помещениям, с целью предотвращения ущерба либо уменьшения его объема. В случае если допуск не обеспечен, Собственник принимает на себя всю административную и материальную ответственность за возможные последствия.

3.2.6. Устранять за свой счет все повреждения жилого помещения, а также производить оплату ремонта или замены поврежденного электрооборудования и инженерного оборудования, если указанные повреждения произошли по вине Собственников либо других лиц, совместно с ним проживающих.

3.2.7. Своевременно извещать Управляющую организацию о сбоях в работе инженерного оборудования, других неудобствах для проживания, относящихся к содержанию дома, двора, квартиры.

3.2.8. При неиспользовании помещений в многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны, адреса, или телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии.

3.2.9. С целью получения уведомлений от Управляющей организации извещать последнюю об изменении места постоянной (временной) регистрации собственника помещения в многоквартирном доме в течение 20 дней с момента таких изменений.

3.2.10. Утверждать на общем собрании отчет Управляющей организации в срок до последнего дня второго квартала. В случае, если в срок до 5 (пятого) числа первого месяца третьего квартала в Управляющую организацию не поступит решение общего собрания об утверждении отчета, либо не утверждения отчета, отчет считается утвержденным Собственниками в редакции Управляющей организации.

3.2.11. Выполнять иные обязанности, обусловленные настоящим договором, жилищным и гражданским законодательством.

4. ПРАВА СТОРОН

4.1. Управляющая организация имеет право:

4.1.1. Принимать от Собственников и нанимателей плату за жилое помещение и жилищно-коммунальные услуги, а также за прочие услуги, предусмотренные настоящим Договором.

4.1.2. Предъявлять к Собственникам/нанимателям помещений исковые заявления (судебные приказы) о взыскании задолженности по оплате за жилое помещение и жилищно-коммунальные услуги в случае их несвоевременной или неполной оплаты.

4.1.3. Приостановить выдачу Собственникам и нанимателям справок о составе семьи, о движении по квартире, актов о фактическом проживании, в случае, если за

Собственниками/нанимателями числится задолженность по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги более 3-х месяцев.

4.1.4. По своему усмотрению самостоятельно определять способы исполнения своих прав и обязанностей по настоящему договору. Действуя в интересах Собственников, определять круг организаций и иных лиц, осуществляющих содержание, текущий ремонт многоквартирного дома.

4.1.5. Осуществлять контроль соблюдения Исполнителями (подрядными, в том числе специализированными организациями) уровня качества, состава и объема работ и услуг по содержанию общего имущества и их соответствия условиям договоров.

4.1.6. Денежные средства, поступившие от Собственников Управляющей организации за услуги и работы по управлению домом, составляющие 10% от суммы начисленных платежей за содержание, текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, 5% от суммы начисленных платежей за аренду общего имущества считать своими доходами.

4.1.7. Выходить с обоснованными предложениями о расторжении по инициативе наймодателя договора найма в случае нарушения нанимателем правил пользования жилым помещением, использования жилого помещения не по назначению, несвоевременной оплаты жилого помещения и коммунальных услуг.

4.1.8. Предупреждать Собственников и принимать меры в рамках действующего законодательства РФ по устранению допущенных Собственниками и лицами, совместно с ним проживающими, нарушений, связанных с использованием жилых помещений не по назначению либо с ущемлением прав и интересов соседей.

4.1.9. Производить осмотры технического состояния инженерного оборудования в жилых помещениях Собственников, извещая о дате и времени осмотра.

4.1.10. Готовить предложения для рассмотрения на общем собрании Собственников по установлению размера платы за содержание и ремонт общего имущества Собственников на основании предлагаемого собранию перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, а также сметы расходов к нему. При утверждении решением собрания (в том числе в заочной форме голосования) новой стоимости услуг и/или работ, принятый размер оплаты вступает в силу с момента подведения итогов голосования, если иной срок не установлен Общим собранием. Утверждать у Собственников перечень работ по ремонту и содержанию общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с вновь установленным тарифом.

4.1.11. Без предварительного уведомления приостанавливать предоставление коммунальных услуг в случае:

- возникновения или угрозы возникновения аварийной ситуации на оборудовании или инженерных коммуникациях до момента устранения возникших причин приостановления коммунальных услуг;

- возникновения стихийного бедствия или чрезвычайной ситуации, либо при необходимости их локализации и устранения.

4.1.12. В случае отсутствия сведений о местонахождении Собственников в присутствии и при помощи представителей правоохранительных органов и МЧС доступ в жилое помещение при возникновении аварийной ситуации, пожара, утечки газа с обязательным составлением акта о доступе в жилое помещение и выполненных в помещении работах.

4.1.13. При выявлении факта проживания в квартире лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за жилищно-коммунальные услуги, после составления соответствующего комиссионного акта с участием представителей Управляющей организации, председателя Совета дома и двух собственников помещений дома сообщить о данном факте в соответствующие органы внутренних дел, а также произвести доначисление платы за жилищно-коммунальные услуги по данному жилому помещению по фактически проживающим гражданам.

4.1.14. Не оказывать дополнительных услуг, Собственнику или иному пользователю помещений при несвоевременном и/или неполном внесении платы за жилое помещение по настоящему договору (свыше трехмесячного размера начисления).

4.1.15. Требовать возмещения убытков, возникших в связи с невнесением предусмотренных настоящим договором платежей, а также, возникших в связи с обращением в

суд за взысканием указанных платежей. Требовать от Собственников помещений, нанимателей и арендаторов возмещения затрат на ремонт поврежденного по их вине имущества в многоквартирном доме.

4.1.16. Нести иные обязанности и осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством и актами органов местного самоуправления, регулируемыми отношения по техническому обслуживанию, текущему ремонту, санитарному содержанию жилого дома и предоставлению коммунальных услуг.

4.1.17. В случае возникновения аварийной ситуации, а также при наличии предписаний контролирующих организаций самостоятельно использовать средства, предусмотренные на текущий ремонт для организации и ликвидации аварий и/или предписаний контролирующих органов с последующим письменным уведомлением председателя Совета многоквартирного дома в срок не позднее 10 (десять дней) с даты завершения работы о наличии (возникновении) аварии и размере средств, затраченных на ее устранение.

4.1.16. В установленном законом порядке требовать возмещения убытков, понесенных в результате нарушения Собственниками помещений обязательств по настоящему Договору.

4.1.17. Требовать от Собственников помещений, нанимателей и арендаторов возмещения затрат на ремонт поврежденного по их вине имущества в многоквартирном доме.

4.1.18. По индивидуальным заявкам Собственников (нанимателей, арендаторов) за дополнительную плату выполнять для них работы и оказывать им услуги, не связанные с управлением, содержанием и ремонтом общего имущества МКД. Перечень таких работ и услуг и их стоимость устанавливаются Управляющей организацией и доводятся до сведения Собственников путем размещения информации в подъездах МКД на стендах и досках объявлений, а также ее предоставления в совет МКД по форме Управляющей компании.

4.2. Собственники имеют право:

4.2.1. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома, получать коммунальные услуги в объеме не ниже установленного норматива потребления коммунальных услуг, отвечающих параметрам качества и надежности.

4.2.2. Требовать от Управляющей организации производства перерасчета платежей за жилищные и коммунальные услуги вследствие отсутствия или ненадлежащего качества предоставленных жилищных и коммунальных услуг в размере и порядке, определяемых в соответствии с нормативами, действующими на территории Ангарского муниципального образования.

4.2.3. Требовать от Управляющей организации перерасчета за коммунальные услуги за время отсутствия Собственников или членов их семей при наличии законного основания для перерасчета в установленном порядке.

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

4.2.5. Требовать изменения размера оплаты за жилое помещение в случае неоказания части услуг и /или не выполнения части работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, в соответствии с предусмотренными Правилами содержания общего имущества многоквартирного дома при наличии вины Управляющей организации. Собственники не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу, вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы или отсутствия финансирования этих работ со стороны Собственников.

4.2.6. Требовать возмещения убытков от Управляющей организации, причиненных вследствие невыполнения или недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по договору при наличии доказанной вины управляющей организации.

4.2.7. Поручать вносить платежи по настоящему договору нанимателя (арендатору) данного помещения в случае сдачи его внаем (аренду).

4.2.8. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на жилые помещения, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативно-правовыми актами.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. Ответственность сторон за нарушение обязательств по настоящему договору определяется согласно условиям договора, требованиям гражданского и жилищного законодательства и законодательства о защите прав потребителей РФ.

5.2. Управляющая организация несет ответственность в пределах утвержденного собственниками Перечня услуг и работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома № 4 микрорайона № 8 г. Ангарска в виде:

А) возмещения вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу Собственника;

Б) возмещения убытков, причинных невыполнением или ненадлежащим выполнением своих обязанностей;

В) компенсации морального вреда.

5.3. Собственник вправе потребовать полного возмещения убытков, причиненных ему в связи с недостатками выполненной работы (оказанной услуги) по вине Управляющей организации.

5.4. Компенсации морального вреда осуществляется независимо от возмещения имущественного вреда и понесенных Собственником убытков в соответствии с гражданским законодательством и законодательством о защите прав потребителей РФ.

5.5. Управляющая организация полностью освобождается от ответственности за вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу Собственников, если негативные последствия произошли вследствие действия непреодолимой силы (землетрясение, ураган, наводнение и т.п.) или вины Собственников или других лиц, совместно с ним проживающих, а также в случае неприятия собственниками планов работ, утверждения на общем собрании перечня и работ, условий их оказания и выполнения, а также размера их финансирования, указанном в п. 5.7.

5.6. Управляющая организация полностью освобождается от административной ответственности и наложения штрафа контролирующими органами, по жалобе собственников в случае, если собственниками не проведено ежегодное общее собрание, на котором не приняты на общем собрании соответствующие решения, не приняты планы работ, не приняты предложения управляющей организации по утверждению перечня работ и периодичности их выполнения с учетом предложений управляющей организации, не принят собственниками минимальный перечень и периодичность работ с указанием размера платы граждан за жилое помещение в многоквартирном доме для определения тарифа, в соответствии с постановлением Правительства РФ № 290 от 03.04.2013 года, либо принят перечень работ и услуг без учета предложений управляющей компании. В указанных случаях все штрафы и взыскания относятся на собственников многоквартирного дома, пропорционально доле в праве собственности на общее имущество многоквартирного дома и указываются в выставляемых Собственникам платежных документах дополнительной строкой-оплата штрафа.

5.7. Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

5.8. Собственники несут ответственность за совершение действий, приводящих к порче общего имущества многоквартирного дома, а также за неприятие в соответствии с п.17 «Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме», утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 и утверждение на общем собрании перечня услуг и работ, условия их оказания и выполнения, а также размера их финансирования собственники помещений обязаны, а в соответствии с п.35 вышеуказанных Правил, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера обязательных платежей и (или) взносов, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества.

6. ПЛАТА ЗА ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ, РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ

6.1. Цена договора и размер платы за помещение устанавливаются в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество пропорционально занимаемому собственником жилую/нежилому помещению, согласно ст.ст. 249, 289 ГК РФ и 37, 39 ЖК РФ на общем собрании Собственников многоквартирного дома на срок не менее чем на один год с учетом предложений Управляющей организации.

Изменение размера платы за помещение допускается по согласованию сторон настоящего договора при условии утверждения изменений (или утверждения нового размера платы) на общем собрании Собственников.

В случае, если Собственники на общем собрании не приняли решение об установлении размера платы на следующий год, применяется размер платы, действовавший до момента проведения общего собрания Собственников.

Цена договора определяется стоимостью услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества, определенных Приложением № 2 к настоящему Договору.

Размер платы за помещение устанавливается в зависимости от цены договора соразмерно доли Собственника в праве общей собственности на общее имущество.

Плата за помещение, включающая плату по содержанию и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома, услуги и работы по управлению домом, плату по вывозу и утилизации твердых бытовых отходов, определена на общем собрании Собственников дома и указана в Приложении № 2 к настоящему Договору.

Объем работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома не может быть менее минимального перечня услуг и работ, необходимого для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 03 апреля 2013 г. № 290. **В случае если Собственниками не будет определен объем работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома (не будет утверждено Приложение № 2 к настоящему договору), при определении объема работ по текущему ремонту Управляющая организация руководствуется минимальным перечнем услуг и работ, необходимым для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 03 апреля 2013 г. № 290 с отнесением на собственников расходов по исполнению минимального перечня.**

6.2. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации (данный пункт применяется только в случае если управляющая компания поставляет на МКД коммунальные услуги).

6.3. Управляющая организация ежемесячно, не позднее 5-го числа текущего месяца, предъявляет Собственникам счета на оплату, в которых указываются расчетный счет, на который вносится плата, площадь помещения, количество проживающих (зарегистрированных) граждан, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, сумма перерасчета, задолженности Собственника по оплате жилого помещения и коммунальных услуг за предыдущие периоды, сумма начисленных пеней.

6.4. Плата за оказанные/поставленные жилищно-коммунальные услуги, включая услуги по управлению многоквартирным домом, вносится Собственниками на расчетные счета Управляющей организации не позднее 15-го числа месяца, следующего за расчетным.

6.5. Неиспользование помещений Собственниками не является основанием невнесения платы за управление Многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт Многоквартирного дома.

6.6. Лица, несвоевременно и/или не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги (должники) обязаны уплатить Управляющей организации пени в размере

1/300 ставки рефинансирования Центрального Банка РФ, 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 выплаты включительно.

6.7. Стоимость услуг и работ по управлению многоквартирным домом составляет 10 % от суммы начисленных платежей за содержание, текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, 5% от суммы начисленных платежей за аренду общего имущества. Управляющая организация ежемесячно удерживает сумму причитающегося ей вознаграждения в качестве авансового платежа за услуги и работы по управлению многоквартирным домом.

6.8. Оставшиеся денежные средства направляются соответствующим организациям, оказывающим жилищно-коммунальные услуги по договорам, заключенным Управляющей организацией согласно п. 3.1.1. настоящего договора.

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

6.10. Очередность погашения требований по денежным обязательствам Собственника перед Управляющей организацией определяется в соответствии с действующим законодательством.

6.11. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению Сторон.

7. Осуществление контроля за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по Договору управления и порядок регистрации факта нарушения условий настоящего Договора

7.1. Контроль за деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником помещения и доверенными им лицами в соответствии с их полномочиями.

7.1.1. Контроль осуществляется путем:

- получения членами совета дома от ответственных лиц Управляющей организации не позднее 20 рабочих дней с даты обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;

- проверки членами совета дома объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ;

- участия членов совета дома в осмотрах общего имущества, в том числе кровель, подвалов, а также участия в проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту;

- участия членов совета дома в приемке различных видов работ, в том числе по подготовке дома к сезонной эксплуатации;

- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;

- инициирования созыва внеочередного общего собрания Собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и не реагированию Управляющей организации на обращения Собственника с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации;

- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству.

7.2. В случаях нарушения условий Договора по требованию любой из Сторон Договора составляется акт о нарушениях, к которым относятся:

- нарушения качества услуг и работ по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома или предоставления коммунальных услуг, а также причинения вреда жизни, здоровью имуществу Собственника

и/или проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу Многоквартирного дома;

- неправомерные действия Собственника.

Подготовка бланков акта осуществляется Управляющей организацией. При отсутствии бланков акт составляется в произвольной форме. В случае признания Управляющей организацией или Собственником своей вины в возникновении нарушения акт может не составляться. В этом случае при наличии вреда имуществу Стороны подписывают дефектную ведомость.

7.3 Акт, составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации (обязательно), Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), подрядной организации, свидетелей (соседей) и др. лиц. Если в течение одного часа в период времени с 8.00 до 17.00 или двух часов в период времени с 17.00 до 8.00 с момента сообщения о нарушении, которые могут повлечь угрозу жизни, здоровью или имуществу Собственника представитель Управляющей организации, либо аварийной службы не прибыл для проверки факта нарушения или если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, составление Акта производится без присутствия представителей Управляющей организации, либо аварийной службы. В этом случае Акт подписывается остальными членами комиссии с указанием причины составления Акта в отсутствие представителя Управляющей организации, аварийной службы.

7.4. 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 (нанимателя); описание (при наличии возможности - фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя).

7.5. Акт составляется в присутствии Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), права которого нарушены. При отсутствии Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя) акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей, родственников). Акт проверки составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр акта вручается Собственнику (члену семьи Собственника) под расписку. При отсутствии возможности вручить акт Собственнику (члену семьи Собственника) в акте об этом делается отметка о невозможности вручения.

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

8. ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА

8.1. Настоящий договор может быть изменен по соглашению сторон, в порядке, предусмотренном Жилищным и Гражданским Законодательством.

8.2. Договор подлежит изменению независимо от согласия сторон в случае принятия закона или другого нормативного акта, устанавливающих обязательные для сторон иные правила, чем те, которые действовали при заключении договора.

8.3. Настоящий Договор может быть расторгнут:

8.3.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Собственника в случае принятия общим собранием Собственников помещений в Многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за один месяц до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей оригинала протокола решения общего собрания;

б) по инициативе Управляющей организации, о чем собственники помещений должны быть предупреждены не позже чем за один месяц до прекращения настоящего Договора путем размещения сообщений в подъездах многоквартирного дома, а также направления уведомления председателю Совета многоквартирного дома заказным письмом с уведомлением.

8.3.2. По соглашению Сторон.

8.3.3. В судебном порядке.

8.3.4. В случае ликвидации Управляющей организации.

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

8.3.6. По обстоятельствам непреодолимой силы, то есть чрезвычайным и непредотвратимым при данных условиях обстоятельствам.

8.4. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

8.5. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственником.

8.6. Расторжение Договора не является основанием для Собственников в прекращении обязательств по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора (в том числе и по оплате работ по текущему ремонту, ремонту подъездов, ремонту общедомового имущества, других работ, которые произвела управляющая компания, в том числе и по обязательным работам, и по работам, которые проведены по предписаниям контролирующих органов и т.д.).

8.7. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством. Стороны могут принять решение об изменении условий, стоимости путем подписания дополнительных соглашений. Собственники могут принять решение об изменении стоимости Договора путем направления в управляющую компанию протокола общего собрания с указанием на принятый размер платы.

9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА И УСЛОВИЯ ПРОЛОНГАЦИИ

9.1. Настоящий договор вступает в силу с 01 июля 2015 года и действует в течение трех лет.

9.2. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управления многоквартирным домом по окончании срока его действия договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены договором.

10. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

10.1. Договор управления многоквартирным домом заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу – по одному для каждой из Сторон.

10.2. Настоящий договор имеет четыре Приложения, являющихся его неотъемлемой частью:

- Приложение № 1 «Список собственников многоквартирного дома №4 микрорайона 8 г. Ангарска»;

- Приложение № 2 «Перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома №4 микрорайона 8 г. Ангарска»;

- Приложение № 3 «Согласие на обработку персональных данных».

- Приложение № 4 «Сведения о максимально допустимой мощности приборов, оборудования и бытовых машин, которые могут быть использованы для удовлетворения бытовых нужд».

10.3. Изменения и дополнения к настоящему договору имеют силу в случае, если они оформлены в письменном виде и подписаны обеими Сторонами.

10.4. Все претензии по выполнению условий настоящего договора должны предъявляться Сторонами в письменной форме, с приложением обосновывающих документов (протоколы осмотра, акты и проч.), составленных с участием представителей обеих Сторон.

10.5. Любое требование, уведомление или иное сообщение (обращение), направляемое Сторонами друг другу по настоящему договору, считается направленным надлежащим образом, если оно доставлено адресату посылным, письмом, телефонограммой, телефаксом, по адресу, указанному в настоящем договоре.

10.6. Спорные вопросы, возникающие в ходе выполнения договора, разрешаются Сторонами путем переговоров.

В случае невозможности разрешения Сторонами спора, спор подлежит разрешению Ангарским городским судом Иркутской области. До обращения в суд обязательно предъявление претензии. Срок рассмотрения претензии - 30 дней.

11. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Собственники многоквартирного дома № _____ квартала/микрорайона г. Ангарска
указаны в Приложении № 1 к настоящему договору, именуемые в дальнейшем
"Собственники", в лице Председателя Совета многоквартирного дома
Тегеевой Людмилы Викторовны,
действующего на основании решения общего собрания собственников МКД (протокола
подведения итогов голосования общего собрания собственников помещений в
многоквартирном доме от «28» мая 2015 года № 1), наделенного
полномочиями в соответствии с пунктом 8 статьи 161.1. ЖК РФ

Управляющая организация

ООО «Управляющая Компания «Жилищное Управление»,
адрес местонахождения: 665813, г. Ангарск, 82 квартал, дом 25, тел. 530222



А.В.Тёлин