

ДОГОВОР № ЖР/У-34
управления многоквартирным домом

г. Хабаровск

«28» декабря 2015 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Северный округ», в лице генерального директора Крахина В.В., действующего на основании Устава с одной стороны, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация» и собственники жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме № 18 Б по ул. Профессора Даниловского М.П., г. Хабаровска, в лице Совета многоквартирного дома, действующего на основании решения общего собрания собственников (протокол от 17 декабря 2015 года), именуемые в дальнейшем «Собственники», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ и ТЕРМИНЫ:

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (далее по тексту МКД) утвержденного протоколом общего собрания от «17» декабря 2015 года. (Приложение № 1)

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников.

1.3. В отношении помещений, находящихся в муниципальной собственности, права и обязанности Собственника по настоящему Договору возлагаются на нанимателя (кроме обязанностей по принятию решений о капитальном ремонте).

1.4. Состав общего имущества собственников помещений в МКД, в отношении которого будет осуществляться управление и его техническое состояние на момент заключения договора, указан в акте технического состояния дома и схеме земельного участка МКД (Приложение №1).

1.5. Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества МКД соответствует минимальному перечню услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в МКД, утвержденный Постановлением Правительства РФ от 3 апреля 2013 г. №290, и периодичность этих работ и услуг указаны в Приложении №2 к Договору (Приложение № 2 «Перечень минимально необходимых работ») Перечень минимально необходимых работ, услуг (Приложение №2), для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме не подлежит изменению в течение всего срока действия Договора.

1.6. Информация об управляющей организации, в том числе о ее службах, контактных телефонах, режиме работы и другая, включая информацию о территориальных органах исполнительной власти, уполномоченных осуществлять контроль за соблюдением жилищного законодательства, приведена в Приложении №3 к договору.

1.7. Требования к пользователям помещений в многоквартирном доме по соблюдению правил пользования помещениями, а также к собственникам помещений, предоставляющим принадлежащие им помещения в пользования гражданам по договору социального найма и найма или другим лицам по договору аренды или безвозмездного пользования (далее – потребителям), обеспечивающие исполнение условий Договора, приведены в Приложении №4

1.8. Собственники предоставляют право управляющей организации использовать общее имущество для предоставления его в аренду (пользование) или размещения рекламы при условии, что средства, полученные от аренды общего имущества или размещения рекламы, будут использованы для работ по текущему ремонту общего имущества. 25% средств, полученных от использования общего имущества, используется в качестве вознаграждения УК.

1.9. Совет многоквартирного дома (Совет МКД) - созданный в соответствии со ст. 161.1 ЖК РФ коллегиальный совещательный орган, обеспечивающий защиту интересов собственников при управлении многоквартирным домом, его содержании и ремонте, предоставлении коммунальных услуг.

1.10. Председатель Совета многоквартирного дома (Председатель Совета МКД) - избранный общим собранием собственников руководитель Совета, осуществляющий

руководство текущей деятельностью Совета МКД и подотчетный общему собранию собственников.

1.11. Высший орган управления Домом - Общее собрание собственников. В перерывах между Общими собраниями органом Управления многоквартирным домом в пределах своей компетенции является Управляющая организация, осуществляющая свою деятельность на условиях взаимодействия с Советом МКД и согласовывая с ним вопросы управления, содержания и ремонта.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА:

2.1. Собственники поручают, а Управляющая организация обязуется в течение согласованного срока за плату оказывать услуги и выполнять работы по управлению, надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме № 18 Б по ул. Профессора Даниловского М.П., г. Хабаровск (далее по тексту - МКД), обеспечивать предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в доме, в пределах границ эксплуатационной ответственности общего имущества, определенных действующим законодательством на момент заключения Договора (далее по тексту - управление многоквартирным домом). Собственники обязуются оплатить услуги Управляющей организации в порядке и объемах, предусмотренных настоящим Договором.

2.2. Цель настоящего Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных услуг Собственникам в пределах границ эксплуатационной ответственности общего имущества МКД, определенных действующим законодательством на момент заключения Договора. А то везде ссылки на слово цель, а цель сама не указана в Договоре.

2.3. При выполнении настоящего Договора стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правилами предоставления коммунальных услуг, иными положениями действующего законодательства.

2.4. Существенными условиями договора являются положения определяющие:

- состав общего имущества МКД;
- перечень услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества МКД и порядок его изменения;
- перечень предоставляемых Управляющей организацией коммунальных услуг;
- порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, а также порядок внесения такой платы;
- порядок осуществления контроля за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по договору управления.

2.5. Ремонт мест общего пользования МКД производится на основании решения собственников помещений МКД о видах, объемах и стоимости работ, ежегодно принятого по итогам общего собрания собственников помещений МКД.

3. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА СТОРОН:

3.1. Управляющая организация обязуется:

3.1.1. Осуществлять управление МКД в соответствии с условиями настоящего договора и действующим законодательством для достижения целей, указанных в пункте 2.2. настоящего Договора.

3.1.2. Самостоятельно или с привлечением сторонних организаций (исполнителей, подрядчиков) организовать проведение работ по содержанию и ремонту общего имущества Собственников в пределах денежных средств, поступающих в адрес управляющей организации от Собственников по настоящему договору. Контролировать деятельность исполнителей

(подрядчиков) выполняющих работы по содержанию и ремонту общего имущества в МКД по качеству, объему, своевременности и стоимости работ.

3.1.3. Представлять интересы Собственников по предмету Договора, в том числе по заключению договоров, направленных на достижение целей настоящего Договора, во всех организациях, предприятиях и учреждениях любых организационно-правовых форм и уровней.

Заклучить договоры на выполнение функций по сбору и обработке жилищно-коммунальных платежей.

3.1.4. Обеспечить ведение и хранение технической документации (базы данных) на многоквартирный дом, которая имеется в наличии на момент заключения договора. При отсутствии технической документации обеспечить ее изготовление за счет средств собственников помещений МКД и только при принятии решения собственниками на общем собрании. Расходы Управляющей организации, понесенные на изготовление такой документации, подлежат включению в состав затрат по содержанию общего имущества. Перечень технической документации, имеющейся в наличии на момент заключения договора, обозначен в Приложении №5.

3.1.5. Обеспечить проведение технических осмотров МКД 2 раза в год и по их результатам производить корректировку базы данных, отражающих состояние дома, а также направлять в адрес Совета дома акт о состоянии МКД и, в случае необходимости, предложения по приведению МКД в надлежащее состояние.

3.1.6. Размещать предложения по выполнению необходимых ремонтных работ на следующий календарный год на сайте Управляющей организации в течение второго полугодия текущего года.

3.1.7. Обеспечить содержание общего имущества МКД, от границ эксплуатационной ответственности ресурсоснабжающих организаций (далее по тексту - РСО) до границ эксплуатационной ответственности Собственников помещений, в рабочем состоянии - для транспортировки энергоресурсов в помещения Собственников в соответствии с нормативными актами и настоящим договором.

3.1.8. Представлять и отстаивать интересы Собственников перед РСО в бесперебойном предоставлении Собственникам коммунальных услуг (теплоснабжения, горячего и холодного водоснабжения, водоотведения, электроснабжения), своевременному вывозу твердых бытовых отходов, обслуживанию общедомовых приборов учета энергоресурсов.

3.1.9. Обеспечить санитарно-техническое, электротехническое, аварийно-диспетчерское обслуживание МКД с соблюдением предельных сроков устранения неисправностей оборудования, установленных действующим законодательством (Приложение №6 к настоящему Договору). Информировать Собственников и нанимателей о телефонах аварийных, диспетчерских, аварийно-диспетчерских служб, принимающих заявки по авариям, путем размещения информации на информационных досках в подъездах.

3.1.10. При не предоставлении жилищно-коммунальных услуг, либо предоставлении указанных услуг ненадлежащего качества (либо с перерывами, превышающими установленную продолжительность), оформлять акты непредоставления жилищных-коммунальных услуг или предоставления жилищных-коммунальных услуг ненадлежащего качества и производить изменение размера платы (перерасчет) по соответствующей услуге, в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.1.11. Осуществлять рассмотрение запросов, предложений, заявлений и жалоб Собственников и направлять им ответ в срок не более 10 дней с даты получения запроса, предложения, заявления и жалобы и т.д. Принимать меры по поданным запросам, предложениям, заявлениям и жалобам Собственников в сроки, установленные действующим законодательством и настоящим договором. Информация на основании запроса, поступившего в электронном виде, предоставляется на адрес электронной почты потребителя в течение 2 рабочих дней со дня поступления.

3.1.12. Перезаклучать, заключенные ранее органами местного самоуправления, а также заключать новые договоры от имени Собственников о предоставлении юридическим и физическим лицам во временное пользование общего имущества МКД, на использование конструктивных элементов здания (с провайдером интернет услуг и т.д.), в том числе для размещения внутренней и наружной рекламы, в интересах Собственников при условии

согласования условий заключаемых договоров с Советом МКД. Денежные средства, полученные по данным договорам, расходовать, после согласования с Советом дома, на текущий ремонт общего имущества Собственников МКД, а также учитывать в доходной части на следующий год, если денежные средства получены в четвертом квартале текущего года, 25% средств, полученных от использования общего имущества, используется в качестве вознаграждения УК.

3.1.13. Производить начисление платежей, установленных в разделе 4 настоящего Договора, обеспечивая выставление счета-квитанции в срок до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

3.1.14. Производить сбор установленных в разделе 4 настоящего Договора платежей с последующей оплатой организациям, участвующим в обеспечении обязательств Управляющей организации по данному Договору.

3.1.15. По запросам Собственников выдавать необходимые справки установленного образца, в пределах вопросов, оговоренных настоящим Договором.

3.1.16. Обеспечивать предоставление услуги по регистрационному учету проживающих в МКД граждан, вести базу данных лицевого счета Собственников и нанимателей (помещений, находящихся в муниципальной собственности).

3.1.17. Информировать Собственников по вопросам управления, содержания и ремонта общего имущества МКД путем размещения соответствующей информации на информационных стендах, размещенных в каждом подъезде МКД, а также на информационном сайте Управляющей организации в рамках требований действующего законодательства РФ. Своевременно информировать Собственников помещений и нанимателей об изменении размера платы за коммунальные услуги путем размещения соответствующей информации в платежных документах. Предоставлять Собственникам помещений по их запросу в письменном виде информацию об установленных ценах и тарифах на услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества собственников многоквартирного дома и жилых помещений в них, о размерах оплаты в соответствии с этими ценами и тарифами, об объеме, о перечне и качестве оказываемых услуг и выполняемых работ, а также о ценах и тарифах на предоставляемые коммунальные услуги и размерах оплаты этих услуг в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ.

3.1.18. Определять размер платы за содержание жилого помещения соразмерно перечню работ и услуг, установленного Приложением №2 настоящего договора в расчете за 1 месяц на 1 квадратный метр общей площади помещения МКД.

3.1.19. Предоставлять Собственникам и Совету МКД отчет о выполнении настоящего Договора за истекший календарный год в течение первого квартала следующего за истекшим годом действия договора.

3.1.20. Управляющая организация в соответствии с решением общего собрания собственников помещений и заключенными договорами ресурсоснабжения обеспечивает предоставление коммунальных услуг холодного и горячего водоснабжения и водоотведения, электроснабжения и теплоснабжения, в пределах границ эксплуатационной ответственности общего имущества МКД, определенных действующим законодательством. Требования к качеству коммунальных услуг установлены в Приложении №7 к договору управления в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг.

Прекращение предоставления Управляющей организацией одной или нескольких из коммунальных услуг, без прекращения деятельности по управлению многоквартирным домом в остальной ее части, составляющей предмет договора, допускается по инициативе ресурсоснабжающей организации в случаях и в порядке, установленных Правительством РФ, с даты расторжения договора о приобретении коммунального ресурса, заключенного Управляющей организацией с соответствующей ресурсоснабжающей организацией.

3.1.21. Принимать меры по сохранности внутридомового инженерного оборудования, установив запорные устройства на дверях в подвалы, выходы на крыши, чердаки, машинное отделение.

3.1.22. Разрабатывать и представлять Совету МКД для рассмотрения и принятия решений планы работ по ремонту общего имущества МКД с предоставлением объемов и

стоимости отношении запланированных работ, с учетом ежегодных актов технического осмотра МКД. Согласованными считаются планы работ и услуг, по содержанию и ремонту общего имущества МКД, а также стоимость и условия производства работ, по которым в течение 7 рабочих дней не поступило отрицательного заключения от Совета МКД.

3.1.23. Приступить к исполнению договора с 01 января 2016 года.

3.1.24. Ежегодно представлять предложения по ремонту общего имущества многоквартирного дома на следующий год Совету многоквартирного дома и, после согласования этих предложений с Советом многоквартирного дома, на утверждение Общему собранию собственников.

3.1.25. Качественно оказывать услуги управления, предоставляемые по настоящему Договору (в соответствии с требованиями собственников помещений, правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, правилами содержания общего имущества и правилами предоставления коммунальных услуг, а так же иными действующими нормативно-правовыми актами).

3.1.26. Осуществлять работу по предупреждению и снижению дебиторской задолженности Собственников помещений по установленным платежам за коммунальные услуги, за содержание и ремонт общего имущества МКД.

3.1.27. Осуществлять ведение претензионной и судебно-исковой работы с поставщиками/подрядчиками по жилищно-коммунальным услугам при недопоставках услуг (прекращении или снижении качества услуг).

3.1.28. Самостоятельно или с привлечением третьих лиц вести паспортную работу, осуществлять бесплатную выдачу собственникам помещений и нанимателям справок.

3.1.30. Вести постоянную работу по улучшению качества услуг по содержанию МКД и оптимизации расходов.

3.2. Управляющая организация имеет право:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ исполнения своих обязательств по настоящему Договору. Принимать с учетом предложений Собственников решение о включении в план работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД работы, имеющие первостепенное значение для обеспечения комфортных и безопасных условий проживания граждан. Проводить выбор исполнителей (подрядчиков) для выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД и контролировать их деятельность по качеству, объему, своевременности и стоимости выполненных услуг и работ.

3.2.2. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по улучшению инженерного оборудования МКД, в пределах стоимости таких работ, в следующих случаях:

- при возникновении необходимости приведения инженерного оборудования в соответствие с требованиями правил безопасности, в том числе в случае выдачи предписаний государственных органов по факту нарушения норм действующего законодательства;

- при невозможности дальнейшей эксплуатации инженерного оборудования МКД без проведения его улучшений;

- в иных случаях, при условии, если улучшение инженерного оборудования повысит качество предоставляемых коммунальных услуг.

3.2.3. Организовывать и проводить проверку технического состояния инженерного оборудования в жилых и нежилых помещениях в МКД. Проводить не реже 2-х раз в год осмотр общего имущества в МКД и по его результатам составлять акт осмотра.

3.2.4. В случае угрозы безопасности для жизни и здоровья граждан, в целях сохранности общего имущества в МКД перераспределять средства Собственников и выполнять работы по ее устранению. С последующим письменным уведомлением Совета МКД о виде работ, объеме и стоимости проведенных работ и уведомлением Собственников путем вывешивания информации на информационных досках в подъездах.

3.2.5. Организовывать и проводить проверку работы установленных приборов учета, сохранности пломб, правильности учета потребления энергоресурсов согласно показаниям приборов учета (при их наличии).

3.2.6. Подписывать акты разграничения эксплуатационной ответственности между общим имуществом Собственников МКД и имуществом РСО на инженерных сетях и оборудовании МКД.

3.2.7. Организовывать и проводить проверку технического состояния систем отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации и электроснабжения в помещениях Собственников.

3.2.8. Взыскивать с Собственников, нанимателей помещений (членов их семей) в МКД, в установленном законодательством порядке задолженность по оплате услуг и работ в рамках настоящего Договора.

3.2.9. В судебном порядке, после соответствующей проверки и составления акта, взыскивать с Собственников, нанимателей помещений (членов их семей) МКД понесенные убытки при нарушении Собственниками, нанимателями помещений (членами их семей) МКД, обязательств, предусмотренных п.3.3. настоящего Договора.

3.2.10. Оказывать платные (дополнительные) услуги по ремонту помещений, ремонту и замене внутриквартирного оборудования и установочных изделий, не относящихся к общему имуществу МКД.

3.2.11. Изменять размер платы за коммунальные услуги (горячее и холодное водоснабжение, газоснабжение, электроснабжение и теплоснабжение) в соответствии с тарифами, установленными комитетом по ценам и тарифам правительства Хабаровского края и действующим законодательством. Информацию об изменении размера платы за коммунальные услуги Собственники получают в платежных документах. Место внесения платежей указано в платежном документе. Устанавливать стоимость платных (дополнительных) услуг в соответствии с рыночными ценами и действующим законодательством.

3.2.12. В случае возникновения необходимости проведения Управляющей организацией не установленных настоящим Договором работ и услуг, а также выполнением работ, связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Собственников, либо связанных с нарушением Собственниками обязательств по настоящему Договору, указанные работы проводятся за счет средств Собственников, после согласования.

3.2.13. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей организации.

3.2.14. От имени Собственников предъявлять в суд иски о возврате общего имущества МКД (колясочных и пр.), находящегося в муниципальной собственности; прекращения права собственности муниципального образования на данное имущество.

3.2.15. Обрабатывать персональные данные собственников и нанимателей помещений многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством РФ. Объем указанной обработки, условия передачи персональных данных граждан иным лицам определяются исключительно целями исполнения Договора, нормами действующего законодательства и включает в себя, в том числе следующие действия: сбор данных, хранение данных, передача данных представителю управляющей организации по расчетам с потребителями, передача данных контрольным и надзорным органам, передача данных ресурсоснабжающим организациям.

3.2.16. Осуществлять в соответствии с гражданским законодательством РФ в пользу ресурсоснабжающей организации уступку прав требования к потребителям, имеющим задолженность по оплате соответствующей коммунальной услуги.

3.2.17. Расходы Управляющей организации по выполнению непредвиденных неотложных работ, не учтенных при установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, вследствие невозможности разумно их предвидеть, либо вследствие непринятия собственниками решений по предложениям Управляющей организации, подлежат возмещению Управляющей организации собственниками помещений, при этом такое выполнение согласовывается с Советом МКД составлением протокола. Расходы возмещаются путем оплаты каждым собственником помещений стоимости выполненных непредвиденных неотложных работ, соразмерно его доле в общем имуществе многоквартирного дома, исходя из размера ежемесячного возмещения помимо платы за содержание и ремонт жилого помещения в срок не позднее 25 числа месяца. При этом решения собственников о дополнительном возмещении таких расходов не требуется.

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

3.2.19. Самостоятельно распределять средства, полученные за счет экономии предоставляемых жилищных и коммунальных услуг, мероприятий по энергоресурсосбережению, минимизации затрат, перерасчетов платежей, корректировок платежей и других услуг и мероприятий, на работы по текущему ремонту и непредвиденные аварийные работы до конца финансового года. При составлении сметы расходов на последующий год данные средства могут направляться на работы по содержанию и текущему ремонту, ликвидации аварий, по согласованию с Советом МКД.

3.2.20. Доходы, полученные от использования общего имущества направлять на энергосбережение, проведение дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, для работы с неплательщиками, на устранение актов вандализма, ликвидации аварий, устранение угрозы жизни и здоровью Собственников помещений, компенсацию инвестированных Управляющей организацией в общее имущество средств. 25% средств, полученных от использования общего имущества, используются в качестве вознаграждения Управляющей организации.

3.2.21. В случае образования разницы между начислениями по двухтарифному общедомовому прибору учета эл. энергии и суммарному начислению собственникам и нанимателям жилых помещений по индивидуальным приборам учета, сложившуюся разницу по согласованию с Советом многоквартирного дома на текущий ремонт.

3.3. Собственники помещений в МКД обязуются:

3.3.1. Своевременно в установленном законодательством порядке оплачивать предоставляемые по настоящему Договору услуги и работы. Возмещать Управляющей организации расходы, связанные с исполнением настоящего Договора, в том числе, предусмотренные п.3.2.18. настоящего договора.

3.3.2. Использовать принадлежащие им жилые помещения в соответствии с целевым назначением. Поддерживать общее имущество МКД в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, а также Правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

3.3.3. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-строительные, противопожарные и эксплуатационные требования, в том числе:

- соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов (при их наличии), на лестничных клетках и в других местах общего пользования;
- выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально установленные для этого места;
- не допускать сбрасывания в систему канализации (при ее наличии) мусора и отходов, засоряющих канализацию, не сливать жидкие пищевые отходы в мусоропровод (при его наличии);
- соблюдать правила пожарной безопасности при топке печей и кухонных очагов (при их наличии), пользовании электрическими, газовыми и другими приборами (при их наличии);
- не допускать установки самодельных предохранительных пробок, загромождения проходов, запасных выходов (при их наличии), выполнять другие требования пожарной безопасности;
- не допускать выполнения в жилых и нежилых помещениях работ или совершения других действий, создающих повышенный шум или вибрацию, а также действий, нарушающих нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях;
- пользоваться телевизорами, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами при условии уменьшения уровня слышимости до степени, не нарушающей покоя жильцов МКД;

- не допускать нахождения и хранения личного имущества (деревянные ящики, шкафы и другие предметы) в местах общего пользования, препятствующих или сужающих пути эвакуации людей во время пожара или других чрезвычайных ситуациях;

- устанавливать металлические решетки, двери после письменного согласования с Управляющей организацией и другими Собственниками; а размещение ранее установленных металлических решеток, дверей, а также ящиков в местах общего пользования согласовать с другими собственниками, в течение двух месяцев со дня заключения настоящего договора.

- соблюдать иные требования законодательства, относящиеся к предмету настоящего Договора.

3.3.4. В рамках, определенных нормативно-правовыми актами нести расходы на содержание общего имущества в многоквартирном доме.

3.3.5. Бережно относиться к общему имуществу многоквартирного дома, объектам благоустройства придомовой территории и зеленым насаждениям, не допуская бесхозяйственного обращения с ними.

3.3.6. Соблюдать права и законные интересы соседей, других собственников помещений в МКД.

3.3.7. Соблюдать Правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, Правила пользования жилыми помещениями и Правила благоустройства утвержденные администрацией города Хабаровска.

3.3.8. Не допускать действий ухудшающих экологическую и санитарно-гигиеническую обстановку на территории многоквартирного дома и прилегающей к нему.

3.3.9. Обеспечить доступ в принадлежащие им помещения представителям Управляющей организации, сторонних организаций, привлеченных на договорной основе, для осмотра приборов учета и контроля (при их наличии), а также, в случае возникновения аварийной ситуации, для выполнения необходимого ремонта общего имущества МКД и работ по ликвидации аварий.

3.3.10. Предоставлять Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение Собственника в случае его временного отсутствия, на случай проведения аварийных работ. А при неиспользовании помещения сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адрес почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, обеспечивающих доступ к соответствующему помещению при отсутствии потребителя в городе.

3.3.11. Принимать меры по сохранности внутридомового газового оборудования (далее по тексту – ВДГО) в чистоте, не допускать захламления, складирования материалов в зоне ВДГО (при его наличии).

3.3.12. При неисправности ВДГО и неустойчивом газоснабжении (при их наличии), при обнаружении запаха газа в подъезде, помещениях или на улице уведомить Управляющую организацию и специализированную организацию, осуществляющую техническое и аварийное обслуживание ВДГО, по телефонам: 04, 37-17-32, 34-16-36.

3.3.13. Не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки приборов учета энергоресурсов (при их наличии), изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем без согласования с Управляющей организацией.

3.3.14. Не осуществлять переустройства и переоборудования внутриквартирных инженерных сетей (санитарно-технических и электрических) без согласования с Управляющей организацией и без получения разрешительных документов в установленном законом порядке.

3.3.15. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ при перепланировке и переустройстве помещений, принадлежащих Собственникам, руководствоваться действующим законодательством РФ.

3.3.16. Принимать меры по сохранности общего имущества МКД.

3.3.17. Предоставлять Управляющей организации сведения о временных жильцах в течение пяти дней с момента их проживания.

3.3.18. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической

сети, дополнительные секции приборов отопления (при их наличии), регулирующую и запорную арматуру без согласования с Управляющей организацией.

3.3.19. Своевременно сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях строительных конструкций, инженерно-технических приборов и оборудования в МКД.

3.3.20. Не производить слив воды из системы и приборов отопления (при их наличии).

3.3.21. Своевременно осуществлять поверку поквартирных приборов учета энергоресурсов (при их наличии) и передавать данные Управляющей организации.

3.3.22. Не совершать действий, связанных с отключением МКД от подачи энергоресурсов.

3.3.23. За свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего собственнику помещения и инженерных сетей (не относящихся к общему имуществу).

3.3.24. Возмещать ущерб нанесенный собственником или проживающими в помещении собственника лицами имуществу других собственников помещений в многоквартирном доме.

3.3.25. Исполнять иные обязанности, предусмотренные законодательными, нормативными правовыми актами РФ, нормативными актами Правительства Хабаровского края.

3.3.26. Ежегодно до 01 декабря текущего года утверждать размер платы по управлению, содержанию и ремонту на следующий год с учетом предложений Управляющей компании.

3.4. Собственники помещений в МКД вправе:

3.4.1. Запрашивать в Управляющей организации информацию по вопросам управления, содержания и ремонта МКД в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.4.2. Требовать в установленном порядке от Управляющей организации перерасчета платежей за услуги по настоящему Договору, в случае их несоответствия перечню, составу и качеству.

3.4.3. При условии представления подтверждающих документов требовать в соответствии с установленным порядком перерасчета размера оплаты за отдельные виды услуг, рассчитываемые исходя из нормативов потребления, в случае временного отсутствия Собственника, нанимателя (в том числе членов семей).

3.4.4. В случае необходимости, обращаться к Управляющей организации с заявлением о временной приостановке подачи в помещение энергоресурсов, на условиях, согласованных с Управляющей организацией.

3.4.5. Осуществлять другие права, предусмотренные действующими нормативными и правовыми актами РФ, Правительства Хабаровского края, администрации города Хабаровска, применительно к условиям настоящего Договора.

3.4.6. Вносить плату за коммунальные услуги непосредственно в ресурсоснабжающую организацию.

4. ЦЕНА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ:

4.1. Цена настоящего Договора определяется как сумма платы за:

- управление и содержание общим имуществом МКД;
- текущий ремонт общего имущества МКД;
- коммунальные услуги: холодное, водоотведение, электроснабжение.

Ежемесячная плата Собственника за содержание жилого помещения определяется исходя из доли каждого собственника в праве общей собственности на общее имущество, которая пропорциональна размеру общей площади принадлежащего собственнику помещения и размера платы на 1 кв. метр такой площади в месяц.

4.2. На момент заключения Договора плата за содержание жилого помещения в рамках настоящего Договора составляет – 36,00 руб. за 1 кв.м. в месяц, в том числе:

- стоимость работ и услуг по управлению и содержанию общим имуществом в МКД – 31,04 руб./кв.м. в месяц;

- стоимость работ по текущему ремонту общего имущества в МКД - 4,96 руб./кв.м. в месяц;

В плату за содержание жилого помещения в рамках настоящего договора не включена стоимость коммунальных услуг. Размер платы за содержание жилого помещения подлежит пересмотру общим собранием собственников МКД, а при отсутствии собрания, принятии решения на общем собрании.

4.3. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных квартирными приборами учета, а также при оборудовании МКД общедомовыми приборами учета рассчитывается в соответствии с действующим законодательством РФ, а при отсутствии квартирных и (или) общедомовых приборов учета – исходя из утвержденных нормативов потребления коммунальных ресурсов в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.4. Оплата Собственниками и нанимателями оказанных услуг по настоящему Договору осуществляется на основании выставляемых счет-квитанций (платежных документов). В выставляемых счетах-квитанциях указываются: размер оплаты за оказанные услуги, сумма задолженности за оказанные услуги в предыдущий период и иные сведения, предусмотренные действующим законодательством РФ.

4.5. Внесение платы в рамках настоящего договора в Управляющую организацию допускается пользователями нежилых помещений за собственников таких помещений. Такая плата признается выполнением обязанности собственника помещения по внесению платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома.

4.7. В случае изменения стоимости услуг по настоящему Договору Управляющая организация производит перерасчет стоимости услуг со дня вступления изменений в законную силу.

4.8. Срок внесения платежей:

- до 25 числа месяца, следующего за истекшим, (отчетным) месяцем для собственников и нанимателей, проживающих в жилых помещениях.

- до 15 числа следующего за истекшим, (отчетным) месяцем - для собственников и пользователей нежилых помещений.

Счет-фактура является документом, подтверждающим факт оказания услуги.

4.9. При изменении размера платы за коммунальные услуги, тарифов и нормативов потребления коммунальных услуг - данная информация размещается Управляющей организацией в платежных документах и на сайте управляющей компании, не позднее 30 дней до даты выставления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата Собственниками и нанимателями.

4.10. В случае возникновения необходимости проведения не установленных настоящим Договором работ и услуг, Собственники на общем собрании определяют необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг) и оплачивают их дополнительно. Размер платежа для Собственников рассчитывается пропорционально доли собственности в общем имуществе многоквартирного дома. Оплата в установленном случае производится Собственниками в соответствии с выставленным Управляющей организацией счетом, в котором должны быть указаны: наименование дополнительных работ, их стоимость, расчетный счет, на который должны быть перечислены денежные средства. Платежи должны быть внесены Собственниками не позднее 10 дней со дня выставления счета.

4.11. Не использование помещений не является основанием невнесения платы за услуги по Договору. При временном отсутствии Собственников и нанимателей помещений в МКД или проживающих с ним лиц, внесение платы за содержание и ремонт общего имущества МКД и коммунальные услуги, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия в порядке, утвержденном Правительством РФ. Перерасчет платы по услуге "управление" не производится.

4.12. Капитальный ремонт общего имущества в МКД проводится за счет Собственников в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.13. При наличии индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета потребитель в жилых помещениях ежемесячно снимают его показания с 23 по 25 число каждого месяца и в указанный срок передают полученные показания Представителю

Управляющей организации по расчетам с потребителями, любым из следующих способов: по телефону, через личный кабинет на сайте, указанном Управляющей организацией или ее Представителем, иным способом. Исходя из показаний индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета, зафиксированных потребителем в срок с 23 по 25 число, объем потребленных коммунальных услуг определяется на последнее число каждого расчетного периода (месяца).

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН:

5.1. В случае причинения убытков Собственникам по вине Управляющей организации, последняя несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

5.2. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества в МКД, Управляющая организация не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, и качество услуг по содержанию и ремонту общего имущества МКД, в случае непринятия собственниками МКД предложений Управляющей организации о проведении необходимых ремонтных работ.

5.3. При досрочном расторжении договора по инициативе Собственников, фактические расходы, понесенные Управляющей организацией в связи с исполнением обязательств по договору, подлежат возмещению Собственниками.

5.4. В случае, если Управляющая организация предлагала Собственникам выполнить какие-либо работы по содержанию и ремонту общего имущества, а Собственники не приняли данное предложение, то Управляющая организация не отвечает за ущерб, который возникает для Собственников в результате данного решения.

5.5. Управляющая организация не отвечает по обязательствам Собственников. Собственники не отвечают по обязательствам Управляющей организации, которые возникли не по поручению Собственников.

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

- противоправных действий (бездействий) Собственников, нанимателей и лиц, проживающих совместно с ними,
- использования Собственниками и нанимателями общего имущества в МКД не по назначению и с нарушением действующего законодательства,
- не обеспечением Собственниками и нанимателями своих обязательств, установленных настоящим Договором,
- аварий, произошедших не по вине Управляющей организации и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.).

5.7. Управляющая организация не несет ответственность за ненадлежащее содержание общего имущества в МКД, если Собственники не профинансировали его содержание и ремонт.

5.8. Собственники и наниматели несут ответственность за нарушение обязательств по настоящему Договору, требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

5.9. Управляющая организация вправе требовать от собственника помещения и потребителя, полного возмещения убытков, возникших по его вине, в том числе в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое им жилое или нежилое помещение представителей Управляющей организации, в том числе работников аварийных служб, в случаях, когда такой допуск требуется нормами жилищного законодательства.

5.10. При несвоевременном внесении (невнесении) оплаты по договору Собственники оплачивают пени в порядке, установленном жилищным законодательством РФ.

6. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ:

6.1. Все споры, возникшие из Договора, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из Сторон.

6.2. Претензии (жалобы) на несоблюдение условий Договора предъявляются Собственниками в письменном виде и подлежат обязательной регистрации в Управляющей организации.

6.3. Собственник муниципального имущества (жилых и нежилых помещений) переуступает Управляющей организации право требования исполнения обязательств лицами, пользующимися помещениями Собственника (нанимателями), в части своевременной оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, а также оплаты коммунальных услуг.

6.4. Граница эксплуатационной ответственности инженерных сетей, устройств и оборудования между Сторонами по настоящему Договору определяются в соответствии с законодательством РФ.

6.4.1. Отопление – до контргайки радиатора отопления в помещении Собственника;

6.4.2. ГВС – до первого вентиля (вкл.) на стояке в помещении Собственника;

6.4.3. ХВС - до первого вентиля (вкл.) на стояке в помещении Собственника;

6.4.4. КНС – до первого раструба в помещении Собственника;

6.4.5. Электрическая сеть – до прибора учета электрической энергии помещения Собственника.

6.5. Размер платы за содержание жилого помещения, определенный п.4.2 настоящего Договора может быть изменен:

- решением собрания Собственников об утверждении размера оплаты, но не чаще 1 раз в год. Такой размер платы становится обязательным для сторон договора после внесения в него изменений, оформляемых соглашением сторон договора и такое решение общего собрания об утверждении размера платы становится обязательным для Управляющей компании только в случае подписания ею соглашения о внесении изменений в договор управления.

6.6. Затраты, связанные с выполнением Управляющей организацией работ и услуг не урегулированных Договором, в том числе возникшие по объективным причинам: вследствие инфляции, аварий, произошедших не по вине Управляющей организации - оплачиваются Собственниками дополнительно в размере и порядке, определенном настоящим договором.

6.7. Собственники помещений, не заявившие своего несогласия на передачу в обработку своих данных в рамках настоящего договора, считаются давшими такое согласие.

6.8. Перечень работ, услуг предусматривает выполнение непредвиденных работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД, которые Управляющая организация не могла разумно предвидеть при заключении Договора и необходимость выполнения которых может возникнуть в период действия Договора. О необходимости выполнения неотложных непредвиденных работ по их видам и объемам Управляющая организация уведомляет уполномоченное лицо в разумный срок, при возможности предварительного уведомления – до начала выполнения таких работ.

При выполнении неотложных непредвиденных работ Управляющая организация может самостоятельно принимать решения по изменению вида работ, их стоимости, предусмотренного Перечнем работ, услуг, а также решением собственников, оформленного протоколом общего собрания.

6.9. Условия заключенного договора управления не предполагают изменения в одностороннем порядке собственниками помещений.

6.10. Изменения условий договора возможно путем:

- заключения сторонами договора письменного соглашения об изменении его условий;

- изменение условий договора по решению суда в связи с существенным изменением обстоятельств.

Соглашение об изменении или о расторжении договора совершается в той же форме, что и договор. Составляется в письменной форме и подписывается сторонами – управляющей компанией и собственниками помещений.

При этом собственники помещений в доме, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в доме, выступают в качестве одной стороны заключаемого договора.

7. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА:

7.1. Договор может быть досрочно расторгнут в соответствии с действующим законодательством в следующих случаях:

- по письменному соглашению Сторон,
- при ликвидации Управляющей организации, как юридического лица, либо в случаях ограничения в установленном действующем законодательством Российской Федерации порядке его уставной правоспособности, что повлечет для этой Стороны невозможность выполнения обязательств по настоящему Договору,

7.2. В случае расторжения Договора, Управляющая организация за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора обязана передать техническую документацию (базы данных) на МКД и иные связанные с управлением домом документы вновь выбранной управляющей организации.

7.3. Договор может быть расторгнут:

- в одностороннем порядке по инициативе Собственников помещений, в случаях предусмотренных действующим законодательством РФ;

- в одностороннем порядке Управляющей организацией в случае образования задолженности у собственников помещений в МКД за услуги, предоставляемые по настоящему договору, превышающей три ежемесячных размера оплаты подряд по данному договору, с уведомлением Собственников не позднее, чем за 1 месяц; в случае нарушения условий договора Собственниками; в случае если собственники МКД на их общем собрании в период действия договора управления утвердили новые перечни работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества и (или) размер платы, не позволяющий Управляющей компании обеспечить надлежащее содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома; систематического непринятия Собственниками решений об утверждении работ (услуг) и их стоимости.

7.3. Договор также считается расторгнутым с Собственниками с момента прекращения у них прав собственности на помещения в МКД и предоставления соответствующих документов.

7.4. При отсутствии заявлений одной из Сторон о прекращении Договора управления по окончании срока его действия, настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

7.5. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств собственников помещений в МКД по оплате произведенных Управляющей организацией затрат на услуги и работы во время действия настоящего Договора.

7.6. Управляющая организация прекращает предоставление коммунальных услуг с даты расторжения договора управления многоквартирным домом по основаниям, установленным жилищным или гражданским законодательством Российской Федерации, или с даты расторжения договора о приобретении коммунального ресурса, заключенного управляющей организацией с ресурсоснабжающей организацией.

В случае расторжения договора ресурсоснабжения с целью предоставления коммунальных услуг с ресурсоснабжающей организацией в порядке, предусмотренном п. 30 Постановления Правительства от 14 февраля 2012 г. № 124 «О правилах, обязательных при заключении договоров снабжения коммунальными ресурсами для целей оказания коммунальных услуг» договор управления в части предоставления коммунальных услуг прекращает свое действие.

8. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

8.1 Обязательство Управляющей организации по доведению до Собственников помещений предложений о необходимости выполнения работ в рамках настоящего договора считается исполненным, если такие предложения вручены уполномоченному Собственниками лицу, а при его отсутствии вывешены на информационных досках в подъездах либо размещены на сайте управляющей организации в сети интернет.

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

8.3. Взаимоотношения Сторон не урегулированные настоящим Договором, регулируются дополнительными соглашениями.

9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА:

9.1. Договор вступает в силу с «01» января 2016 года.

9.2. Договор заключен сроком на один год.

К настоящему договору прилагаются Приложения, являющиеся неотъемлемой частью договора:

- Приложение № 1 на 1d листах;
- Приложение № 2 на d листах;
- Приложение № 3 на 1 листах;
- Приложение № 4 на d листах
- Приложение № 5 на d листах
- Приложение № 6 на 1 листах
- Приложение № 7 на 1 листах

9. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

«Управляющая организация»

Общество с ограниченной
ответственностью

Управляющая компания «Северный
округ»

680033, г. Хабаровск,

ул. Руднева, 39, тел. 75-86-49

БИК 040813608

к/сч 30101810600000000608

р/сч 40702810170000106726

Дальневосточный Банк ОАО «Сбербанк
России»

ИНН 2725067430 КПП 272501001

Генеральный директор


В.В. Крахин

«Совет многоквартирного дома»

Селекова Г.А. (кв. 2) [Signature]

Фалько В.М. (кв. 35) [Signature]

Постолова Т.И. (кв. 48) [Signature]

Кузьмичев А.Ю. (кв. 50) [Signature]

Никитин А.В. (кв. 80) [Signature]

Теслина М. А. кв. 97) [Signature]

Холодок Л. В. (кв.104) [Signature]

Коваленко В.И. (кв.106) _____