

Утвержден
Решением общего собрания
собственников (неотъемлемая часть
Протокола № 1/2017-7а-3 от
«14» июля 2017 г.)

ДОГОВОР № 01/2017
управления многоквартирным домом, расположенного по адресу:
Иркутская область, город Ангарск, микрорайон 7а дом № 3

г. Ангарск

«15» июля 2017 г.

Собственники помещений многоквартирного дома, именуемые в дальнейшем «Собственники», в лице уполномоченного представителя собственников _____, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «ЖилКом», в лице директора Торбеева Дениса Валерьевича, действующей на основании Устава Общества, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с другой стороны,

совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор на основании Решения общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме от «14» июля 2017 года, утвердившего его условия, о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Управляющая организация по заданию Собственников помещений в течение срока действия договора за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию общего имущества в многоквартирном доме, а также оказывать дополнительные услуги и выполнять работы, в том числе по текущему ремонту общего имущества данного дома.

1.2. Отношения, связанные с проведением капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, не являются предметом настоящего договора и регулируются отдельным договором, заключаемым в порядке, предусмотренном жилищным законодательством.

2. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

2.1. Перечни и сроки оказания услуг и выполнения работ и по содержанию и ремонту общего имущества формируются в соответствии с требованиями действующего законодательства и результатами осмотров общего имущества и составляют на срок действия договора, но не менее чем на один год.

2.2. Состав общего имущества в многоквартирном доме, его состояние, определяется в соответствии с техническим паспортом на многоквартирный дом в пределах границ эксплуатационной ответственности:

2.3. Границы эксплуатационной ответственности, в отношении которых заключен настоящий договор, Стороны договора определили следующим образом:

– помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир, не являющиеся частным, муниципальным или государственным жилищным фондом, 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, шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, крыши; ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие несущие конструкции); механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами помещений Собственников и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры), в том числе общедомовые приборы учета потребления коммунальных ресурсов; земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом с элементами озеленения и благоустройства; иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом;

– 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, до первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также состоящие из механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях, в пределах указанных границ;

– внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков до первого колодца, 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 в помещениях Собственников, а также другого оборудования, расположенного в этой системе, в пределах указанных границ;

- внутридомовая система отопления до регулирующей и запорной арматуры (или до контргайки);
- внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии;
- внешней границей эксплуатационной ответственности по внутридомовым системам холодного, горячего водоснабжения, электроснабжения, водоотведения, отопления, является отсечная запорная арматура перед коллективным (общедомовым) прибором учета соответствующего коммунального ресурса;
- с целью соблюдения минимальных условий санитарно-эпидемиологического благополучия, до формирования земельного участка, санитарная уборка придомовой территории осуществляется в границах сложившегося фактического землепользования или осуществляется в зеленых линиях плана земельного участка инвентарного дела БТИ.

2.4. Оборудование и имущество, не указанное в настоящем разделе, или выходящее за границы эксплуатационной ответственности, не входит в предмет настоящего договора, и содержанию и ремонту Управляющей организацией, не подлежит, в том числе:

- отопительные и нагревательные приборы, расположенные на системах отопления внутри жилых и нежилых помещений, являющихся частной, муниципальной или государственной собственностью;
- информационно-телекоммуникационные сети (в том числе сети проводного радиовещания, кабельного - телевидения, оптоволоконные сети, линии телефонной связи и другие подобные сети).

2.5. Настоящий договор заключен по инициативе Собственников помещений на условиях согласованных с Управляющей организацией.

2.6. Настоящий договор является договором смешанного вида с особым правовым режимом, т.к. включает в себя элементы разных видов договоров: договора оказания услуг, подряда, поручения, цессии, агентского договора, предусмотренных условиями настоящего договора.

2.7. Настоящий договор является договором с множественностью лиц со стороны Собственников помещений и содержит условия одинаковые для всех собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе для Собственников нежилых помещений в многоквартирном доме, является заключенным с каждым Собственником с момента утверждения его условий общим собранием Собственников.

3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая организация обязуется:

3.1.1. Осуществлять надлежащее содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, состав которого и границы указаны в Разделе 1 настоящего договора, в соответствии с Перечнем услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме (Приложение № 1 к настоящему договору), в объеме средств, предоставляемых Собственниками.

3.1.2. Заключить договор на аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома в целях оперативного приема заявок и на их основании своевременного устранения аварий, иных неисправностей в вечернее и ночное время, а так же в выходные и праздничные дни.

3.1.3. Рассматривать устные и письменные обращения Собственников и нанимателей, вести их учет, принимать возможные меры, необходимые для устранения замечаний в установленные Законом сроки, а при наличии обоснованной письменной жалобы, требования, предложений, принять меры к устранению недостатков и предоставить письменный ответ в срок, установленный действующим законодательством, но не превышающий 30 (тридцати) календарных дней.

3.1.4. Осуществлять контроль над исполнением Собственниками своих обязанностей по участию в содержании и ремонте общего имущества дома путем внесения платежей, в том числе:

- производить ежемесячное (периодическое) начисление платы за содержание и текущий ремонт жилого помещения на каждое помещение в отдельности, исходя из его общей жилой площади;
- принимать по поручению собственников, нанимателей, пользователей помещений плату за содержание и текущий ремонт, предназначенную как для выполнения работ и оказания услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме, так и плату за услуги Управляющей организации, предусмотренные настоящим договором;
- ежемесячно доводить до сведения собственников, нанимателей, пользователей помещений информацию о наличии (отсутствии) у них задолженности по оплате за содержание и ремонт жилого помещения, а так же, о платежах, подлежащих оплате в следующем расчетном периоде, путем направления счетов в порядке и форме, установленными действующим законодательством.

3.1.5. Заключать от своего имени за счет Собственников, сопровождать и контролировать 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.

3.1.6. В случае привлечения подрядчиков (исполнителей) для выполнения работ и оказания услуг по содержанию или текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, осуществлять контроль над соблюдением подрядчиками и исполнителями состава, объема и качества работ и услуг. При утверждении тарифа на содержание жилья на каждый следующий календарный год управляющая организация обязуется предоставлять членам Совета многоквартирного дома на ознакомление договоры, заключенные с подрядными организациями с целью экономического обоснования предлагаемого (утверждаемого) тарифа.

3.1.7. Своевременно перечислять поступающие от Собственников помещений, от пользователей общим имуществом, от арендаторов общего имущества дома, и из иных источников дохода многоквартирного дома, денежные средства подрядчикам (исполнителям), выполняющим работы и оказывающим услуги по содержанию или текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

3.1.8. Вести учет доходов и расходов многоквартирного дома.

3.1.9. Заключать от своего имени за счет Собственников с учетом согласования с Собственниками сопровождать договоры об использовании общего имущества в многоквартирном доме, договоры аренды такого имущества, в том числе о размещении рекламоносителей, с использованием общего имущества многоквартирного дома, а полученные средства направлять на содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома в порядке, предусмотренном данным договором.

3.1.10. Доходы, полученные от использования общего имущества, Управляющая организация вправе направлять на текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, компенсацию инвестированных Управляющей организацией в общее имущество средств, устранение актов вандализма, а также ликвидацию аварий. 10% средств, полученных от использования общего имущества, является вознаграждением Управляющей организации.

3.1.11. При определении суммы поступивших денежных средств от Собственников помещений, Управляющая организация обязана учитывать средства, полученные за счет использования общего имущества.

3.1.12. Хранить, получать, создавать в установленном законом порядке необходимую документацию по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме. При необходимости истребовать у предыдущей управляющей (обслуживающей) организации или ТСЖ (ЖСК, ЖК) указанную и иную документацию на дом, а в случае невозможности ее истребования – восстановить. Расходы, понесенные на восстановление такой документации, подлежат включению в состав затрат по содержанию общего имущества.

3.1.13. Назначить ответственных лиц по выполнению регистрационно-учетной функции и паспортно-учетной работы.

3.1.14. Осуществлять обработку персональных данных Собственников в соответствии с требованиями действующего законодательства. Обеспечить конфиденциальность персональных данных собственника помещения и безопасности этих данных при их обработке.

3.1.15. Предоставить в государственные, муниципальные органы, иные организации образцы подписей назначенных лиц и образец печати Управляющей организации, надлежаще удостоверенные уполномоченным лицом (руководителем) Управляющей организации.

3.1.16. Письменно проинформировать уполномоченное Собственниками лицо об истечении сроков эксплуатационной надежности общего имущества.

3.1.17. Обязательство Управляющей организации по доведению до Собственников предложений и информации считается исполненным, если они вручены уполномоченному Собственниками лицу под роспись.

3.1.18. Осуществлять эксплуатацию и техническое обслуживание общедомовых приборов учета потребления коммунальных услуг, в том числе: снимать показания приборов и передавать их ресурсоснабжающей организации, осуществлять все действия, необходимые для ремонта прибора или замены, в том числе в случае гарантийной замены, государственной поверке, выполнять иные действия, направленные на функционирование приборов учета.

3.1.19. Оказывать непрерывное содействие Собственникам в осуществлении любых действий, направленных на энергосбережение и повышение энергетической эффективности использования энергетических ресурсов Собственниками:

- контролировать показания приборов учета, анализировать и выявлять причины необоснованно высокого расхода коммунальных ресурсов, давать предложения Собственникам о мероприятиях по энергосбережению;
- проводить разъяснительную работу с потребителями коммунальных услуг в многоквартирном доме;
- взаимодействовать с ресурсоснабжающими организациями по вопросам ресурсоснабжения, начислений платы за коммунальные услуги;
- осуществлять контроль над размером платы, начисляемым потребителям (Собственникам и нанимателям) за потребленные коммунальные услуги при наличии соответствующей информации у Управляющей организации;
- предоставлять Собственникам по запросу председателя Совета многоквартирного дома показания общедомовых приборов учета потребления коммунальных ресурсов;

предоставлять на запрос председателя Совета многоквартирного дома предложения, направленные на энергосбережение и повышение энергетической эффективности использования энергетических ресурсов Собственниками.

3.1.20. Принимать всевозможные предусмотренные законом меры и проводить мероприятия, направленные на уменьшение задолженности Собственников по внесению платежей, предусмотренных настоящим договором, в том числе:

- взыскивать задолженность по платежам, предусмотренным настоящим договором, в судебном порядке, с учетом размера пени, предусмотренного законом и с учетом судебных расходов;

- принимать иные меры и проводить иные мероприятия, не противоречащие нормам действующего законодательства.

3.1.21. Оказывать содействие в организации и проведении общих собраний по инициативе любого из Собственников многоквартирного дома, если предложения по повестке собрания не противоречат законодательству.

3.2. Собственники обязуются:

3.2.1. В случае перехода права собственности – сообщать новому Собственнику о имеющемся договоре с Управляющей компанией.

3.2.2. Нести расходы на содержание общего имущества в многоквартирном доме путем внесения платы в размере, порядке и в сроки, которые установлены настоящим договором.

3.2.3. Предоставить Управляющей организации копии правоустанавливающих документов на помещение.

3.2.4. Заключая договоры найма или социального найма в период действия настоящего договора, Собственник муниципальных помещений обязан информировать нанимателей об условиях настоящего договора.

3.2.5. При обнаружении неисправностей общего имущества (включая конструктивные элементы дома и придомовой территории), а также других обстоятельствах, которые могут отразиться на качестве выполнения работ по настоящему договору или причинить вред общему имуществу, имуществу Собственников и иных пользователей помещений в доме, незамедлительно сообщать Управляющей организации,

3.2.6. Предоставлять доступ Управляющей организации в помещения Собственников или помещения общего пользования для проведения работ, предусмотренных настоящим договором, неотложных технических и эксплуатационных работ, работ по ликвидации аварийных ситуаций.

3.2.7. Содержать в технически исправном состоянии внутриквартирные инженерные коммуникации и инженерное оборудование, находящиеся в пределах границ эксплуатационной ответственности Собственников.

3.2.8. Исполнить требования, указанные в уведомлении по устранению выявленных в процессе осмотра помещения недостатков.

3.2.9. Предоставлять Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение Собственника при его временном отсутствии на случай возникновения аварийных ситуаций, а при не предоставлении такой информации, возместить причиненный ущерб гражданам и юридическим лицам, и их имуществу.

3.2.10. Соблюдать правила пользования и содержания общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с действующим законодательством РФ, с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, правил пожарной безопасности, иных правовых актов в РФ, в том числе:

- использовать помещение в соответствии с его назначением;

- бережно относиться к помещению, санитарно-техническому и иному оборудованию, находящемуся в помещениях Собственников и обеспечивать их сохранность. При обнаружении неисправностей немедленно принимать возможные меры к их устранению, и в необходимых случаях сообщать о них Управляющей организации или в аварийную службу;

- не перекрывать доступ к любому инженерному и санитарно-техническому оборудованию, находящемуся в помещении Собственника, а в случае аварийной или не терпящей отлагательств ситуации, ликвидировать любые препятствия доступа к оборудованию за свой счет;

- бережно относиться к общему имуществу в многоквартирном доме, в том числе к объектам благоустройства и зеленым насаждениям;

- соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках, в других местах общего пользования;

- выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально отведенные для этого места;

- при проведении работ по ремонту, переустройству или перепланировке своих помещений, не производить складирования крупногабаритного строительного мусора (в том числе дверей, окон) в местах общего пользования, на площадках, оборудованных для сбора твердых бытовых отходов, и на придомовой территории, а вывозить его своими силами и за свой счет, либо оплачивать вывоз строительных отходов отдельно от платы, установленной настоящим договором;

- не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию;

- соблюдать правила пожарной безопасности при использовании электрическими приборами, не допускать

плановки самодельных предохранительных электрических устройств, загромождения и установки решеток в коридорах, проходах, на лестничных клетках, запасных выходах, подвальных помещениях, выполнять другие требования пожарной безопасности и самостоятельно нести ответственность в случаях нарушения;

-содержать домашних животных при условии соблюдения санитарно-гигиенических и ветеринарно-санитарных правил и правил содержания домашних животных в городах и населенных пунктах, в том числе не допускать выгул домашних животных в не отведенных местах;

-производить по мере необходимости и за свой счет текущий или капитальный ремонт инженерного и санитарно-технического оборудования, находящегося в помещении Собственника;

-обеспечить устранение за свой счет повреждений общего имущества многоквартирного дома, а также ремонт либо замену поврежденного санитарно-технического или иного оборудования, если указанные повреждения произошли по вине Собственников или пользователей помещений в многоквартирном доме.

3.2.11. Собственники обязаны ежегодно проводить ежегодное общее собрание Собственников помещений в многоквартирном доме с целью утверждения объемов и стоимость услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома на следующий год.

3.2.12. Определить на общем собрании уполномоченного представителя (представителей) Собственников (председателя Совета многоквартирного дома) для представления интересов всех Собственников помещений перед Управляющей организацией, который, после утверждения его кандидатуры общим собранием наделяется полномочиями принимать решения (за исключением вопросов, которые действующим законодательством отнесены к исключительной компетенции общего собрания собственников) по любым вопросам, связанным с управлением многоквартирным домом и исполнением настоящего договора, в том числе:

- согласование калькуляций, смет, заказ-нарядов до начала выполнения работ
 - ежемесячная приемка выполненных работ с подписанием акта;
 - направление обоснованных возражений на ежемесячный акт выполненных работ;
 - изучение, анализ ежегодных отчетов Управляющей организации, иных документов, имеющих отношение к исполнению настоящего договора;
 - принятие участия при составлении плана работ по текущему ремонту и при ежегодном составлении Перечня работ и услуг;
 - изучение и анализ предложений Управляющей организации, в том числе о необходимости проведения работ, о мероприятиях по энергосбережению, иных предложений;
 - доведение до сведения Собственников информации и предложений, полученных от Управляющей организации;
 - инициатива проведения общего собрания по просьбе любого из Собственников или Управляющей организации;
 - оказание помощи при принятии мер к уменьшению общей задолженности по дому в рамках действующего законодательства;
 - внесение предложений по благоустройству, текущему ремонту и содержанию многоквартирного дома.
- 3.2.13. Своевременно принимать решения на Общем Собрании в отношении надлежащего содержания общего имущества многоквартирного дома.

4. ПРАВА СТОРОН

4.1. Управляющая организация вправе:

4.1.1. С учетом согласования с Собственниками помещений, определить очередность и сроки выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в зависимости от климатических условий, фактического технического состояния общего имущества, объема поступивших средств собственников и ее производственных возможностей, в том числе при невозможности исполнения обязательства - перенести исполнение данного обязательства на следующий год.

4.1.2. С учетом согласования с Собственниками помещений, выполнять работы и оказать услуги, не предусмотренные в составе перечней работ и услуг, утвержденных общим собранием, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья проживающих, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу собственников помещений, а также в связи с предписанием надзорного (контрольного) органа (ГЖИ, ГПН, Роспотребнадзор и др.), о чем Управляющая организация обязана проинформировать Собственников письменно. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества.

4.1.3. Самостоятельно определять способы исполнения своих обязанностей по настоящему договору. В случае необходимости привлечения субподрядных организаций (исполнителей) для выполнения соответствующих работ и услуг, предусмотренных условиями настоящего договора, при выборе субподрядчика, руководствоваться критериями наиболее оптимального соотношения цены и качества услуг, работ и товаров, предоставляемых субподрядными организациями (исполнителями). При этом необходимо предоставить

полномоченному Собственниками лицу, копии калькуляций услуг, оказываемых субподрядными организациями (исполнителями)

4.1.4. В соответствии с действующим законодательством безвозмездно оказывать Собственникам, нанимателям и членам их семей услуги по приему от Собственников заявлений и документов, и их дальнейшей передаче в органы УФМС, необходимых для регистрации по месту жительства, по месту пребывания (или для снятия с регистрационного учета),

4.1.5. Вести и хранить поквартирные карточки (форма 10) и карточки регистрации (форма 9).

4.1.6. Оказывать Собственникам и членам их семей на возмездной основе дополнительные услуги, хотя и не предусмотренные настоящим Договором, но не противоречащие закону, плата за которые не входит в предмет настоящего договора, в том числе:

-заверять своей печатью и подписью полномочного лица документы, не требующие нотариального (или иного специального) заверения;

-изготавливать и (или) заверять своей печатью и подписью полномочного лица выписки из документов, акты, справки, а так же иные документы, изготовление и (или) заверение которых не отнесено к исключительной компетенции иных органов и организаций;

-оказывать посреднические услуги (содействие) в сборе, получении и поиске информации, документов, необходимых Собственнику, нанимателю, членам их семей, иным гражданам и организациям, для личных нужд (купли-продажи имущества, приватизации, решения споров, в том числе судебных, и т.д.);

-выполнять иные любые работы и услуги, не включенные в предмет настоящего Договора и Приложение № 1 к нему, не противоречащие действующему законодательству и находящиеся в рамках правоспособности Управляющей организации.

4.1.7. Осуществлять обработку персональных данных Собственников, предоставлять указанные данные государственным, муниципальным и иным органам и организациям по их запросам, соответствующим действующему законодательству и заключенным договорам.

4.1.8. Без предварительного уведомления приостановить 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.

4.1.9. Обращаться в судебные органы за взысканием с Собственников, нанимателей, арендаторов, пользователей общим имуществом, платежей, предусмотренных настоящим договором.

4.1.10. При выявлении нарушений, давать предписания, предупреждения, требования, принимать иные меры, предусмотренные действующим законодательством, направленные на устранение нарушений, допущенных Собственниками и иными пользователями помещений, в отношении общего имущества многоквартирного дома, его содержания и сохранности.

4.1.11. Обращаться к физическим, юридическим лицам, в муниципальные, государственные, судебные и иные органы с целью защиты прав Собственников помещений на общую долевую собственность общего имущества в многоквартирном доме и без доверенности представлять перед ними интересы Собственников по вопросам содержания и текущего ремонта общего имущества многоквартирного дома, и иным вопросам, связанным с содержанием и текущим ремонтом общего имущества в многоквартирном доме.

4.2. Собственники вправе:

4.2.1. Получать услуги по настоящему договору надлежащего качества, безопасные для жизни и здоровья, не причиняющие вреда имуществу, в соответствии с условиями настоящего договора.

4.2.2. Требовать от Управляющей организации, в части взятых ею обязательств, устранения выявленных дефектов и проверять полноту и своевременность их устранения.

4.2.3. Требовать изменения размера платы за жилое помещение в порядке, установленном действующим законодательством РФ в случае, если Управляющая организация (или ее подрядные организации) оказывает услуги и выполняет работы ненадлежащего качества. 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.

4.2.4. Пользоваться общим имуществом в многоквартирном доме в пределах, установленных законодательством РФ и общим собранием Собственников помещений в многоквартирном доме.

4.2.5. Реализовать иные права, вытекающие из права собственности на жилые помещения и права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме, предусмотренные законодательством.

5. ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КОНТРОЛЯ

5.1. Ежегодно в период апрель-май проводится комиссионный осмотр дома (с участием уполномоченных лиц Сторон). Все выявленные замечания оформляются актом и заверяются Сторонами.

4. По выявленным замечаниям, Управляющей организацией составляется План необходимых работ для выполнения работ по устранению замечаний. Вместе с Планом составляются сметы (калькуляции или заказ-наряды) на необходимые виды работ.
- 5.3. План оказания работ и сметы предоставляются в двух экземплярах уполномоченному собственниками лицу под роспись.
- 5.4. В течении 10 рабочих дней уполномоченные Собственники рассматривают и утверждают План оказания работ, а так же согласовывают сметы (калькуляции или заказ-наряды). Уполномоченное собственниками лицо возвращает один подписанный экземпляр графика и смет (калькуляций, заказ-нарядов) Управляющей организации под роспись.
- 5.5. При наличии разногласий, уполномоченное собственниками лицо направляет в Управляющую организацию письменное обоснование об отказе в утверждении Плана и согласования смет (калькуляций, заказ-нарядов). В этом случае Управляющая организация принимает меры по устранению разногласий.
- 5.6. В случае не предоставления в Управляющую организацию в течении 10 дней утвержденного Плана и согласованных смет (калькуляций или заказ-нарядов) или мотивированного отказа от их подписания, планы и сметы считаются согласованными Сторонами.
- 5.7. В случае выявления Сторонами необходимости выполнения работ не отраженных в Плане, порядок согласование работ осуществляется в соответствии с п. 5.1 - 5.5 настоящего Договора.
- 5.8. По факту выполненных работ (оказанных услуг), но не позднее 3 числа, следующего за отчетным, Управляющая организация предоставляет уполномоченному собственниками лицу под роспись два экземпляра акта выполненных работ (оказанных услуг) на каждую позицию, указанную в Приложении № 1 к настоящему Договору.
- 5.9. Уполномоченное собственниками лицо обязано в течении 7 рабочих дней принять работы и подписать акт выполненных работ (оказанных услуг). По одному экземпляру акта уполномоченное собственниками лицо возвращает в Управляющую организацию под роспись.
- 5.10. При выявлении фактов некачественно выполненных работ (оказанных услуг), уполномоченное собственниками лицо подписывает акт выполненных работ с разногласиями. Управляющая организация принимает незамедлительные меры по устранению замечаний. В случае невозможности устранения замечаний, подписанный акт с разногласиями, является основанием для перерасчета стоимости работ (оказания услуг).
- 5.11. В случае неполучения Управляющей организацией в течении 7 дней подписанного экземпляра акта, работы считаются принятыми.
- 5.12. Контроль уполномоченными собственниками помещений за деятельностью Управляющей организации осуществляется путем:
- утверждения План выполнения работ;
 - согласование калькуляций, смет и т.д.;
 - подписания уполномоченным Собственниками лицом актов выполненных работ и оказанных услуг;
 - предоставления Управляющей организацией отчетности по взятым обязательствам в течение первого квартала текущего года за прошедший год;
 - участия уполномоченного Собственниками лица в осмотрах общего имущества, подготовке перечней работ и услуг необходимых для устранения выявленных дефектов;
 - активирования фактов не предоставления услуг и работ или предоставления их не надлежащего качества
- 5.13. Контроль исполнения договорных обязательств Управляющей организацией, подписание актов выполненных работ и оказанных услуг, а также иных актов осуществляет уполномоченное Собственниками лицо. Уполномоченным Собственниками лицом по настоящему договору в соответствии со ст.161.1 ЖК может быть один из членов совета многоквартирного дома, или председатель совета многоквартирного дома при наличии полномочий.
- 5.14. Управляющая организация обязана представлять Собственникам отчет о выполнении настоящего договора за истекший календарный год по письменному заявлению Собственников, в порядке и на условиях, определенных общим собранием Собственников и согласованных с Управляющей организацией, но не ранее, чем за 15 дней до окончания первого квартала года, следующего за отчетным.

6. ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ ЦЕНЫ ДОГОВОРА, ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

6.1. Структура платы за содержание и ремонт жилого помещения, из которой формируется цена настоящего договора состоит из - платы за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме.

6.2. Размер платы для Собственников помещений устанавливается из расчета 1 кв. метра общей площади жилого помещения. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается одинаковым для собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме.

6.3. Размер платы за управление, содержание и текущий ремонт жилого помещения на момент заключения настоящего договора, исходя из ее структуры составляет 12 (двенадцать) рублей 51 копейка в месяц за один квадратный метр помещения Собственника и устанавливается сроком на один год.

6.4. Размер платы и норматив потребления за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме устанавливается органами государственной власти субъектов Российской Федерации.

6.5. Платежи по настоящему договору вносятся Управляющей организации Собственниками, нанимателями помещений муниципального жилищного фонда, арендаторами общего имущества, иными лицами, в полном объеме ежемесячно, не позднее 20-го числа месяца, следующего за расчетным месяцем.

6.6. Место внесения платежей указано в предоставляемом Собственникам платежном документе.

6.7. Изменение размера платы допускается при условии согласования изменений сторонами настоящего договора и утверждения изменений (или утверждения нового размера платы) на общем собрании собственников.

6.8. Изменение размера платы за содержание и ремонт допускается не чаще одного раза в год.

6.9. В случае, нарушения собственниками п. 3.2.11 настоящего Договора, Управляющая организация оставляет за собой право установить плату за содержание и ремонт жилого помещения, утвержденный органом местного самоуправления в соответствии с п. 4 ст. 158 ЖК РФ.

6.10. Перечень услуг и работ, являющийся неотъемлемой частью настоящего договора (приложение №1 к данному Договору), при необходимости, выявленной сторонами настоящего договора, подлежит корректированию в порядке, предусмотренном настоящим договором. Изменение Перечня услуг и работ влечет изменение размера платы за жилое помещение соразмерно стоимости, объемам и качеству работ и услуг, предусмотренным новым Перечнем.

6.11. Любые работы и услуги, не предусмотренные Приложением № 1 к настоящему договору, могут выполняться Управляющей организацией за дополнительную плату при условии утверждения работ, услуг и их стоимости общим собранием Собственников в порядке, установленном законодательством.

6.12. Неиспользование помещений Собственниками и нанимателями, их временное отсутствие не являются основанием для изменения, перерасчета или невнесения платы за содержание и ремонт жилого помещения.

6.13. Плата за управление и организацию содержания и текущего ремонта общего имущества многоквартирного дома (вознаграждение) является собственным доходом Управляющей организации, которым она распоряжается самостоятельно и составляет 10% (Десять процентов) от суммы поступивших платежей в счет оплаты за содержание и ремонт жилого помещения, от платежей, полученных в результате возмездного пользования общим имуществом, от иных платежей, являющихся доходом данного многоквартирного дома.

6.14. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за содержание и текущий ремонт жилого помещения Собственник или наниматель, нарушивший сроки внесения платы, обязан уплатить пени в размере и в порядке, установленными п.14 ст.155 Жилищного кодекса РФ.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. Ответственность сторон за нарушение обязательств по настоящему договору определяется условиями настоящего договора и требованиями действующего законодательства Российской Федерации.

7.2. Управляющая организация вправе требовать полного возмещения убытков в установленном Законом порядке, причиненных в связи с заведомо ложным сообщением об аварийной ситуации, а так же в связи с заведомо ложными сообщениями о ненадлежащем исполнении настоящего договора, поступившими от Собственника или иного лица, проживающего совместно с Собственником либо с разрешения Собственника.

7.3. Управляющая организация не отвечает за ущерб, причиненный общему имуществу многоквартирного дома, имуществу Собственников или третьих лиц в случае, если с ее стороны были приняты меры по установке замков в местах общего пользования (вход на чердак, в подвал, технические помещения и т.п.), но Собственники при этом имели ключи к закрытым местам общего пользования.

7.4. Собственники помещений несут ответственность за последствия отказа от доступа в свое помещение для проведения работ и оказания услуг по надлежащему содержанию общего имущества в помещении, а так же в случае, если для устранения аварийной ситуации не имелось доступа в помещение по причине отсутствия Собственника или нанимателя, не оставившего своих адресов и телефонов Управляющей организации.

7.5. Управляющая организация не несет ответственности:

-за действия, исполненные по решению (поручению) общего собрания Собственников;

-за противоправные действия (бездействия) Собственников и лиц, проживающих в их помещениях;

-за использование Собственниками общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства и/или условий настоящего договора;

за аварии, произошедшие не по вине Управляющей организации и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (засор, вандализм, поджог, кража и пр.);

7.6. Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему договору, обязана известить другую Сторону о наступлении и прекращении таких обстоятельств.

8. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

8.1. Все изменения и дополнения к настоящему договору утверждаются и принимаются как Управляющей организацией, так и общим собранием Собственников помещений в многоквартирном доме, и вносятся в Протокол общего собрания, если иное не установлено условиями настоящего договора или решением общего собрания. Изменения условий договора при отсутствии решения Общего собрания допускается только с соблюдением правил, установленных действующим законодательством и настоящим договором.

8.2. Договор или отдельные его части подлежат изменению независимо от соглашения Сторон в случае принятия закона или иного нормативного акта, устанавливающих иные, обязательные для Сторон правила, чем те, которые действовали при заключении настоящего договора.

8.3. В случае изменения способа управления многоквартирным домом, Собственники обязаны письменно уведомить об этом Управляющую организацию не менее чем за 2 месяца до вступления в силу принятого решения.

8.4. Собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора.

8.5. Договор считается досрочно расторгнутым, если Собственники в установленном порядке приняли решение на общем собрании о прекращении договорных отношений и за два месяца до его окончания уполномоченное Собственниками лицо направило Управляющей организации уведомление о досрочном расторжении договора, заверенную копию протокола общего собрания с обязательным предоставлением решений собственников принявших участие в голосовании

8.6. Управляющая организация вправе расторгнуть настоящий договор в связи с существенным изменением обстоятельств, предусмотренных гражданским и жилищным законодательством, а также при систематическом неисполнении Собственниками помещений обязательств по оплате за выполненные работы и оказанные услуги: неплатежи Собственников помещений более 3 месяцев, систематическое непринятие Собственниками решений об утверждении работ и услуг, а также их стоимости, известив Собственников о расторжении настоящего договора не менее, чем за два месяца путем направления заказных писем, или вручения писем под роспись.

8.7. Если основанием для расторжения договора послужило существенное нарушение договора одной из сторон, другая сторона вправе требовать возмещения убытков, причиненных расторжением договора.

8.8. В случае расторжения настоящего договора обработка персональных данных прекращается. Персональные данные после прекращения обработки подлежат уничтожению в установленные законом сроки, если Собственники в письменной форме не поручили передать такие данные уполномоченному им лицу.

8.9. Расторжение настоящего договора не освобождает Собственников от обязанности внести все платежи и погасить всю задолженность за период действия настоящего договора.

8.10. При расторжении договора, Управляющая организация обязана предоставить Отчет о проделанной работе за текущий период на дату окончания действия. Отчет предоставляется в течении одного месяца с даты расторжения договора уполномоченному Собственниками лицу, под роспись.

8.11. При наличии остатка денежных средств, за не оказанные услуги (работы) по содержанию и текущему ремонту, Управляющая организация обязана в течении 1 месяца перечислить денежные средства по указанию Собственников жилья в другую управляющую организацию (ТСЖ), выбранную Собственниками жилья решением общего собрания.

9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

9.1. Настоящий Договор с приложениями к нему вступает в силу с момента его акцептирования (утверждения) Собственниками помещений на общем собрании таких собственников, или подписания уполномоченным Собственниками лицом.

9.2. Срок действия настоящего договора составляет 1 (один) год с момента его вступления в силу.

9.3. При отсутствии письменного отказа одной из сторон от пролонгации настоящего договора или его пересмотре за два месяца до его окончания, настоящий договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Собственники помещений путем подписания настоящего Договора дает согласие Управляющей организации осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу представителю для взыскания обязательных платежей в судебном порядке, специализированной организации для ведения начислений, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных.

10.2. Для исполнения договорных обязательств Собственники помещений предоставляют следующие персональные данные: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, семейное, социальное положение, сведения о наличии льгот, сведения о зарегистрированном в многоквартирном доме праве собственности на помещение, сведения о проживающих в помещении лицах и иные данные, необходимые для реализации настоящего договора в части начислении платежей.

10.3. Все споры по настоящему договору решаются в судебном порядке.

10.4. Неотъемлемой частью настоящего договора являются:

Приложение № 1 – Перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме согласованное Собственниками. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим договором, регулируются действующим законодательством Российской Федерации.

11. АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН

Управляющая организация:

Общество с ограниченной ответственностью
«ЖилКом»

Юрид. адрес: 665832, Иркутская обл., г. Ангарск, 7а
микрорайон, дом 8, помещение 80
тел./факс (3955) 67-02-10, 56-43-12, 67-14-13,
67-12-14, 67-20-15, 67-91-17.

Фактич. Адрес: 665832, Иркутская обл., г. Ангарск,
7а микрорайон, дом 8, помещение 80
ИНН 3801125977 / КПП 380101001
р/с 40702810021110007737
Филиал № 5440 ВТБ 24 (ПАО) г. Новосибирск
к/с 30101810450040000751, БИК 045004751

Директор

Д. В. Торбеев /



Лицо, полномочное на подписание Протокола общего собрания
собственников помещений данного многоквартирного дома,
а так же, на подписание данного экземпляра договора, являющегося
Приложением № 1 к Протоколу общего собрания (инициатор
данного собрания):
