

ДОГОВОР

управления многоквартирным домом

г. Ангарск

«19» 12 2014г.

Общество с ограниченной ответственностью «ЖилКом», именуемое в дальнейшем "**Управляющая организация**", в лице директора **Распутина Константина Андреевича**, действующей на основании Устава, с одной стороны, и

Собственники многоквартирного дома в лице уполномоченного собственника, а именно: кв.126, для подписания договора управления многоквартирным домом № 18 квартала 277 г. Ангарска, Иркутской обл., от имени всех собственников с другой стороны, вместе именуемые стороны, заключили настоящий Договор 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 и капитальному ремонту общего имущества данного дома.

1.2. Отношения по предоставлению коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в данном многоквартирном доме не входят в предмет настоящего договора, договоры холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, отопления (теплоснабжения) Собственники заключают в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

1.3. 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. Работы по текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, не входящие в состав работ и услуг по содержанию общего имущества, выполняются Управляющей организацией только при наличии решения общего собрания собственников помещений, если иное не предусмотрено договором.

2.2. 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 составляются на срок действия договора, но не менее чем на один год.

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

2.3.1. 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, в которых имеются инженерные коммуникации; 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, гаражи, 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.

2.3.2. 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).

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

2.5. 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. Организовать аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома в целях оперативного приема заявок и на их основании своевременного устранения аварий, иных неисправностей.

3.1.3. Рассматривать устные и письменные обращения Собственников и нанимателей, вести их учет, принимать возможные меры, необходимые для устранения замечаний в установленные 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 ремонт жилого помещения на каждое помещение в отдельности, исходя из его общей площади;
- принимать по поручению собственников, нанимателей, пользователей помещений плату за содержание и 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 и 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 лицензий.

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.

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. Заключить от своего имени и за счет Собственников договор со специализированной и (или) лицензированной организацией на оказание услуг и выполнение работ по устранению правонарушений в отношении общего имущества Собственников и в местах общего пользования по заявкам Собственников.

3.1.9. Вести учет доходов и расходов многоквартирного дома.

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

– Договоры об использовании общего имущества в многоквартирном доме.

3.1.11. Доходы, полученные от использования общего имущества, Управляющая организация вправе направлять на проведение дополнительных работ и услуг по содержанию, текущему ремонту 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.

3.1.12. При определении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения Управляющая организация обязана учитывать средства, полученные за счет использования общего имущества.

3.1.13. 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.

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

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

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

3.1.17. При необходимости информировать Собственников или уполномоченное ими лицо о результатах осмотра общего имущества и мероприятиях, необходимых для устранения выявленных дефектов, о необходимых затратах, для последующего утверждения размера платы на общем собрании собственников помещений, а также о необходимости Собственниками принять решение о финансировании таких работ и услуг, если они не входят в Приложение № 1 к настоящему договору.

3.1.18. Проинформировать уполномоченное Собственниками лицо об истечении сроков эксплуатационной надежности общего имущества.

3.1.19. Обязательство Управляющей организации по доведению до Собственников предложений и информации считается исполненным, если они вручены уполномоченному Собственниками лицу или размещены в местах общего пользования многоквартирного дома с составлением подтверждающих документов.

3.1.20. 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, выполнять иные действия, направленные на функционирование приборов учета.

3.1.21. 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.

3.1.22. Принимать всевозможные и 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.

3.1.23. Оказывать содействие в организации и проведении общих собраний по инициативе любого из Собственников многоквартирного дома, за счет средств, получаемых от Собственников в качестве платы за жилое помещение, если предложения по повестке собрания не противоречат законодательству.

3.2. Собственники обязуются:

3.2.1. В случае перехода права собственности – сообщать новому Собственнику о необходимости подписания настоящего договора.

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. Нести расходы по иным договорам и обязательствам, заключаемым и принимаемым Управляющей организацией по поручению собрания Собственников и (или) в соответствии с условиями данного договора.

3.2.4. Предоставить Управляющей организации копии правоустанавливающих документов на помещение.

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

3.2.6. Своевременно сообщать Управляющей организации обо всех замеченных неисправностях общего имущества, в том числе конструктивных элементов 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.

3.2.7. 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.

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

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

3.2.10. Не осуществлять монтаж (демонтаж) инженерного оборудования, в том числе индивидуальных приборов учета ресурсов, без согласования с ресурсоснабжающей или Управляющей организацией, а при отсутствии согласования – самостоятельно нести риск порчи оборудования или его выхода из строя;

3.2.11. 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.

3.2.12. 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;
- сообщать о нарушениях общественного порядка, способных повлечь ущерб для общего имущества;
- 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 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 пользовании электрическими приборами, не допускать установки 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.

3.2.13. Выступать с инициативой проведения общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме не реже одного раза в год, с включением в повестку вопроса о приведении в соответствие между собой платежей по настоящему договору и объемов работ и услуг, указанных в Приложении № 1.

3.2.14. Определить на общем собрании уполномоченного представителя 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:

- 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;
- внесение предложений по благоустройству, текущему ремонту и содержанию многоквартирного дома.

3.2.15. При отказе председателя Совета исполнять возложенные на него обязательства, Собственники обязуются его переизбрать в течение одного месяца, уведомив о новом выборе Управляющую организацию в течение пяти дней со дня выбора.

3.2.16. 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. Самостоятельно 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. Выполнять работы и оказывать 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. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества. Информирование Собственников осуществляется, путем размещения уведомления в местах общего пользования многоквартирного дома.

4.1.3. Самостоятельно определять способы исполнения своих обязанностей по настоящему договору, в том числе самостоятельно определять подрядчиков (исполнителей) для выполнения соответствующих работ и услуг, предусмотренных условиями настоящего договора, исходя из критериев наиболее оптимального соотношения цены и качества услуг, работ и товаров, предоставляемых подрядчиками (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:

- осуществлять ремонт личного имущества Собственников, поверку, опломбировку индивидуальных приборов потребления коммунальных ресурсов;
- 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. Заключать и сопровождать договоры с третьими лицами, необходимые для качественного выполнения услуг в соответствии с условиями настоящего договора.

4.1.9. 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.

4.1.10. Выполнять наиболее приоритетные и необходимые работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, предусмотренные Перечнем услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества, в случае, если общая задолженность Собственников по многоквартирному дому превысит сумму, равную 2-ум (двум) месяцам начисления на многоквартирный дом.

4.1.11. Отказать в оказании услуг и выполнении работ, не входящих в предмет настоящего Договора, Собственнику, нанимателю или иному пользователю помещений.

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

4.1.13. 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.

4.1.14. 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. В согласованные с Управляющей организацией сроки – проверять объемы, качество и периодичность оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы) или поручить уполномоченному Собственниками лицу.

4.2.6. Оказывать содействие Управляющей организации в принятии возможных мер по уменьшению общей задолженности Собственников по платежам, предусмотренным настоящим договором.

4.2.7. 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. Контроль Собственниками помещений деятельности Управляющей организации осуществляется путем:

- 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;
- актирования фактов не предоставления услуг и работ или предоставления их не надлежащего качества

5.2. 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 с ст.164 ЖК может быть один из собственников, иное лицо действующее по доверенности, оформленной в простой письменной форме или председатель совета многоквартирного дома при наличии полномочий.

5.3. В случае, если уполномоченное Собственниками лицо не может исполнить свои обязанности (командировка, отпуск, болезнь и пр.), то его обязанности временно могут быть исполнены одним из собственников в многоквартирном доме. В случае, если уполномоченное Собственниками лицо не выбрано или отказалось быть уполномоченным лицом, то его обязанности, до момента выбора нового уполномоченного лица, могут быть исполнены одним из собственников в многоквартирном доме.

5.4. Управляющая организация ежемесячно оформляет акты выполненных работ и оказанных услуг. Уполномоченное собственниками лицо в 7-ми дневный срок подписывает акты и возвращает Управляющей организации. Если в указанный срок Управляющая организация не получила мотивированный отказ от приёмки работ (услуг), то работы (услуги) считаются принятыми.

5.5. 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 управление, содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома.

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:

- 6.3.1. плата за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома: 11 (одиннадцать) рублей 12 копеек в месяц за один квадратный метр помещения Собственника;
- 6.4. 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.
- 6.5. Место внесения платежей указано в предоставляемом Собственникам платежном документе.
- 6.6. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения действует в течение одного года и подлежит ежегодному корректированию (индексации) в порядке, предусмотренном настоящим договором.
- 6.7. Основанием для изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения являются условия настоящего договора, а так же условия действующего законодательства.
- 6.8. Изменение размера платы допускается при условии согласования изменений сторонами настоящего договора и утверждения изменений (или утверждения нового размера платы) на общем собрании собственников.
- 6.9. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения изменяется на очередной год действия договора в порядке, предусмотренном настоящим договором, с учетом видов работ, необходимых для соблюдения норм действующего законодательства, а также в случае, если за 60 дней до окончания очередного года действия настоящего договора не проведено общее собрание собственников помещений.
- 6.10. Изменение размера платы (индексация) без принятия отдельного решения общим собранием Собственников допускается по следующим основаниям:
- 6.10.1. Путем применения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, установленного органом местного самоуправления для нанимателей, для собственников, не утвердивших такой размер на общем собрании, для собственников, не выбравших способ управления на общем собрании, для иных категорий собственников и нанимателей.
- 6.10.2. Путем применения индекса потребительских цен (индекса инфляции) в годовом исчислении (месяц введения нового размера платы к соответствующему месяцу прошлого года).
- 6.10.3. В случае изменения минимального размера оплаты труда или установления размера минимальной заработной платы в субъекте РФ – Иркутской области, путем пересчета размера платы в части ее составляющей, направляемой на оплату труда рабочим, непосредственно исполняющим работы в доме.
- 6.10.4. В случае изменения налогового законодательства, путем пересчета размера платы в части ее составляющей, направляемой на исполнение налогового законодательства из средств, поступающих от Собственников.
- 6.11. Изменение размера платы за содержание и ремонт допускается не чаще одного раза в год.
- 6.12. Управляющая организация обязана известить Собственников помещений (и нанимателей) об изменении размера платы (независимо от основания) не менее чем за один месяц до последней даты внесения нового платежа путем отправки Собственнику сведений о новом размере платы или путем размещения сообщения в местах общего пользования в многоквартирном доме, доступных каждому Собственнику: на досках объявлений, или на входе в подъезде, или на первом этаже в каждом подъезде, с составлением акта о размещении такого сообщения (или с соответствующей отметкой на самом сообщении, идентичной по своему смыслу и содержанию акту).
- 6.13. Перечень услуг и работ, являющийся неотъемлемой частью настоящего договора, 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.
- 6.14. 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.
- 6.15. Неиспользование помещений Собственниками и нанимателями, их временное отсутствие не являются основанием для изменения, перерасчета или невнесения платы за содержание и ремонт жилого помещения.
- 6.16. 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 предъявленного к оплате размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, от платежей, полученных в результате возмездного пользования общим имуществом, от иных платежей, являющихся доходом данного многоквартирного дома.
- 6.17. 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 действующим законодательством.

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. Собственники не отвечают по обязательствам Управляющей организации. Управляющая организация не отвечает по обязательствам Собственников, в том числе вытекающих из права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

7.3. Управляющая организация вправе требовать полного возмещения убытков, 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.

7.4. 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.

7.5. Управляющая организация не отвечает за ущерб, который возникает по причине недостатка средств, поступающих от Собственников и нанимателей на содержание и ремонт многоквартирного дома, либо вследствие отсутствия решения Общего Собрания Собственников, повлекшего ущерб.

7.6. 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.

7.7. 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.);
- за ненадлежащее содержание общего имущества, если Собственники помещений не профинансировали его содержание и ремонт, либо не внесли соответствующих изменений в условия настоящего договора или Приложение № 1 путем принятия решения общим собранием.

7.8. 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 подлежит 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 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, если Управляющая организация не выполняет условий договора, и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления домом.

8.5. Односторонний отказ Собственников помещений от исполнения обязательств может быть произведен при условии оплаты исполнителю фактически понесенных им расходов, убытков, связанных с досрочным расторжением договора и при наличии доказательств неисполнения обязательств Управляющей организацией.

8.6. 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, копии бланков голосования и документы, подтверждающие факт неисполнения Управляющей организацией взятых обязательств, а также расчет убытков, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением Управляющей организацией своих обязательств.

8.7. В случае расторжения договора Управляющая организация за 30 дней до его прекращения обязана передать техническую документацию на дом и иные связанные с управлением таким домом документы.

8.8. Управляющая организация вправе расторгнуть настоящий договор в связи с существенным изменением обстоятельств, предусмотренных гражданским и жилищным законодательством, а также при систематическом

