

ДОГОВОР № 75/15
управления многоквартирным домом

г. Ангарск Иркутской области

29 » июня 2015г.

ООО «ЖилКом», именуемый в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Торбеева Дениса Валерьевича, действующей на основе Устава, с одной стороны, и Собственники многоквартирного дома в лице уполномоченного собственника жилого помещения № 58 для подписания договора управления многоквартирным домом № 7 92/93 квартала г. Ангарска Иркутской области, от имени всех собственников, с другой стороны, вместе именуемые стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ, ПРИМЕНЯЕМЫЕ В ДОГОВОРЕ.

Общее имущество в многоквартирном доме – общее имущество многоквартирного дома, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и нежилых помещений, а именно: межквартирные лестничные площадки и клетки, лестницы, лифты, лифтовые шахты. Коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы). Крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома. Механическое, электрическое, санитарно – техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

В состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения, состоящие из стоков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства.

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

В состав общего имущества включается внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии

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

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

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

Плата за коммунальные услуги* - за холодное горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение, отопление, телефон, домофон, при наличии заключенного договора с соответствующей организацией.

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

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

Совет многоквартирного дома – общее добровольное объединение граждан, созданное в целях совместного решения социальных проблем в жилищной сфере, осуществления общественного контроля над содержанием, технической эксплуатацией и ремонтом многоквартирного дома, а также содержанием придомовой территорией, объектов благоустройства и озеленения во главе с Управляющей организацией.

Председатель МКД – собственник или пользователь помещения многоквартирного дома, избираемый по решению жильцов управдомом и (или) старшим по дому и выполняющий общественные функции, связанные с сотрудничеством и взаимодействием с УО и жильцов в целях эффективного управления общим имуществом многоквартирного дома.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме (доля Собственника помещения в данном доме) – доля, определяемая отношением общей площади указанного помещения, к сумме общих площадей всех помещений.

Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех помещений, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд, террас.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1 Цель настоящего Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставление жилищно-коммунальных услуг собственникам помещений и иным гражданам, проживающим в многоквартирном доме.

2.2. По настоящему договору Управляющая организация по заданию Собственников в соответствии с приложениями к настоящему Договору в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по управлению многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Ангарск, 92/93 квартал, дом № 7 (далее именуемый «Многоквартирный дом»), а Собственники обязуются вносить плату за жилое помещение, коммунальные прочие услуги в пределах утвержденных тарифов, нормативов.

2.3. Характеристика многоквартирного дома на момент заключения Договора.

- а) адрес многоквартирного дома: г. Ангарск, 92/93 квартал, дом 7;
- б) номер кадастрового паспорта земельного участка № 3800/ 601 /14-286710
- в) Кадастровый номер : 38:26-040107-3839
- в) серия - 1-335;
- г) тип постройки – жилой дом
- д) год постройки- 1972;
- е) этажность- Пять;
- ж) количество квартир- 100;
- з) кадастровая земля 5566 кв.м;
- и) общая площадь жилых помещений - 4423,9 кв.м;

- к) Площадь земельного участка - 4438,11 кв.м;
- л) общая площадь нежилых помещений - 0 кв.м
- м) степень износа по данным государственного технического учёта (при наличии сведений) –
- н) площадь асфальта -728,0 кв.м.
- о) год последнего комплексного капитального ремонта - нет

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ 29 августа 2012г.

Лист № 1 , всего 2 листа

Кадастровый номер : 38:26:040107:342

Инвентарный номер (ранее присвоенный учётный номер 1232 697, 38:26:040107:159:20

(здания, сооружения, объекта незавершенного строительства) Лист 1

Литера Ж

п.1.3 Основная характеристика: Общая площадь 5458,2 кв.м;

2.4 Состав общего имущества указан в главе 1 настоящего Договора.

3.ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая организация обязуется:

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

Заключать договора с Исполнителями на оказание услуг по содержанию и выполнению работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с приложением № 3 к настоящему договору. В случае оказания услуг и выполнения работ с ненадлежащим качеством Управляющая организация обязуется устранять все выявленные недостатки за счет Исполнителя.

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

- договоры о техническом обслуживании дома;
- наладка инженерного оборудования;
- работы по устранению аварийного состояния строительных конструкций и инженерного оборудования;
- технические осмотры отдельных элементов и помещений дома;
- планово-предупредительные ремонты внутридомовых сетей, подготовку дома и его инженерных сетей к сезонной эксплуатации;
- санитарное содержание лестничных клеток, придомовых территорий, включая уличные мусорные стоянки;
- договоры обеспечения функционирования всех инженерных систем:
- вентиляционных каналов, систем отопления, водоснабжения, систем дымоудаления, внутридомовых сетей, в том числе сетей, питающих электроприёмники квартир до входных зажимов квартирных электросчётчиков, сетей внутридомового газового оборудования в пределах установленных норм.
- договоры о техническом обслуживании нежилого помещения (помещений) Собственников;

- договоры поставки (при наличии общедомовых приборов учёта) транспортировки коммунальных ресурсов, поставляемых ресурсоснабжающими организациями для нужд Собственников;

- договоры по бесперебойному предоставлению собственникам жилищно-коммунальных и иных услуг (эксплуатация и техническое обслуживание антенн коллективного пользования; предоставление услуг по дератизации и дезинсекции и др.);

- договоры аренды на общее имущество в многоквартирном доме (подвалы, проходные подъезды);

- договоры с охранными предприятиями на обеспечение охраны правопорядка;

- договоры на аварийное обслуживание;

- договоры на начисление и сбор платежей за жилые и нежилые помещения, коммунальные и прочие услуги, предоставляемые Собственникам; По требованию собственника знакомить его с условиями совершенных Управляющей организацией сделок в рамках исполнения договора.

3.1.2. Осуществлять следующие виды услуг по управлению:

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

- предоставлять интересы Собственников перед Исполнителями;

- осуществлять контроль, оценку качества, объёмов и сроков предоставления услуг (работ), с правом подписания актов выполненных работ,

- уведомлять Исполнителей о нарушениях их обязательств перед Собственниками по качеству, объёмами и сроками оказанных услуг (работ); фиксировать выявленные нарушения в установленном порядке;

- требовать от Исполнителей устранения за их счёт выявленных нарушений, помещения в полном объёме убытков и вреда, причинённого жизни, здоровью или имуществу Собственников вследствие допущенного нарушения;

- своевременно ставить в известность Собственников об изменении тарифов на коммунальные услуги.

- осуществлять начисление и приём оплаты за жилое помещение и коммунальные услуги от Собственников, а также, в соответствии с п.4 ст.155 ЖК РФ, от нанимателей жилых помещений, а также арендаторов нежилых помещений.

- требовать, в соответствии с п.4 ст.155 ЖК РФ от Собственников помещений, государственного и муниципального жилищного фонда в многоквартирном доме в согласованном порядке доплаты, по установленному размеру платы, в случае если размер вносимой нанимателем жилого помещения платы меньше, чем размер платы, установленный настоящим договором.

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

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

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

- осуществлять перерасчёты за предоставленные коммунальные услуги в случае их отсутствия или снижения качества предоставляемых услуг;

- осуществлять расчёты за предоставленные услуги по содержанию и текущему ремонту многоквартирного дома из денежных средств, поступивших от Собственников в качестве платы за жилые помещения и коммунальные платежи, оставшихся после удержания управленческих расходов (по решению собрания собственников дома).

- своевременно проводить технические осмотры многоквартирного дома, результаты осмотров предоставлять собственнику по его требованию;

- осуществлять рассмотрение предложений, заявлений и жалоб Собственников многоквартирного дома и принимать соответствующие меры в установленные для этого сроки с учетом пункта 10.4. договора;

- рассматривать все претензии Собственника, связанные с исполнением заключенных Управляющей организацией Договоров с третьими лицами и разрешать конфликтные ситуации в течение 10 (десяти) дней.

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

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

- перечень и стоимость работ и услуг, сметные данные Исполнителя услуг;

- о телефонах аварийных служб;

- перечень и стоимость работ и услуг по заказам и за счет дополнительного финансирования Собственника;

- своевременно извещать жильцов о приостановке предоставления коммунальных услуг, путём вывешивания объявлений на досках объявлений в подъездах и в кассах приёма платежей.

- порядок и условия выполнения работ и услуг по заказам и за счёт финансирования Собственниками;

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

- размер тарифов, установленных для населения в соответствии с действующим законодательством РФ, Иркутской области по каждому виду услуг;

- порядок, условия и формы обжалования нарушения (неисполнения) запросов Собственников;

- порядок изменения размера платы за жилое помещение в случае выполнения работ и оказания услуг по содержанию общего имущества ненадлежащего качества и(или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, установленный Правительством РФ;

По требованию собственников выдавать справки соответствующих форм.

3.1.4. Не допускать использования общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме без соответствующих решений собрания собственников. В случае решения общего собрания собственников о передаче в возмездное пользование общего имущества либо его части заключать соответствующие договоры. Средства, поступившие на счёт Управляющей организации от использования общего имущества собственников, должны быть направлены на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, за **вычетом управленческих расходов в размере 10%**.

3.1.5. Уделять особое внимание подготовке к сезонной эксплуатации многоквартирного дома;

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

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

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

3.1.8. Осуществлять отдельный учёт денежных средств, поступивших от Собственников на оплату коммунальных услуг, содержание и ремонт многоквартирного дома, арендной платы и денежных средств, поступивших от Собственников и арендаторов на управленческие расходы, которые расходуются Управляющей организацией самостоятельно.

3.1.9. Осуществлять мероприятия по взысканию с Собственников задолженности по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги, в случае нарушения ими сроков оплаты, предусмотренных п.б.б. настоящего договора:

- при просрочке оплаты выдавать Собственникам предупреждения о необходимости погашения суммы долга;

- при просрочке оплаты свыше 6-ти месяцев обращаться в суд с исковыми заявлениями и заявлениями о выдаче судебного приказа о взыскании суммы долга.

3.1.10. Управляющая компания также обязана предоставлять Собственникам отчёт о выполнении за год работ по содержанию и ремонту общего имущества дома № 7 квартала 92/93 - путём направления такого рода Отчёта Собственнику, назначенному старшим по дому - до 1 апреля следующего за отчётным. В отчёте указывается соответствие фактических перечня количества, качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, перечню и размеру платы, указанным в настоящем договоре.

3.1.11. Передать техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением домом документы за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора по окончании срока его действия или расторжения вновь выбранной организацией - одному из собственников, указанному в решении собрания Собственников о выборе способа управления многоквартирным домом.

3.1.14. Предоставлять по запросу членам совета дома предложения по установлению перечня и стоимости работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома на следующий календарный год;

3.1.15. Вести учет доходов и расходов, связанных с выполнением условий настоящего договора по многоквартирному дому 7 квартала 92/93 г. Ангарска отдельно от других домов обслуживаемых управляющей организацией.

3.1.16. Неосвоенные денежные средства и невыполненные работы текущего года должны фиксироваться Управляющей организацией и представляться в Совет МКД совместно с годовым отчетом по выполнению условий настоящего договора.

3.1.17. Неосвоенные денежные средства могут быть использованы на цели, в порядке и на условиях, определенных в решении общего собрания собственников помещений, а невыполненные работы отчетного года подлежат выполнению в следующем году.

3.1.18. Штрафные санкции, выписанные Управляющей организацией надзорными, контролирующими, судебными и иными государственными органами, Управляющая организация погашает за счет собственных денежных средств (из сумм доходов по управлению) и не могут оплачиваться за счет платежей Собственников (нанимателей) помещений за жилое помещение и коммунальные услуги.

3.2. Собственники обязуются:

3.2.1. Своевременно, т.е. ежемесячно не позже 20 числа месяца, следующего за расчётным, и в полном размере вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги, с учётом всех пользователей услуг, а также иные платежи, установленные решением общего собрания Собственников и настоящим Договором.

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

- представление интересов Собственников перед Исполнителями; контроль, оценка качества, объёмов и сроков предоставления услуг (работ) с подписанием актов выполненных работ, уведомление Исполнителей о нарушениях их обязательств перед Собственниками по качеству, объёмам и срокам оказания услуг (работ);

- фиксирование выявленных нарушений в установленном порядке;
- требование от Исполнителей устранения за их счёт установленных нарушений, возмещение в полном объёме убытков и вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу Собственников вследствие допущенного нарушения;

3.2.3. Ежегодно, в течение второго квартала текущего года, по предложению Управляющей организации, утверждать Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома на следующий календарный год.

3.2.4. При установлении стоимости работ и услуг собственники обязаны утвердить экономически обоснованный Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту многоквартирного дома с указанием периодичности выполнения работ.

3.2.5. При установлении стоимости работ и услуг на содержание и ремонт многоквартирного дома, и вывоз твердых бытовых отходов ознакомить Управляющую организацию со всей документацией по проведенному общему собранию собственников по установлению тарифа на содержание и ремонт многоквартирного дома, и вывоз твердых бытовых отходов.

3.2.6. Соблюдать Правила жилыми помещениями, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 21.01.2006г. № 25, Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г.

№ 491, в связи с чем:

- использовать жилое помещение в соответствии с его назначением;
- бережно относиться к жилому помещению, санитарно-техническому и иному оборудованию, обеспечивать их сохранность. При обнаружении неисправностей в квартире немедленно принимать возможные меры к их устранению и в необходимых случаях сообщать о них Управляющей организации и в соответствующую аварийную службу;
- бережно относиться к жилому дому, объектам благоустройства и зеленым насаждениям;
- соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования; выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально отведенные для этого места;
- не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию;
- соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами; не допускать установки самодельных предохранительных электрических устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, курение на лестничных площадках, выполнять другие требования пожарной безопасности;
- экономно расходовать воду, газ, электрическую и тепловую энергию;
- содержать собак, кошек в отдельных квартирах допускается при условии соблюдения санитарно-гигиенических и ветеринарно-санитарных правил и правил содержания собак и кошек в городах и других населенных пунктах;
- производить за свой счет не реже одного раза в пять лет текущий ремонт занимаемого жилого помещения;
- Обеспечить устранение за свой счет повреждений конструктивных элементов жилого дома, а также ремонт либо замену поврежденных инженерных сетей жилого дома, включая сети теплоснабжения, водоснабжения, водоотведения, электроснабжения и газоснабжения, если указанные повреждения произошли по вине Собственников либо других лиц, совместно с ними проживающих;
- не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 до 8.00 (ремонтные работы производить с 8:00 до 20:00) согласно закону об административных правонарушениях (КоАП)
- не производить замену и перенос инженерных сетей без соответствующего согласования с Управляющей организацией;
- не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и стиральные (иные) машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети - 4Кв на 1 помещение;
- не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Собственника, и их оплаты, без согласования с Управляющей организацией;
- не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем приборов отопления на бытовые нужды);
- не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласований в установленном порядке;

- не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами или отходами помещения общего пользования;
- обеспечить свободный доступ к инженерным сетям (наглухо не заделывать инженерные отверстия (штробы), по которым проходят инженерные сети);
- не допускать в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества многоквартирного дома;
- информировать Управляющую организацию о производстве работ по переустройству и перепланировке помещения;
- не выполнять текущий ремонт конструкций, ослабляющих несущую способность конструкций и которые следует производить только по проекту;
- не заделывать наглухо в стенах или фундаменте выводы сантехнических коммуникаций;
- не вскрывать железобетонные элементы (стойки, ригели, панели) и обнажать арматуру, если это не вызвано необходимостью усиления конструкций.

3.2.7. Обеспечивать доступ в занимаемое жилое помещение:

- представителям Управляющей организации для осмотра технического и санитарного состояния жилого помещения, инженерного оборудования, приборов учета и контроля, находящихся в нем, согласовав дату и время посещения;
- работникам организаций, осуществляющих техническое обслуживание и ремонт жилого дома, для выполнения необходимых ремонтных работ, работ по ликвидации аварии либо неисправности оборудования, приборов учета и контроля, находящихся в жилом помещении, создающих угрозу нанесения ущерба иным помещениям, с целью предотвращения ущерба либо уменьшения его объема.

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

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

3.2.10. Предоставить Управляющей организации право на сверку и подпись актов с ресурсоснабжающими организациями - поставщиками коммунальных услуг о фактическом объеме и качестве услуг. По запросу жильцов предоставлять информацию о фактическом объеме и качестве услуг, предоставленных исполнителями;

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

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

3.2.13. В течение месяца с момента подписания настоящего договора утвердить план работ по текущему ремонту многоквартирного дома № 7 92/93 квартала г. Ангарска.

3.2.14. В срок до последнего дня второго квартала утвердить отчет Управляющей организации и предоставить в Управляющую организацию решение собственников об утверждении отчета Управляющей организации, оформленное в соответствии с требованиями Жилищного кодекса РФ., если в установленный срок в Управляющую организацию не поступит решение об утверждении отчета или мотивированный отказ об утверждении отчета, то отчет считается утвержденным Собственниками в редакции Управляющей организации.

4. ПРАВА СТОРОН

4.1. Управляющая организация имеет право:

4.1.1. Принимать от Собственников и нанимателей плату за жилое помещение и жилищно-коммунальные услуги.

4.1.2. Предъявлять к Собственникам и нанимателям помещений иски (судебные приказы) о взыскании задолженности по оплате за жилое помещение и жилищно-коммунальные услуги в случае их несвоевременной или неполной оплаты, с учетом п. 6.7. настоящего договора.

4.1.3. Приостановить выдачу Собственникам и нанимателям справок о составе семьи, о движении по квартире, актов о фактическом проживании, в случае, если за Собственниками/нанимателями числится задолженность по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги более 2-х месяцев.

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

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

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

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

4.1.8. Производить осмотры технического состояния инженерного оборудования в жилых помещениях Собственников, согласовав с ними дату и время осмотра, извещая о дате и времени осмотра.

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

4.1.10. При возникновении обстоятельств невозможных для выполнения Плана работ по ремонту и содержанию общего имущества из-за установленного размера платы, Управляющая организация вносит на общее собрание собственников помещений предложения:

- по увеличению размера платы;
- по сокращению Плана работ;
- или иные предложения. Направленные на своевременное решение вопросов выполнения годового Плана работ.

Собственники помещений в этом случае вправе принять решение о проверке финансовой деятельности Управляющей организации в целях установления действительных причин недофинансирования (недостаточности финансирования) мероприятий по содержанию и ремонту общего имущества дома.

4.1.11. Нести иные обязанности и осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством и актами Ангарского городского муниципального округа, регулирующими отношения по техническому обслуживанию, текущему ремонту, санитарному содержанию жилого дома и предоставлению коммунальных услуг.

4.2. Собственники имеют право:

Требовать от Управляющей организации надлежащего исполнения настоящего Договора.

- 4.2.1.** Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома, получать коммунальные услуги в объеме не ниже установленного норматива потребления коммунальных услуг, отвечающих параметрам качества и надежности.
- 4.2.2.** Требовать от Управляющей организации производства перерасчета платежей за жилищные и коммунальные услуги вследствие отсутствия или ненадлежащего качества предоставленных жилищных и коммунальных услуг в размере и порядке, определяемых в соответствии с нормативами, действующими Законодательством РФ, Иркутской области.
- 4.2.3.** Требовать от управляющей организации составление актов нарушения качества или превышение установленной продолжительности перерыва в оказании услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.
- 4.2.4.** Принимать участие в согласовании плана текущего ремонта общего имущества многоквартирного дома на календарный год, а так же благоустройства придомовой территории
- 4.2.5.** Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств, в ход, которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества многоквартирного дома, присутствовать при выполнении работ, оказания услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением ею обязанностей по договору путем направления для совершения указанных действий Председателя совета многоквартирного дома или членов совета дома.
- 4.2.6.** Требовать изменения размера оплаты за жилое помещение в случае неоказания части услуг и/или не выполнения части работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, в соответствии с предусмотренными Правилами содержания общего имущества многоквартирного дома при наличии вины Управляющей организации.
- 4.2.7.** Требовать возмещения убытков от Управляющей организации, причиненных вследствие невыполнения или недобросовестного выполнения Управляющей организации своих обязанностей по договору.
- 4.2.8.** Поручать вносить платежи по настоящему договору нанимателя (арендатору) данного помещения в случае сдачи его внаем (аренду).
- 4.2.9.** Знакомиться с условиями сделок, совершенных Управляющей компанией в рамках исполнения настоящего Договора.
- 4.2.10.** Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на жилые помещения, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативно-правовыми актами.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 5.1.** Ответственность сторон за нарушение обязательств по настоящему договору определяется согласно условиям договора, требованиям гражданского и жилищного законодательства и законодательства о защите прав потребителей РФ.
- 5.2.** управляющая организация несет ответственность в виде:
- а) возмещение вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу Собственника;
 - б) возмещение убытков, причиненных невыполнению или ненадлежащим выполнением своих обязанностей;
 - в) компенсации морального вреда.
- 5.3.** Собственник вправе потребовать полного возмещения убытков, причиненных ему в связи с недостатками выполнения работы (оказанной услуги), по вине управляющей компании.
- 5.4.** Компенсации морального вреда осуществляется независимо от возмещения имущественного вреда понесенных Собственником убытков в соответствии с гражданским законодательством и законодательством о защите прав потребителей РФ.
- 5.5.** Управляющая организация освобождается от ответственности за вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу Собственников, если негативные последствия произошли вследствие действия непреодолимой силы (землетрясение, ураган, наводнение и т. п.) либо по вине Собственников или других лиц, совместно с ним проживающих.

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

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

Цена договора определяется стоимостью услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества, определенных Приложениями № 5 и № 6 к настоящему договору.

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

Плата за помещение, включающая плату по содержанию и ремонту, услуги и работы по управлению домом, определена на общем собрании Собственников дома в размере 10 руб. 46 коп. за 1 кв.м. общей площади помещения Собственника.

Плата за сбор вывоз твердых бытовых отходов (ТБО) определена общим собранием в счет квартирной платы.

Объем работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома не может быть менее рекомендуемого объема, предусмотренного постановлением города Ангарска Ангарского городского муниципального округа Иркутской области.

В случае если Собственниками не будет определен объем работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома (не будет утверждено Положение №6 к настоящему договору), при определении объема работ по текущему ремонту Управляющая организация руководствуется рекомендациями, предусмотренными постановлением города Ангарска Иркутской области.

6.2. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных квартирными приборами учета, а также при оборудовании Многоквартирного дома общедомовыми приборами учета рассчитывается в соответствии с объёмами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, а при отсутствии квартирных и (или) общедомовых приборов учета, исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органом местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

6.3. Размер платы за коммунальные услуги, рассчитывается по тарифам, устанавливаемым в соответствии с действующим законодательством РФ, с учетом количества проживающих граждан (зарегистрированных граждан).

6.4. Размер платы за ремонт и содержание жилого помещения, Перечень работ и услуг по содержанию многоквартирного дома действует в течение одного года и не подлежит изменению чаще одного раза в год, **при определении размера платы за ремонт и содержание – жилья приоритетным является решение общего собрания собственников.** Принятое с учетом Управляющей организацией. Размер платы отражается в протоколе общего собрания собственников.

В случае изменения в установленном законом порядке тарифов на коммунальные услуги, Управляющая организация применяет новые тарифы со дня установления органом регулирования соответствующих тарифов.

6.5. Управляющая организация ежемесячно, не позднее **5-го числа месяца**, следующего за расчетным, предъявляет Собственникам счета на оплату, в которых указываются расчетный счет, на которой вносится плата, площадь помещения, количество проживающих (зарегистрированных) граждан, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, сумма перерасчета, задолженности Собственника по оплате жилого помещения и коммунальных услуг за предыдущие периоды, сумма начисленных в соответствии с п.6.8 настоящего Договора пеней.

6.6. Плата за поставленные жилищно-коммунальные услуги, включая услуги по управлению многоквартирным домом, вносится Собственниками на расчетные счета Управляющей организации не позднее 20-го числа месяца, следующего за расчетным.

6.7. Неиспользование помещений собственниками не является основанием невнесения платы за управление Многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт Многоквартирного дома, а также за коммунальные услуги.

6.8. Лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение (должники) обязаны уплатить Управляющей организации пени в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального Банка РФ, действующей на момент оплаты, от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

6.9. В случае отсутствия в жилом помещении зарегистрированных лиц и не предоставления документов, подтверждающих фактическое непроживание граждан, плата за коммунальные услуги взимается как с 1 (одного) человека.

6.10. Расходы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом **составляет 10% (десять) от суммы поступивших платежей за содержание, текущий и капитальный ремонт** общего имущества в многоквартирном доме. Перечень основных услуг по управлению многоквартирным домом отражаться в приложении к настоящему договору, утверждаться решением общего собрания собственников.

Управляющая организация ежемесячно удерживает сумму, причитающуюся ей в качестве авансового платежа за услуги по управлению многоквартирным домом.

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

6.12. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о проведении и оплате расходов на капитальный ремонт за счет Собственника и/или за счет средств, выделяемых на эти цели из бюджета города Ангарска, бюджета Иркутской области либо федерального бюджета и подписания соответствующего договора на проведение работ по капитальному ремонту.

6.12.1. Решение (п.6.12.) принимается с учетом предложений Управляющей организации, предписаний уполномоченных органов власти Иркутской области, Ангарского городского муниципального округа, города Ангарска Иркутской области.

6.12.2. Решение (п.6.12.) определяет: необходимость капитального ремонта, срок начала капитального ремонта, необходимый объем работ, стоимость материалов, порядок финансирования ремонта, сроки возмещения расходов и другие предложения, связанные с условиями проведения капитального ремонта, если иное не предусмотрено действующим законодательством.

7. ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ КОНТРОЛЯ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ЕЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ УПРАВЛЕНИЯ И ПОРЯДОК РЕГИСТРАЦИИ ФАКТА НАРУШЕНИЯ УСЛОВИЙ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА.

7.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником помещения и доверенными им лицами в соответствии с их полномочиями, а также в случаях, предусмотренных п.п.3.1.35.,4.18. настоящего Договора, - уполномоченными лицами или организациями города Ангарска Ангарского городского муниципального округа.

7.1.1. Контроль осуществляется путем:

- получение от ответственных лиц Управляющей организации не позднее 5 рабочих дней с момента обращения информации о перечнях, объемах, качества и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;

- проверка объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);
- участия в осмотрах общего имущества, в том числе кровель, подвалов, а также участия в проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту;
- участия в приемке всех видов работ, в том числе по подготовке дома к сезонной эксплуатации;
- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- составление актов о нарушении условий Договора в соответствии с положением п.6.2-6.5. настоящего раздела Договора;
- инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и не реагированию Управляющей организации на обращение Собственника с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации;
- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству.

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

- нарушения качества услуг и работ по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома или предоставления коммунальных услуг, а также причинения вреда жизни, здоровью имуществу Собственника и/или проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу Многоквартирного дома. В данном случае основанием для уменьшения ежемесячного размера платы Собственником за содержание и текущий ремонт имущества Многоквартирного дома в размере, пропорциональном занимаемому помещению, является акт о нарушении условий Договора;
- неправомерные действия Собственника.

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

7.3. Акт, составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации (обязательно), Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц. Если в течение одного часа в дневное время или двух часов в ночное время (22.00 до 6.00 поместному времени) с момента сообщения о нарушении представитель Управляющей организации не прибыл для проверки факта нарушения или если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, составление акта производится без его присутствия. В этом случае акт подписывается остальными членами комиссии.

7.4. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (нанимателя); описание (при наличии возможности - фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя).

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

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

8. УСЛОВИЯ ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА.

8.1. Настоящий договор может быть изменен по соглашению сторон.

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

8.3. Настоящий договор может быть расторгнут по требованию собственников (на основании общего решения собственников) при неоднократном (2 и более раз) нарушении Управляющей организацией своих обязательств. Уведомление о расторжении договора должно быть направлено не менее чем за 60 календарных дней до начала нового расчетного месяца.

9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА.

9.1. Настоящий договор вступает в силу с «29» июня 2015 г. и действует в течение одного года по «29» июня 2016 г.

9.2 В случае если за один месяц до окончания срока действия договора ни одна из сторон не заявит о его расторжении или пересмотре, договор считается пролонгированным на тот же срок и на прежних условиях.

10. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ.

10.1. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу - по одному для каждой из Сторон.

10.2. Настоящий договор имеет шесть Приложений, являющихся его неотъемлемой частью:

- Приложение № 1 «Протокол подведения итогов голосования общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме № 7 квартала 92/93 г. Ангарска;

- Приложение № 2 «Технический паспорт многоквартирного дома №7 квартала 92/93 г. Ангарска;

- Приложение № 3 «Акт технического состояния многоквартирного дома №7 квартала 92/93 г. Ангарска»;

- Приложение № 4 «Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома №7 квартала 92/93 г. Ангарска.

- Приложение № 5 «План текущего ремонта общего имущества многоквартирного дома»

- Приложение № 6 Форма акта выполненных работ и оказанию услуг.

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

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

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

10.6. Спорные вопросы, возникающие в ходе выполнения договора, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае невозможности разрешения Сторонами спора, спор подлежит разрешению Ангарским городским судом Ангарского городского округа

Иркутской области. До обращения в суд обязательно предъявление претензии. Срок рассмотрения претензии – 30 дней.

11. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Управляющая организация:

ООО «ЖилКом»

Юридический адрес: 665825 г. Ангарск 279 квартал, 5 строение 3 оф. а/я 5579

ИНН 3801125977

Р/счёт 4070 2810 0211 1000 7737

В Филиал № 5440 ВТБ 24 (ЗАО) г. Новосибирск

К/с 30101810450040000751

БИК 045004751

Директор

Торбеев Д.В.

Уполномоченный представитель собственников для подписания договора управления многоквартирным домом 7, 92/93 квартала г. Ангарска Иркутской обл.



Собственник жилого помещения № 58