

ДОГОВОР № 14/2015

управления многоквартирным домом

г. Ангарск

«01» апреля 2015 год.

ООО «Ангарская жилищная компания», в лице директора Прокопенко Татьяны Евгеньевны, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем "Управляющая организация", с одной стороны, и Собственники помещений многоквартирного дома № 13 12а микрорайона г. Ангарска, указанные в приложении № 1 к настоящему договору, именуемые в дальнейшем "Собственники", заключили настоящий Договор о следующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЕ

Настоящий договор заключен в соответствии с п. 1 ст. 162 Жилищного кодекса РФ и на основании решения общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме 13 12а микрорайона г. Ангарска, оформленного протоколом от 15.03.2015.

В соответствии с решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома (проведенного в форме заочного собрания) избран способ управления многоквартирным домом - управление управляющей организацией.

Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений.

При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

2. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ПРИМЕНЯЕМЫЕ В ДОГОВОРЕ

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

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

Общее имущество в многоквартирном доме:

- помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование, крыши, ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции), ограждающие не несущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, и иные ограждающие не несущие конструкции), механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры), земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства. Состав земельного участка, в отношении которого будет осуществляться управление, указан в Приложении № 5 к настоящему договору.

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

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

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

коллективных (общедомовых) приборов учета газа, а также приборов учета газа, фиксирующих объем газа, используемого при производстве коммунальной услуги.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Содержание общего имущества многоквартирного дома - комплекс работ и услуг по содержанию общего имущества и контролю за его состоянием, поддержанию в исправном состоянии и работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем.

Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома – комплекс ремонтных и организационно-технических мероприятий с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов дома, оборудования, инженерных систем многоквартирного дома для поддержания эксплуатационных показателей коммуникаций, оборудования, конструкций и т.д.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. 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 в рамках утвержденного собственниками Перечня услуг и работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома № 13 12а микрорайона г.Ангарска.

3.2. По настоящему Договору Управляющая организация действуя по заданию Собственников, от своего имени и за счет Собственников в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по управлению многоквартирным домом в соответствии с приложениями к настоящему Договору, расположенным по адресу: г.Ангарск, 12а микрорайон, дом 13 (далее именуемый: «Многоквартирный дом»), а Собственники обязуются вносить платежи в пределах утвержденных тарифов.

Вопросы капитального ремонта Многоквартирного дома регулируются отдельным договором.

3.3. Характеристика Многоквартирного дома на момент заключения Договора:

- а) адрес Многоквартирного дома г. Ангарск, 12а микрорайон, дом 13;
- б) номер технического паспорта БТИ _____;
- в) серия – _____;
- г) тип постройки – жилой дом;
- д) год постройки - 1991;
- е) этажность -5;
- ж) количество квартир – 75;
- з) общая площадь многоквартирного дома кв. м;
- и) общая площадь жилых помещений 3 726,0 кв. м;
- к) общая площадь нежилых помещений 643,4 кв. м;
- л) степень износа по данным государственного технического учета (при наличии сведений) _____ %;
- м) год последнего комплексного капитального ремонта _____;*;
- н) правовой акт о признании дома аварийным и подлежащим сносу _____;*;
- о) правовой акт о признании дома ветхим _____;*;
- п) площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома _____ кв. м;*;
- р) кадастровый номер земельного участка 38:26:040401:6339.

* Сведения указываются при наличии соответствующих документов.

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

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

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

4. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Управляющая организация обязуется:

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

Оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с Приложением № 3 к настоящему Договору. В случае оказания услуги и выполнения работ с ненадлежащим качеством Управляющая организация обязуется устранять все выявленные недостатки за счет Исполнителей.

От имени и за счет Собственников заключать соответствующие договоры необходимые для поддержания многоквартирного дома в надлежащем техническом и санитарном состоянии:

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

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

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

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

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

- договоры на аварийное обслуживание;

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

- договоры на оказание услуг по ведению регистрационного учета граждан, проживающих в многоквартирном доме 13 12а микрорайона г. Ангарска.

- договоры поставки (при отсутствии решения общего собрания о переходе на способ расчета за коммунальные услуги непосредственно с ресурсоснабжающими организациями и о заключении договоров на поставку коммунальных услуг напрямую с ресурсоснабжающими организациями) / транспортировки коммунальных ресурсов, поставляемых ресурсоснабжающими организациями для собственных нужд Собственников;

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

4.1.1.2. Все текущие, неотложные, обязательные сезонные работы и услуги считаются предусмотренными в договоре в силу норм содержания дома как объекта и осуществляются управляющей компанией независимо от того, упоминаются ли в договоре соответствующие конкретные действия и имеется ли по вопросу необходимости их выполнения особое решение общего собрания собственников помещений в доме.

4.1.2. Осуществлять следующие виды услуг по управлению:

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

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

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

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

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

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

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

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

- своевременно проводить технические осмотры многоквартирного дома с участием члена (ов) совета многоквартирного дома;

- осуществлять рассмотрение предложений, заявлений и жалоб Собственников многоквартирного дома и принимать соответствующие меры в в срок, не превышающий 10 (десяти) календарных дней;

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

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

- перечень исполнителей услуг;

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

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

- телефоны аварийных служб;

- извещение о приостановке предоставления коммунальных услуг, путем размещения информации на информационных стендах, в подъездах многоквартирного дома.

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

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

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

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

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

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

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

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

4.1.10. Ежегодно, в течение первого квартала текущего года предоставлять Собственникам отчет о выполнении настоящего договора за предыдущий год. Отчет предоставляется председателю или члену совета многоквартирного дома.

4.1.11. По письменному заявлению членов совета многоквартирного дома **13 12а микрорайона г. Ангарска** предоставлять на ознакомление копии договоров, заключенных Управляющей организацией в рамках исполнения настоящего Договора.

4.1.12. При отсутствии задолженности по настоящему договору оказывать Собственникам за дополнительную плату иные виды услуг, не предусмотренные перечнем услуг и работ к настоящему Договору, в том числе: сантехнические работы, не связанные с общим имуществом многоквартирного дома.

4.1.13. Передать техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением домом документы за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора, по окончании срока его действия или расторжения вновь выбранной управляющей организацией, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления Многоквартирным домом Собственниками помещений в доме - одному из Собственников, указанному в решении общего собрания Собственников о выборе способа управления Многоквартирным домом, или, если такой Собственник не указан, любому Собственнику помещения в доме.

4.1.14. Проводить регулярные (не реже двух раз в год) осмотры и проверки технического состояния общего имущества, инженерных коммуникаций и оборудования, строительных конструкций МКД, по результатам осмотров и проверок составлять соответствующие акты. О дате, времени проведения осмотра и (или) проверки уведомлять Председателя Совета многоквартирного дома или уполномоченного лица (представителя собственника).

4.1.15. Представлять Председателю Совета дома и одному из членов Совета дома для подписания в 2-х экземплярах акты выполненных работ по текущему ремонту общего имущества с приложением сметы затрат на выполненные работы.

4.1.16. По требованию Председателя Совета многоквартирного дома в 10-ти дневный срок, если иное не установлено законом, представлять копии документов, связанных с исполнением настоящего договора.

4.1.17. Не распространять и не передавать иным лицам конфиденциальную информацию, принадлежащую собственнику (нанимателю, арендатору) без его письменного согласия указанных лиц, за исключением случаев предусмотренных действующим законодательством РФ.

4.1.18. По требования Председателя совета многоквартирного дома представлять акты снятия показаний приборов учета.

4.2. Собственники обязуются:

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

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

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

4.2.3. Ежегодно, в течение четвертого квартала текущего года, с учетом предложений Управляющей организации, утверждать Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома на следующий календарный год.

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

- использовать жилое помещение в соответствии с его назначением;
- бережно относиться к жилому помещению, санитарно-техническому и иному оборудованию, обеспечивать их сохранность. При обнаружении неисправностей в квартире немедленно принимать возможные меры к их

устранению и в необходимых случаях сообщать о них Управляющей организации или в соответствующую аварийную службу;

- бережно относиться к жилому дому, объектам благоустройства и зеленым насаждениям;
- соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинках 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, не сливать жидкие пищевые отходы в мусоропровод;
- соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами; не допускать установки самодельных предохранительных электрических устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности;
- экономно расходовать воду, газ, электрическую и тепловую энергию;
- содержать собак и кошек в отдельных квартирах допускается при условии соблюдения санитарно-гигиенических и ветеринарно-санитарных правил и правил содержания собак и кошек в городах и других населенных пунктах;
- производить за свой счет не реже одного раза в пять лет текущий ремонт занимаемого жилого помещения;
- обеспечить устранение за свой счет повреждений конструктивных элементов жилого дома, а также ремонт либо замену поврежденных инженерных сетей жилого дома, включая сети теплоснабжения, водоснабжения, водоотведения, электроснабжения и газоснабжения, если указанные повреждения произошли по вине Собственников либо других лиц, совместно с ними проживающих;
- не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 22.00 до 8.00;
- не производить замену и перенос инженерных сетей без соответствующего согласования с Управляющей организацией;
- не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и стиральные (иные) машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети - 4 КВ на 1 помещение;
- не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);
- не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласований в установленном порядке;
- не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами или отходами помещения общего пользования;
- обеспечить свободный доступ к инженерным сетям (наглухо не заделывать инженерные отверстия (штробы) по которым проходят инженерные сети);
- не допускать в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества многоквартирного дома;
- информировать Управляющую организацию о производстве работ по переустройству и перепланировке помещения после согласования проекта и получения разрешения на реконструкцию;
- не выполнять текущий ремонт конструкций, ослабляющих несущую способность конструкций и которые следует производить только по проекту;
- не заделывать наглухо в стенах или фундаменте выводы сантехнических коммуникаций;
- не вскрывать железобетонные элементы (стойки, ригели, панели) и обнажать арматуру, если это не вызвано необходимостью усиления конструкций.

4.2.5. Обеспечивать доступ в занимаемое жилое помещение:

- представителям Управляющей организации для осмотра технического и санитарного состояния жилого помещения, инженерного оборудования, приборов учета и контроля, находящихся в нем, предварительно согласовав дату и время;
- работникам организаций, осуществляющих техническое обслуживание и ремонт жилого дома, для выполнения необходимых ремонтных работ, работ по ликвидации аварии либо неисправности оборудования, приборов учета и контроля, находящихся в жилом помещении, создающих угрозу нанесения ущерба иным помещениям, с целью предотвращения ущерба либо уменьшения его объема. В случае, если допуск не обеспечен, Собственник принимает на себя всю административную и материальную ответственность за возможные последствия.

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

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

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

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

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

4.2.11. Сообщать Управляющей организации обо всех замеченных неисправностях в работе коммуникационных сетей общего пользования, оборудования, снижении параметров качества коммунальных услуг, ведущих к нарушениям комфортности проживания, создающих угрозу жизни и здоровью, безопасности граждан, а также о других обстоятельствах, в том числе о совершенных правонарушениях, которые могут отразиться на качестве исполнения услуг и работ по настоящему Договору.

4.2.12. Сообщать Управляющей организации о количестве фактически проживающих в жилом помещении граждан и сроке их пребывания в течении 3-х календарных дней со дня их вселения в жилое помещение.

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

5. ПРАВА СТОРОН

5.1. Управляющая организация имеет право:

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

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

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

5.1.4. 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.

5.1.5. Денежные средства, начисленные Собственникам Управляющей организацией за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, составляющие 10 % от суммы начисленных платежей за содержание, текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме и арендной платы, считать своими доходами.

5.1.6. 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.

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

5.1.8. 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.

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

- возникновения или угрозы возникновения аварийной ситуации на оборудовании или инженерных коммуникациях до момента устранения возникших причин приостановления коммунальных услуг;
- возникновения стихийного бедствия или чрезвычайной ситуации, либо при необходимости их локализации и устранения.

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

5.1.11. Требовать возмещения убытков, возникших в связи с невнесением предусмотренных настоящим договором платежей, а также, возникших в связи с обращением в суд за взысканием указанных платежей.

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

5.2. Собственники имеют право:

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

5.2.2. Требовать от Управляющей организации производства перерасчета платежей за жилищные и коммунальные услуги вследствие отсутствия или ненадлежащего качества предоставленных жилищных и

коммунальных услуг в размере и порядке, определяемых в соответствии с нормативами, действующими на территории Ангарского муниципального образования.

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

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

5.2.6. 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. Собственники не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу, вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы или отсутствия финансирования этих работ со стороны Собственников.

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

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

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

5.2.10. Знакомиться с условиями договоров, заключенных Управляющей организацией в рамках исполнения настоящего Договора.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

6.2. Управляющая организация несет ответственность в пределах утвержденного собственниками Перечня услуг и работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома № 13 12а микрорайона г.Ангарска.в виде:

- А) возмещения вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу Собственника;
- Б) возмещения убытков, причинных невыполнением или ненадлежащим выполнением своих обязанностей;
- В) компенсации морального вреда.

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

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

6.5. Управляющая организация полностью освобождается от ответственности за вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу Собственников, если негативные последствия произошли вследствие действия непреодолимой силы (землетрясение, ураган, наводнение и т.п.) или вины Собственников или других лиц, совместно с ним проживающих.

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

7.1. Цена договора и размер платы за помещение устанавливаются в соответствие 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.

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

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

Цена договора определяется стоимостью услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества, определенных Приложением № 3 к настоящему Договору.

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

Плата за помещение, включающая плату по содержанию и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома, услуги и работы по управлению домом, плату по вывозу и утилизации твердых бытовых

отходов, определена на общем собрании Собственников дома и указана в Приложении № 3 к настоящему Договору.

Объем работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома не может быть менее минимального перечня услуг и работ, необходимого для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 03 апреля 2013 г. № 290.

7.2. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

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

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

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

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

7.7. Стоимость услуг и работ по управлению многоквартирным домом составляет 10 % от суммы начисленных платежей за содержание, текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, арендной платы.

Управляющая организация ежемесячно удерживает сумму причитающегося ей вознаграждения в качестве авансового платежа за услуги и работы по управлению многоквартирным домом.

7.8. Оставшиеся денежные средства направляются соответствующим организациям, оказывающим жилищно-коммунальные услуги по договорам, заключенным Управляющей организацией согласно п. 4.1.1. настоящего договора.

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

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

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

7.12. Плата за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме вносится Собственниками на расчетный счет Управляющей организации. В случае изменения банковского счёта Управляющая организация обязана известить Собственников путем направления письменного уведомления. Ответственность за последствия ненадлежащего уведомления собственника об изменении банковского счёта несет Управляющая организация.

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

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

8.1.1. Контроль осуществляется путем:

- получения членами совета дома от ответственных лиц Управляющей организации не позднее 20 рабочих дней с даты обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;
- проверки членами совета дома объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ;
- участия членов совета дома в осмотрах общего имущества, в том числе кровель, подвалов, а также участия в проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту;
- участия членов совета дома в приемке различных видов работ, в том числе по подготовке дома к сезонной эксплуатации;
- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- инициирования созыва внеочередного общего собрания Собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и реагированию Управляющей организации на обращения Собственника с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации;

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

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

- нарушения качества услуг и работ по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома или предоставления коммунальных услуг, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу Многоквартирного дома.

- неправомерные действия Собственника.

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

8.3. 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. В случае отказа от подписи Собственника (члена семьи собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), свидетелей (соседей) и других лиц, акт подписывается остальными членами комиссии.

8.4. 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).

8.5. 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.

8.6. 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.

9. ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА

9.1. Настоящий договор может быть изменен по соглашению сторон.

9.2. 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.

9.3. Настоящий Договор может быть расторгнут:

9.3.1. В одностороннем порядке:

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

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

9.3.2. По соглашению Сторон.

9.3.3. В судебном порядке.

9.3.4. В случае ликвидации Управляющей организации.

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

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

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

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

9.6. Расторжение Договора не является основанием для Собственника в прекращении обязательств по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

9.7. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

10.1. Настоящий договор вступает в силу с «01» апреля 2015 года и действует в течение одного года.

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

11. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

11.1. Договор управления многоквартирным домом заключается в письменной форме в двух экземплярах. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу.

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

- Приложение № 1 «Список собственников помещений в многоквартирном доме № 13 12а микрорайона г.Ангарска;

- Приложение № 2 «Протокол подведения итогов голосования общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме № 13 12а микрорайона г.Ангарска;

-- Приложение № 3 «Перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома № 13 12а микрорайона г.Ангарска;

- Приложение № 4 «Акт технического состояния многоквартирного дома № 13 12 а микрорайона г.Ангарска;

- Приложение № 5 «Состав земельного участка, в отношении которого осуществляется управление многоквартирным домом».

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

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

11.5. 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.

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

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

12. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Собственники многоквартирного дома № 13 12а микрорайона г.Ангарска указаны в Приложении № 1 к настоящему договору.

Управляющая организация

ООО «АЖК»,

Юридический адрес: 665821, Иркутская область, г. Ангарск, мкр-н Байкальск, ул. Песчаное кольцо, д. 11

Фактический адрес: Иркутская область, г. Ангарск, квартал 92/93, дом 24

ИНН 3801125046

КПП 380101001

ОГРН 1133801002521

р/с 40702810918350028243

Байкальский Банк Сбербанка России г. Иркутск

БИК 042520607

к/с 30101810900000000607

Тел/факс: (3955) 53-59-94

Директор

М.П.



Т.Е. Броккопенко

