

Договор № 5/2023
управления многоквартирным домом

г. Ангарск

«01» июля 2023 г.

ООО «Ангарская жилищная компания», в лице директора Прокопенко Татьяны Евгеньевны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с одной стороны, и Собственники помещений многоквартирного дома № 27 квартала 84 г. Ангарска, в лице председателя совета многоквартирного дома, собственника квартиры № 35 Шумиловой Ольги Александровны, уполномоченного решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, оформленным протоколом от 26.06.2023г. № 1/2023/84-27, с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Собственники», заключили настоящий Договор о следующем:

1. Общие положения

1.1 Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме (далее – МКД) оформленного протоколом от 26.06.2023г. № 1/2023/84-27 который передается в Управляющую организацию при подписании.

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с п. 1.1. настоящего Договора.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией РФ, Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ и иными нормами гражданского и жилищного законодательства РФ.

2. Предмет договора

2.1. Цели настоящего Договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных ресурсов и иных услуг надлежащего качества Собственнику, а также членам семьи Собственника, нанимателям и членам его семьи, поднанимателям, арендаторам, субарендаторам и иным лицам, пользующимся помещениями на законных основаниях (далее – нанимателю, арендатору).

2.2. Управляющая организация по заданию собственников помещений в многоквартирном доме (МКД) в течение согласованного настоящим Договором срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в МКД, расположенном по адресу: Иркутская обл., г. Ангарск, 84 квартал, дом 27; предоставлять коммунальные ресурсы и иные услуги Собственнику и пользующимся помещениями в этом доме лицам (нанимателю, арендатору), осуществлять иную направленную на достижение целей управления МКД деятельность. Вопросы капитального ремонта многоквартирного дома регулируются отдельным договором. Энергосервисный договор на общедомовые нужды с Управляющей организацией заключается отдельно от договора управления многоквартирным домом.

2.3. Перечень и периодичность выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору. Изменение перечня работ и услуг, осуществляемых Управляющей организацией, производится по решению общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме по согласованию с Управляющей организацией.

2.4. Состав общего имущества многоквартирного дома 27 квартала 84 г. Ангарска, в отношении которого будет осуществляться управление:

- 1) помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, шахты, коридоры, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);
- 2) иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий;
- 3) крыши, ограждающие несущие и висящие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и другое оборудование (в том числе конструкции и (или) иное оборудование, предназначенные для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов к помещениям в многоквартирном доме), находящиеся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;
- 4) земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

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.

_____/ Управляющая организация

_____/ председатель совета МКД

виде и оформленные с соответствии с требованиями жилищного законодательства РФ. Предоставление представителем собственников письменных возражений по Акту производится путем их передачи в офис Управляющей организации.

3.7. В случае, если в срок, указанный в п.3.6. настоящего Договора представителем Собственников не представлен подписанный Акт или не представлены письменные обоснованные возражения к акту, экземпляр Акта, остающийся в распоряжении Управляющей организации, считается подписанным в одностороннем порядке в соответствии со ст. 753 Гражданского кодекса РФ.

3.8. В случае, если в многоквартирном доме не выбран представитель Собственников помещений в МКД либо окончен срок полномочий представителя Собственников помещений в МКД, составленный по установленной законодательством форме Акт приемки выполненных работ (оказанных услуг) подписывается любым Собственником. Требования п.3.5. и п.3.6. настоящего Договора в указанном случае не применяются.

3.9. Стоимость работ (услуг) по текущему ремонту, выполненному по заявке Собственника, поступившей в адрес Управляющей организации, отражается в Акте, подписанном данным Собственником. При отсутствии претензий у данного Собственника к качеству (объемам, срокам, периодичности) работ (услуг) выполненных по заявке, работы считаются выполненными надлежащим образом. Подписание указанного Акта Представителем собственников помещений в многоквартирном доме не требуется.

3.10. При отсутствии у Собственников помещений, представителя Собственников помещений в Многоквартирном доме претензий к качеству (объему, срокам, периодичности) работ (услуг) по содержанию общего имущества многоквартирного дома, оформленным в соответствии с п.15 Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 491, работы (услуги) по содержанию общего имущества Многоквартирного дома считаются выполненными (оказанными) надлежащим образом.

3.11. Акт нарушения качества составляется в соответствии с требованиями установленными Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов (утв. постановлением Правительства РФ от 6 мая 2011 г. N 354).

3.12. Управляющая организация проводит работы по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, только с предварительным согласованием вида и объема работ с председателем совета дома, за исключением аварийных работ. Приемка выполненных работ по текущему ремонту осуществляется председателем совета МКД либо одним из членов совета МКД путем подписания акта приемки выполненных работ по текущему ремонту дома.

4. Права и обязанности Управляющей организации

4.1. Управляющая организация обязуется:

4.1.1. От имени и за счет Собственников осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с требованиями действующего законодательства и условиями настоящего договора, с наибольшей выгодой в интересах Собственников помещений в нем в соответствии, указанными в п. 2.1. настоящего Договора, обеспечивать содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома в соответствии с требованиями законодательства РФ, в том числе в области санитарно – эпидемиологического благополучия населения, о техническом регулировании, пожарной безопасности, защите прав потребителей, правил и нормативов, гигиенических норматив и иных правовых актов.

4.1.2. Оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с Приложением № 1 к настоящему Договору. В случае оказания услуги и выполнения работ с ненадлежащим качеством Управляющая организация обязуется устранить все выявленные недостатки за свой счет.

4.1.3. 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 при их наличии, 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 лицензий;

- договоры на использование общего имущества многоквартирного дома, в том числе договоры аренды, договоры о размещении рекламоносителей, сетей связи и т.п., в соответствии с принятыми решениями собственников помещений в доме на общем собрании;

- договоры на аварийное обслуживание;

_____/ Управляющая организация

_____/ председатель совета МКД

- осуществлять начисление и прием платы за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме (далее также - коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме) от Собственников, а также, с соответствии с п. 4 ст. 155 ЖК РФ, от нанимателей жилых помещений, а также арендаторов нежилых помещений.

Осуществлять открытие и ведение лицевых счетов. Вести учет бухгалтерской документации в соответствии с законодательством РФ. Своевременно проводить технические осмотры многоквартирного дома с участием члена(ов) совета многоквартирного дома, уделяя особое внимание подготовке к сезонной эксплуатации многоквартирного дома.

Осуществлять отдельный учет денежных средств, поступивших от Собственников на оплату содержания жилого помещения, коммунальных ресурсов, платы за текущий ремонт, арендной платы, а также денежных средств, поступивших за услуги и работы по управлению многоквартирным домом.

4.1.16. Осуществлять мероприятия по взысканию с Собственников задолженности по оплате за содержание жилого помещения и коммунальные ресурсы, в случае нарушения ими сроков оплаты:

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

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

4.1.17. Требовать возмещения убытков, понесенных в результате нарушения собственником обязательств по Договору. Требовать от собственника возмещения затрат на ремонт, поврежденного по его вине или вине лиц совместно с ним проживающими, общего имущества многоквартирного дома.

4.1.18. При наличии коллективного(общедомового) прибора учета ежемесячно снимать показания такого прибора учета 25-е числа текущего месяца и не позднее 26-го числа текущего месяца направлять полученные показания ресурсоснабжающей организации.

Обеспечивать установку и ввод в эксплуатацию коллективного (общедомового) прибора учета, соответствующего требованиям законодательства РФ об обеспечении единства измерений. Проводить периодическую поверку и ремонт коллективных (общедомовых) приборов учета.

4.1.19. По требованию Собственника (нанимателя, арендатора) производить либо организовать проведение сверки платы за содержание и ремонт общего имущества в доме и коммунальных ресурсов и выдачу документов, подтверждающих правильность начисления платы с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим Договором, а также с учетом правильности начисления установленных федеральным законом или договором неустоек (штрафов, пени).

4.1.20. Не позднее, чем за два месяца до окончания календарного года, согласовывать с Советом дома перечень и объемы планируемых работ, услуг с учетом предложений Собственников, путем утверждения такого решения на общем собрании Собственников. Формировать с учетом изменений технической документации МКД и Перечня работ, услуг на последующий год в «Дополнения» к договору управления и направить их собственникам МКД. Формировать с учетом изменений технической документации МКД и перечня работ и услуг на последующий год и направлять их собственникам МКД.

4.1.21. При поступлении от Собственника заявки на составления акта о нарушении качества предоставления коммунальных услуг, или о нарушении условий Договора либо нанесения ущерба общему имуществу в МКД и (или) Собственнику (нанимателю, арендатору) помещения, руководствоваться Правилами предоставления коммунальных услуг.

4.1.22. Осуществлять контроль качества, состава и объема работ и услуг по содержанию общего имущества и представлять интересы Собственника (нанимателя, арендатор) в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

4.1.23. Не допускать использования общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме, в т.ч. предоставления коммунальных ресурсов с их использованием, без соответствующих решений общего собрания Собственников, оформленных протоколом совета дома.

В случае решения общего собрания Собственников о передаче в пользование общего имущества либо его комплексной части иным лицам, а также определении Управляющей организации уполномоченным по указанным вопросам лицом - заключать соответствующие договоры.

В случае определения иного уполномоченного лица обеспечить реализацию решений общих собраний Собственников по передаче в пользование иным лицам комплексной части общего имущества в МКД с заключением соответствующего договора и разграничения границ ответственности.

Содействовать при необходимости в установлении сервитута в отношении объектов общего имущества МКД и обеспечивать соблюдение режимов и пределов использования данных объектов при его установлении.

Средства, поступившие в результате передачи в пользование общего имущества Собственников либо его части на счет Управляющей организации направляются на текущий ремонт общего имущества.

4.1.24. Передать техническую документацию и иные связанные с управлением домом документы, технические средства и оборудование, реестр собственников помещений в доме, а также информацию о лицах, использующих общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме на основании договоров (по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме), в течение трех рабочих дней со дня прекращения договора управления многоквартирным домом, вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному или жилищно-строительному кооперативу либо иному специализированному потребительскому кооперативу, а в случае непосредственного управления таким домом

5. Права и обязанности Собственника

5.1. Собственники обязуются:

5.1.1. Своевременно, т.е. ежемесячно не позже 15 числа месяца, следующего за расчетным, и в полном размере вносить плату за содержание, текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также за услуги по управлению многоквартирным домом для жилых и нежилых помещений, с учетом всех пользователей услуг, а также иные платежи, установленные решением общего собрания Собственников.

5.1.2. При неиспользовании помещения(ий) в многоквартирном доме сообщить Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса для связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут при наступлении аварийной ситуации или чрезвычайных обстоятельств обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии в городе более 24 часов.

5.1.3. 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, 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, выполнять другие требования пожарной безопасности;
- экономно расходовать воду, газ, электрическую и тепловую энергию;
- содержать собак и кошек в отдельных квартирах допускается не более двух голов и 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 7.00, не производить строительные работы с 19-00 до 9-00 по будням.
- производить переустройство и (или) перепланировку помещения не иначе как после получения разрешения, и при условии согласования проекта переустройства с необходимыми органами и организациями, а также с Управляющей организацией;
- не производить замену и перенос инженерных сетей без соответствующего согласования с Управляющей организацией;
- при проведении ремонтных работ не уменьшать размеры установленных в помещении сантехнических люков и проемов, которые открывают доступ к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, а также не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре;
- не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и стиральные (иные) машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети - 4 KV на 1 помещение;
- не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды) и/или для установки отопляемых полов;
- 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;
- за свой счет привести в прежнее состояние самовольно переустроенное (перепланированное) Помещение;
- 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;
- 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.

5.1.4 Предоставлять сведения Управляющей организации в течение 20 (двадцати) календарных дней с даты наступления любого из нижеуказанных событий:

_____/ Управляющая организация

_____/ председатель совета МКД

Собственники могут осуществлять как путем личных запросов, так и посредством коллективного представительства совета дома, избранного на ОСС в соответствии с п. 161.1 ЖК РФ.

Совет дома взаимодействует с Управляющей организацией и представляет интересы Собственников в период между очередными общими собраниями (ОСС).

5.2.2. За свой счет привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемая для контроля организация, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение Собственника, оформленное в письменном виде.

5.2.3. Требовать изменения размера платы за содержание и ремонт помещения и общего имущества многоквартирного дома в случае оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими продолжительность, установленную Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491 «Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность».

5.2.4. Требовать от Управляющей организации возмещения документально подтвержденных убытков, причиненных Собственнику вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией её обязательств по настоящему Договору.

5.2.5. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора в соответствии с п. 4.1.20, а также предположений о деятельности по управлению многоквартирными домами в порядке, определенном законодательством РФ.

6. Цена Договора. Плата за жилое помещение и услуги, распределение денежных средств

6.1. Цена Договора устанавливается в размере стоимости работ и услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, определяемой в порядке, указанном в п. 6.2. настоящего Договора (в том числе стоимости КРСОИ).

6.2. 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 № 1к настоящему Договору.

Размер платы за текущий ремонт, выделенный отдельной строкой в Приложении №1, отражать отдельной строкой в платежном документе, учет по нему вести отдельно и без согласования с советом дома расходы по данной статье не производить. Акты выполненных работ/услуг по расходованию этих денежных средств принимает и подписывает председатель совета дома или члены совета дома.


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

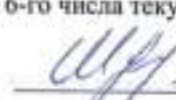
6.3. Размер расходов в составе платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, определяется при наличии коллективного (общедомового) прибора учета исходя из норматива потребления соответствующего вида коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, который утверждается органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации, с проведением перерасчета размера таких расходов исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. Исключения, случаи принятия на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме решения об определении размера расходов граждан и организаций в составе платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме:

- 1) исходя из среднемесячного объема потребления коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, с проведением перерасчета размера таких расходов исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета в порядке, установленном Правительством Российской Федерации;
- 2) исходя из объема потребления коммунальных ресурсов, определяемого по показаниям коллективного (общедомового) прибора учета, по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации.

Ежемесячный размер платы коммунальных рассчитывается как разница между показаниями общедомового прибора учета и суммой показаний индивидуальных приборов учета и (или) нормативов потребления коммунальных услуг. Полученный фактический объем потребления коммунальных услуг на общедомовые нужды распределяется между всеми собственниками помещений в многоквартирном доме пропорционально их доле в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме (Письмо Министра России от 17 ноября 2017 г. N 50534-ОГ/04).

6.4. Плата за работы (услуги) по настоящему Договору вносится Собственником на основании платежного документа направленного Управляющей организации не позднее 6-го числа текущего месяца, путем размещения в почтовые ящики.

 / Управляющая организация

 / председатель совета МКД

6.16. В случае изменения в установленном порядке тарифов и нормативов на коммунальные ресурсы Управляющая организация применяет новые тарифы и нормативы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта органов государственной власти Иркутской области.

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

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

6.19. Управляющая организация обеспечивает Собственникам (нанимателям, арендаторам) помещений в МКД возможность оплачивать ЖКУ наличными средствами без взимания комиссионных сборов. При оплате собственниками (нанимателями, арендаторами) платы за ЖКУ при участии платежных агентов, осуществляющих деятельность по приему платежей физических лиц, а также банковских платежных агентов, осуществляющих деятельность в соответствии с законодательством о банках и банковской деятельности, которые производят прием платежей с учетом взимания комиссии с таких платежей, то оплата такой комиссии возлагается на собственников (нанимателей, арендаторов).

7. Ответственность Сторон Договора

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

7.2. Собственник несет ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за:

7.2.1. Все последствия возникших по вине Собственника аварийных и иных ситуаций в Помещении Собственника.

7.2.2. Загрязнение общего имущества многоквартирного дома, включая территорию земельного участка, неаккуратное помещение мусора в контейнеры, размещение мусора в неположенных местах, повреждение газонов, порчу деревьев, кустарников, клумб, иных элементов благоустройства, парковку автотранспорта на газонах;

7.2.3. Производство несанкционированных перепланировок, самовольную установку кондиционеров и прочего оборудования, требующего получения соответствующих разрешений и согласований – в размере стоимости по приведению помещения в прежнее состояние, если такие работы выполнялись Управляющей организацией.

7.2.4. Ответственность за действия пользователей Помещением, нанятых им ремонтных рабочих, а также рабочих, осуществляющих поставку строительных материалов и оборудования, мебели и т.п. для Собственника возлагается в полном объеме на Собственника.

7.3. Управляющая организация несет ответственность в пределах утвержденного собственниками Перечня услуг и работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома в виде:

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

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

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

7.6. 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.


7.7. Управляющая организация не несет ответственности перед Собственниками за перебои (временное прекращение) и/или изменение параметров коммунальных услуг, если это связано с ликвидацией аварии, ремонтом или техническим обслуживанием инженерного оборудования Управляющей организацией или аварийными службами, а также за ущерб любого рода, явившийся прямым либо косвенным результатом таких перебоев в работе какого-либо инженерного оборудования ресурсоснабжающей организации или какого-либо оборудования в помещении Собственника.


7.8. Собственник, передавший помещение по договорам социального найма, несет субсидиарную ответственность в случае невыполнения нанимателем условий данного договора о своевременном внесении платы за содержание жилого помещения и коммунальные услуги.

Право Управляющей организации на привлечение Собственника к субсидиарной ответственности возникает с момента вынесения постановления об окончании исполнительного производства и о возвращении взыскателю исполнительного документа по следующим основаниям:

- если невозможно установить местонахождение нанимателя-должника, его имущества либо получить сведения о наличии принадлежащих ему денежных средств и иных ценностей, находящихся на счетах, во вкладах или на хранении в банках или иных кредитных организациях;
- если у нанимателя-должника отсутствует имущество, на которое может быть обращено взыскание, и все принятые судебным приставом-исполнителем допустимые законом меры по отысканию его имущества оказались безрезультатными.

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

 / Управляющая организация

 / председатель совета МКД

досок, в местах общего пользования МКД, доступных каждому Собственнику, в том числе на первых этажах каждого подъезда МКД.

9.2. Дата, с которой Собственник(и) (Потребитель(и)) считается(ются) надлежащим образом уведомленным, исчисляется с дня следующего за датой отправки соответствующего уведомления и/или размещения такого уведомления на досках объявлений в каждом подъезде МКД, в случае отсутствия досок, в местах общего пользования МКД, доступных каждому собственнику, в том числе на первых этажах каждого подъезда МКД.

9.3. Каждая Сторона гарантирует возможности доставки корреспонденции и документов по указанным в Договоре адресам, а также получения и прочтения сообщений по указанным в Договоре адресам электронной почты, и в полной мере несет риски невозможности получения (доставки, ознакомления).

9.4. В случае изменения реквизитов (паспортных данных, наименования, контактных реквизитов, адресов) Собственника, Собственник обязан в течение 5 (Пяти) календарных дней письменно уведомить другую Сторону о таком изменении, сообщить новые реквизиты, а также предоставить документы, подтверждающие такое изменение. Все действия, совершенные Сторонами по старым адресам и счетам до поступления уведомлений об их изменении, составленных и отправленных в соответствии с настоящим Договором, считаются совершенными надлежащим образом и засчитываются в счет исполнения обязательств.

10. Порядок изменения и расторжения Договора

10.1. Настоящий договор может быть изменен по соглашению сторон.

10.2. 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.

10.3. Настоящий Договор может быть расторгнут:

10.3.1. В одностороннем порядке:

А) 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, в случае если:

- многоквартирный дом окажется в состоянии непригодном для использования по назначению в силу обязательств, за которые Управляющая организация не отвечает;
- Собственники приняли иные условия Договора управления МКД при рассмотрении вопроса о его пролонгации, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации.

Б) 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 два месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;
- систематического нарушения Управляющей организацией условий настоящего Договора, не оказания услуг или невыполнении работ, указанных в Приложении №1 к настоящему Договору (более 3-х случаев, в отношении которых составлен акт в соответствии с п. 8.2. Договора);

10.3.2. По соглашению Сторон.

10.3.3. В судебном порядке.

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

10.3.5. В следствии наступления обстоятельств непреодолимой силы, в соответствии с п. 11.3. настоящего Договора.

10.4. Настоящий договор в одностороннем порядке по инициативе любой из Сторон считается расторгнутым через два месяца с момента направления другой стороне письменного уведомления за исключением случаев, указанных в абз.1 подпункта А пункта 10.3.1 настоящего Договора.

10.5. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации по основаниям, указанным в настоящем Договоре, Управляющая организация одновременно с уведомлением Собственника (нанимателя, арендатора) должна уведомить органы исполнительной власти о расторжении Договора о предоставлении бюджетных субсидий на содержание и ремонт общего имущества в МКД.

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

10.7. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств Собственника (нанимателя, арендатора) по оплате производимых Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора, а также не является основанием для неисполнения Управляющей организацией оплаченных работ и услуг в рамках настоящего Договора.

10.8. В случае переплаты Собственником (нанимателем, арендатором) средств за услуги работы по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Собственника (нанимателя, арендатора) о сумме переплаты, получить от Собственника (нанимателя, арендатора) распоряжения о выдачи либо о перечислении на указанный ими счет излишне полученных ею средств.

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

11. Особые условия

11.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров. В случае, если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном

- Приложение № 1 «Перечень и периодичность работ с указанием размера платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома»;
- Приложение № 2 «Акт технического состояния многоквартирного дома»;
- Приложение № 3 выписка из ЕГРН на земельный участок.

14. Адреса, реквизиты и подписи сторон

Управляющая организация

ООО «АЖК»,

Юридический адрес: Иркутская область, г. Ангарск, квартал 92/93, дом 24, офис 155

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

Т.Е. Прокопенко

М.П.




Уполномоченный собственник (Председатель Совета МКД) на подписание Договора управления многоквартирным домом № 27 квартала 84 г. Ангарска от имени всех собственников, председатель совета МКД собственник кв-ры 35 Шумилова Ольга Александровна

Паспорт серия 25 09 № 066492, выдан УФМС России по Иркутской области г. Ангарск, дата выдачи 13.09.2008, к-п 380-007.

Адрес: 665808, Иркутская область, г. Ангарск, 84 квартал, дом 27, кв-ра 35.

 / О.А. Шумилова

 / Управляющая организация

 / председатель совета МКД