

Договор № 1/2023
управления многоквартирным домом

г. Ангарск

«01» июня 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 № ___ микрорайона ___ г. Ангарска**, в лице председателя совета многоквартирного дома, собственника квартиры № _____ уполномоченного решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, оформленным протоколом от 30.05.2023г. № 1/2023/_____, 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 __.__.2023г. № 1/2023/_____, который передаётся 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, ___ микрорайон, дом ____; 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 ___ микрорайона ___ 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 ненесущие 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.

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, 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. (п.7 Правил содержания)

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, 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.

2.5. 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. Порядок приемки работ (услуг) по Договору

3.1. Не позднее 31 марта года следующего за отчетным Управляющая организация обязана предоставить представителю собственников помещений в многоквартирном доме составленный по установленной законодательством форме Акт приемки выполненных работ (оказанных услуг) (далее по тексту – Акт) по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

3.2. По работам (услугам), связанным с содержанием и текущим ремонтом общего имущества многоквартирного дома отчетным периодом в настоящем Договоре признается год.

3.3. Объем выполненных работ (услуг) по управлению многоквартирным домом в Акте не указывается и представителем собственников не утверждается.

3.4. Подписание акта выполненных работ и оказанных услуг осуществляет председатель совета МКД и/или уполномоченное собственниками лицо, а в случае отказа или невозможности (командировка, отпуск, болезнь и т.п.) выполнять председателем совета многоквартирного дома или уполномоченным Собственниками лицом этих функций, они делегируются одному из членов совета многоквартирного дома.

3.5. Предоставление Акта представителю собственников помещений Многоквартирного дома в сроки, указанные в п.3.1 настоящего Договора осуществляется любым из нижеуказанных способов:

- путем передачи лично представителю Собственников помещений многоквартирного дома. При передаче Управляющей организацией представителю собственников Акта на экземпляре Акта, остающемся на хранении в Управляющей организации, представителем собственников собственноручно делается запись «Получено», указывается дата передачи ему экземпляра Акта, а также ставится подпись представителя Собственников с расшифровкой.

- путем направления Управляющей организацией Акта представителю Собственников заказным письмом по адресу нахождения помещения представителя собственников в данном многоквартирном доме. Дата предоставления акта при направлении его экземпляра ценным письмом считается датой отправки заказного письма.

3.6. Представитель Собственников помещений в Многоквартирном доме в течение 30 (Тридцати) календарных дней с момента предоставления акта, указанного в п.3.5. настоящего Договора, должен подписать предоставленный ему Акт или представить обоснованные письменные возражения по качеству (объемам, срокам и периодичности) работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома в письменном

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 устранять 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 лицензии;

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

- договоры на аварийное обслуживание;

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

- договоры на оказание услуг по дератизации и дезинсекции подвального помещения;

- при заключении настоящего Договора собственники, пользователи помещений имеют прямые договоры содержащие положения о предоставлении коммунальных услуг (заключены от своего имени) холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения, отопления, договора на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами с ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами, на основании принятого решения на общем собрании собственников помещений в доме.

4.1.4. 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.

4.1.5. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание МКД и уведомить Собственников (нанимателя, арендатора) о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб на оборудованных в каждом подъезде информационных стендах, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственников (нанимателя, арендатора) в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

4.1.6. Обеспечить выполнение работ по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как: залив, засор стояка канализации, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению в порядке и в срок установленном законодательством РФ (Правила осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами (утв. постановлением Правительства РФ от 15 мая 2013 г. N 416)..

4.1.7. Принимать, хранить и передавать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы, предусмотренные Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. N 491, а также их актуализировать при необходимости.

4.1.8. Не распространять конфиденциальную информацию, принадлежащую Собственнику (нанимателю, арендатору) (не передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям), без его письменного разрешения, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.

4.1.9. Предоставлять или организовывать предоставлению Собственнику ли его уполномоченным им лицам по запросам имеющуюся документацию, информацию и сведения, касающиеся управления многоквартирным домом, содержания и ремонт общего имущества, затратах по актам выполненных работ.

4.1.10. Информировать Собственника (нанимателя, арендатора) о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг качеством ниже, предусмотренного настоящим Договором, в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения – немедленно.

4.1.11. 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 Управляющая организация руководствуется Правилами изменения размера платы за содержание 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 (утв. постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. N 491).

4.1.12. В течение действия гарантийных сроков, составляющих 1 год со дня выполнения работ/оказания услуг) на результаты отдельных видов работ по текущему ремонту общего имущества за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные Собственником (нанимателем, арендатором). Недостаток и дефект считается выявленным, если Управляющая организация получила заявку на их устранение с приложением обосновывающих документов.

4.1.13. Не менее чем за пять дней до начала проведения работ внутри помещения Собственника согласовать с ним (нанимателем, арендатором) время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения, при условии, что выполнение таких работ не носит аварийный характер.

4.1.14. Обеспечить выдачу Собственнику (нанимателю, арендатору) платежных документов не позднее 6 (шестого) числа оплачиваемого месяца. По требованию Собственника (нанимателя, арендатора) выставлять платежные документы на предоплату за содержание и ремонт общего имущества и коммунальные ресурсы с последующей корректировкой платежа при необходимости.

4.1.15. 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 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 соответствие 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 собственников Собственников, оформленных протоколом совета дома.

В случае решения общего собрания Собственников о передаче в пользование общего имущества либо его комплектной 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 комплектно 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

собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если данный собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

4.1.25. Ежегодно разрабатывать и доводить до сведения Собственников предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, которые возможно проводить в МКД, с указанием расходов на их проведение, объема ожидаемого снижения использования энергетических ресурсов и сроков окупаемости предлагаемых мероприятий.

4.2. Управляющая организация имеет право:

4.2.1. Действуя в интересах Собственников, самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в т.ч. поручать выполнение обязательств по настоящему Договору иным организациям.

4.2.2. Требовать от Собственника (нанимателя, арендатора) внесения платы по Договору, соблюдения «Правил проживания, проведения ремонтных работ, проезда и парковки транспорта на территории многоквартирного дома».

4.2.3. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с виновных сумму неплательщиков и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой.

Требовать в установленном действующим законодательством порядке полного возмещения убытков, понесенных Управляющей организацией по вине Собственника и/или проживающих лиц в его помещении, а также компенсации расходов, произведенных Управляющей организацией в целях устранения ущерба, причиненного виновными действиями (бездействием) Собственника и/или проживающих лиц в его помещении общему имуществу многоквартирного дома.

4.2.4. Готовить в соответствии с условиями п. 6.1. Договора предложения с обоснованием увеличения расходов к общему собранию собственников помещений по установлению на предстоящий год:

- размера платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;
- перечней работ и услуг, предусмотренных Приложением №1 к настоящему Договору

4.2.5. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту внутриквартирных инженерных сетей и коммуникаций, не относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме, а также иного имущества Собственника по согласованию с ним на основе отдельного договора (нанимателем, арендатором) и за его счет в соответствии с законодательством, при отсутствии задолженности по оплате за содержание и ремонт жилого помещения.

4.2.6. Направлять средства, полученные на конец финансового года в виде экономии между стоимостью работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества, за исключением текущего ремонта, многоквартирного дома по настоящему Договору и фактическими затратами Управляющей организации на выполнение данных работ (услуг) на возмещение убытков, связанных с предоставлением услуг по настоящему Договору, в том числе оплату непредвиденных работ по ремонту, возмещение убытков вследствие причинения вреда общему имуществу Многоквартирного дома, актов вандализма, штрафных санкций, применяемых к Управляющей организации, а также на финансирование деятельности Управляющей организации, если одновременно выполняются следующие условия:

- экономия подтверждается отчетом УК о выполнении договора управления МКД;
- услуги и работы по управлению МКД и содержанию и ремонту общего имущества МКД, указанные в договоре управления, действительно оказывались;
- услуги и работы по управлению МКД и содержанию и ремонту общего имущества МКД были оказаны качественно;

Качество считается надлежащим, если о ненадлежащем качестве таких услуг/работ в период, за которых предоставлен отчет, составлялся акт нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнения работ.

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

4.2.8. 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.

4.2.9. После предварительного уведомления Собственника, приостановить либо ограничить предоставление Собственнику коммунальных услуг в предусмотренных законодательством случаях и установленные законодательством сроки для проведения планово-профилактического ремонта и работ по обслуживанию централизованных сетей инженерно-технического обеспечения и (или) внутридомовых инженерных систем, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома.

4.2.10. Не оказывать дополнительных услуг, Собственнику или иному пользователю помещений при несвоевременном и/или неполном внесении платы за жилое помещение по настоящему договору.

4.2.11. 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. 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 на содержание, текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также на 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(й) 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 проёмов, 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 отапливаемых 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:

- о завершении работ по переустройству и перепланировке помещения с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям законодательства (например, документ технического учета БТИ и т.п.).

- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность по внесению платы Управляющей организации за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальные ресурсы возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора) с указанием ФИО ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя и арендатора;

- о смене нанимателя или арендатора помещения;

- об отчуждении помещения (с предоставлением копии свидетельства о регистрации нового собственника);

- о постоянно (временно) зарегистрированных в Помещении лицах;

- о смене контактных данных, позволяющих сотрудникам Управляющей организации связаться с Собственником;

- об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях).

В случае, если наниматель или арендатор помещения, а также собственник жилого помещения не исполнил в срок требование данного пункта, Управляющая организация не несет ответственности за убытки причиненные Собственнику, в том числе и судебные издержки.

5.1.5. Не реже одного раза в год обеспечить доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее Собственнику помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время. Доступ в помещение предоставляется в сроки, указанные в направленном Управляющей организацией уведомлении Собственнику помещения. В случае, если Собственник не может обеспечить доступ в помещение представителям Управляющей организации в указанные в уведомлении сроки, он обязан сообщить об этом Управляющей организации способом, позволяющим подтвердить факт направления сообщения в срок не позднее 10 дней с момента направления ему уведомления. Дата, указанная в сообщении Собственника не может превышать 30 дней с момента направления Управляющей организацией уведомления о предоставлении доступа. В случае отсутствия доступа в помещение Собственника у сотрудников Управляющей организации в указанные в уведомлении сроки, составляется акт недопуска в помещение, который подписывается сотрудниками Управляющей организации и двумя Собственниками других помещений или двумя незаинтересованными лицами. С момента составления акта недопуска в помещение Управляющая организация не несет ответственности за ущерб имуществу Собственника (третьих лиц), нанесенный вследствие аварийных ситуаций, возникших на инженерных сетях, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома, расположенных внутри помещения, принадлежащего Собственнику, а Собственник принимает на себя всю административную и материальную ответственность за возможные последствия.

5.1.6. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях внутридомовых инженерных систем и оборудования, несущих конструкций и иных элементов помещения Собственника, а также Общего имущества многоквартирного дома.

5.1.7. Ежегодно, в течение четвертого квартала текущего года, с учетом предложений Управляющей организации, утверждать перечень и периодичность работ с указанием размера платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме на следующий календарный год.

5.1.8. При проведении в Помещении ремонтных работ за собственный счет осуществлять вывоз строительного и крупногабаритного мусора.

5.1.9. 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.

5.1.10. Заключать собственникам помещений в многоквартирном доме с 01.01.2019 договора на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами напрямую с региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами. Определить способ расчета за коммунальные услуги - непосредственно с ресурсоснабжающими организациями, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами.

5.1.11. Собственник муниципальной квартиры/комнаты обязан возмещать неоплаченные нанимателем, членами его семьи платежи за жилое помещение ([плата](#) за содержание жилого помещения, плата за капитальный ремонт), а также коммунальные услуги, в случае получения ООО «АЖК» постановления службы судебных приставов о невозможности установления местонахождения должника, его имущества либо получения сведений о наличии принадлежащих ему денежных средств и иных ценностей, находящихся на счетах, во вкладах или на хранении в банках или иных кредитных организациях, а также если у должника отсутствует имущество, на которое может быть обращено взыскание.

5.2. Собственники имеют право:

5.2.1. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией её обязательств по настоящему Договору, не вмешиваясь в хозяйственную деятельность Управляющей организации, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказания услуг связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.

Контроль работы Управляющей организации по содержанию общего имущества МКД, предоставления полного объема ЖКУ надлежащего качества, и исполнения других обязательств в рамках настоящего договора

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 Минстроя 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.

В выставленном платежном документе указываются:

- расчетный счет, на который вносится плата, площадь помещения, количество проживающих (зарегистрированных) граждан, а также постоянно проживающих более 5 суток по другим основаниям на основании сведений от Собственника или акта комиссионной проверки;
- установленные тарифы на коммунальные ресурсы, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения (общего имущества собственников помещений жилых и нежилых помещений в МКД),
- объемы и стоимость иных услуг с учетом исполнения условий данного Договора,
- сумма перерасчета, задолженности Собственника по оплате жилого помещения и коммунальных ресурсов за предыдущие периоды.

6.5. Плата за оказанные/поставленные Управляющей организацией услуги, включая услуги по управлению многоквартирным домом, вносится Собственниками на расчетные счета Управляющей организации не позднее 10-го числа месяца, следующего за расчетным.

6.6. Управляющая организация ежемесячно, не позднее 10-го числа текущего месяца, размещает платежные документы в сети интернет на государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства.

6.7. Стороны договорились о том, что если Собственник за соответствующий месяц произвел оплату в адрес Управляющей организации в меньшем объеме, нежели установлено в платежном документе на оплату, то полученная оплата распределяется и засчитывается Управляющей организацией пропорционально всем работам (услугам) указанным в платежном документе, а Собственник считается нарушившим условия оплаты. С момента истечения Срока оплаты до момента погашения собственником суммы недоплаты начинает исчисляться срок просрочки оплаты.

6.8. При поступлении платы за работы (услуги) по настоящему Договору, данная плата засчитывается в счет погашения задолженности, возникшей у Собственника перед Управляющей организацией в наиболее ранние неоплаченные периоды, предшествующие дате внесения денежных средств на расчетный счет (каассу) Управляющей организации вне зависимости от периода погашения задолженности, указанной Собственником в платежных документах.

6.9. Пункты 6.6. и 6.7. не распространяются на расчеты, по которым имеются разногласия, зафиксированные в виде претензий/(сообщений, переписки по электронной почте и т.п.) и по которым стороны не могут прийти к окончательному соглашению (урегулированию), вплоть до разрешения таких споров в судебном порядке.

6.10. Лица, несвоевременно и/или не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные ресурсы (должники) обязаны уплатить Управляющей организации пени в размере установленном действующим законодательством РФ.

6.11. Стоимость услуг и работ по управлению многоквартирным домом утверждается на общем собрании собственников помещений в доме и включена в перечень и периодичность работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в МКД.

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

Оставшиеся денежные средства направляются соответствующим организациям, оказывающим жилищно-коммунальные услуги по договорам, заключенным Управляющей организацией, если образование кредиторской задолженности перед организациями-исполнителями в результате таких действий не повлияет на периодичность и качество оказания услуг и выполнение работ по настоящему Договору. В противном случае – пропорционально поступившим денежным средствам.

6.12. Собственник (наниматель, арендатор) вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организации обеспечить предоставление ему платежных документов, с последующим перерасчетом. В случае расчетов, производимых по прибору учета (общедомовому) осуществляется перерасчет суммы, подлежащей оплате за предоплаченный период.

Собственник вправе погасить образовавшуюся задолженность по оплате за ЖКУ внесением денежных средств любым доступным ему способом на расчетный счет Управляющей организации.

6.13. Перерасчет плат за содержание и ремонт жилого помещения, производится в случае и порядке установленном Правилами изменения размера платы за содержание 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 (утв. постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. N 491).

6.14. Собственник (наниматель, арендатор) вправе обратиться в Управляющую организацию в письменной форме или сделать это устно в течение 6 месяцев после выявления соответствующего нарушения условий Договора по содержанию и ремонту общего имущества и требовать с Управляющей организации не позднее двух рабочих дней с даты обращения извещения о регистрационном номере обращения и последующем удовлетворении либо об отказе в его удовлетворении с указанием причин. При личном обращении отметка о принятии письменного заявления ставится незамедлительно с указанием даты и подписью ответственного сотрудника

6.15. Собственник не вправе требовать изменение размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровья граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

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. 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.

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

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

- получения от Управляющей организации (путём предоставления сканированного документа, направленного на адрес электронной почты председателя совета дома или одного из представителей совета дома и/или предоставления копий запрашиваемых документов, при условии что такие документы подлежат предоставлению Управляющей организацией в соответствии с требованиями законодательства РФ, не позднее 10 рабочих дней с даты обращения информации об объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;

- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы за счет Собственников);

- участия в осмотрах общего имущества, в том числе кровель, подвалов, а также участия в проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту;

- участия в приемке 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;

- составления актов о нарушении условий договора в соответствии положениями п. 8.2.-8.5. настоящего раздела Договора;

- проведения комиссионного обследования выполнения Управляющей организацией работ и услуг по Договору. Решения совета дома о проведении такого обследования являются для Управляющей организации обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий акт, экземпляр которого должен быть предоставлен совету дома.

8.2. Акт о нарушении условий Договора по требованию любой из сторон Договора составляется в случаях:

- выполнения услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД и(или) предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также причинения вреда здоровью и имуществу Собственника (нанимателя, арендатора) и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу в многоквартирном доме;

- неправомерных действий Собственника (нанимателя, арендатора).

Указанный акт является основанием для применения к Сторонами мер ответственности, предусмотренных разделом 7 настоящего Договора.

8.3. 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 необходимости в дополнение к акту Стороны составляют дефектную ведомость.

8.4. 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. Порядок и сроки составления акта установлены 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)

8.5. 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, арендатора); описание (при наличии возможности - фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и Собственника (нанимателя, арендатора).

8.6. Акт составляется в присутствии Собственника (нанимателя, арендатора), права которого нарушены. При отсутствии Собственника (нанимателя, арендатора) акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей), о чем в акте делается соответствующая отметка. Акт составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр акта вручается Собственнику (нанимателю, арендатору) под расписку, а второй – Управляющей организации.

9. Порядок уведомления Управляющей организацией Собственников (Потребителей)

9.1. Если иное прямо не предусмотрено настоящим Договором и/или законодательством, все уведомления в соответствии с Договором могут быть совершены Управляющей организацией:

- а) путем направления Собственнику (ам) Помещений (Потребителям) заказного письма с уведомлением по адресу нахождения их Помещений в данном многоквартирном доме;

- б) путем направления Собственнику (ам) Помещений (Потребителям) сообщения в системе ГИС ЖКХ;

- в) посредством направления телеграммы Собственнику (ам) Помещений (Потребителям) по адресу нахождения их Помещений в данном многоквартирном доме.

- г) путем размещения 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.

9.2. 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, неоказания услуг или невыполнения 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 договора 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, арендатор) 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 произведённых Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора, а также не является снованием 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

порядке по месту нахождения многоквартирного дома по заявлению одной из сторон. До обращения в суд обязательно предъявление претензии. Срок рассмотрения претензии – 30 дней.

11.2. Управляющая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон Договора, военные действия, террористические акты, издание органами власти распорядительных актов, препятствующих исполнению условий Договора, и иные, не зависящие от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов стороны Договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у стороны Договора необходимых денежных средств, банкротство стороны Договора

При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Управляющая организация осуществляет указанные в договоре управления многоквартирным домом работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет Собственникам счета по оплате фактически выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный Договором управления многоквартирным домом, должен быть изменен пропорционально объему и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

11.3. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

11.4. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

11.5. 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

11.6. при заключении настоящего Договора собственники, пользователи помещений имеют прямые договоры содержащие положения о предоставлении коммунальных услуг (заключены от своего имени) холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения, отопления, договора на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами с ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами, на основании принятого решения на общем собрании собственников помещений в доме.

12. Срок действия договора

12.1. Договор заключен на 1 (Один) год и вступает в силу с момента внесения изменений в реестр лицензий Иркутской области, путем включения сведений о многоквартирном доме.

12.2. 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. Количество пролонгаций не ограничено.

13. Заключительные положения

13.1. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах по одному из сторон, каждый из которых имеют одинаковую юридическую силу.

13.2. Любые изменения и дополнения к Договору действительны при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны надлежащим образом уполномоченными на то представителями Сторон.

13.3. 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.

13.4. 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.

13.5. Подписанием настоящего Договора Собственник выражают свое согласие на передачу и обработку персональных данных (Ф.И.О., адрес, учетно-регистрационные данные, сведения о составе семьи, иные данные, необходимые для начисления платы за жилое помещение и коммунальные услуги, размер задолженности) Управляющей организацией в целях организации деятельности по приему платежей за жилое помещение, коммунальные и иные услуги, печати и доставке платежных документов, взысканию задолженности и иные цели, связанные с исполнением Договора. Обработка может осуществляться путем сбора, записи, систематизации, накопления, хранения, уточнения (обновления, изменения), извлечения, использования, обезличивания, блокирования, удаления, уничтожения персональных данных, а также передачи (распространения, предоставления, доступа) персональных данных операторам по приему платежей и иным лицам в целях исполнения условий настоящего Договора и в соответствии с действующим законодательством РФ. Данное согласие действует в течение всего срока действия настоящего Договора.

13.6. Настоящий договор имеет Приложения, являющиеся его неотъемлемой частью, без подписания которых договор считается не заключенным:

- 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 № _____ микрорайона г. Ангарска от имени всех собственников, председатель совета МКД собственник кв-ры _____

Паспорт серия _____ № _____, выдан _____.20____г.,
_____, к-п _____.

Адрес: 665831, Иркутская область, г. Ангарск, ____
микрорайон, дом _____, кв-ра _____.

_____/_____