

Договор управления многоквартирным домом

г. Нижний Тагил

«_____» 20 ____ г.

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «ДЕМИДОВ» (ООО УК «ДЕМИДОВ» ИНН 6623105267 ОГРН 1146623006640), (далее - Управляющая организация), в лице директора Смирновой Ирины Анатольевны действующей на основании Устава, с одной стороны, и собственники помещений в многоквартирном доме (далее –Собственники) № _____ по ул. _____ в г. Нижнем Тагиле (далее – МКД), действующие на основании решения Общего собрания собственников помещений, оформленного протоколом от «_____» _____ 20 ____ г., с другой стороны, в дальнейшем при совместном упоминании - Стороны, заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее - Договор) о нижеследующем

1. Предмет договора

1.1. Цель настоящего договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в МКД.

1.2. По Договору Управляющая организация, действующая на основании лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами № 612, выданной «30» июля 2015 г. Департаментом государственного жилищного и строительного надзора Свердловской области по заданию Собственников в течение согласованного срока, за плату обязуется выполнять работы и оказывать услуги по управлению МКД, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в МКД, предоставлять коммунальные услуги Собственникам и лицам, пользующимся помещениями в МКД, осуществлять иную направленную на достижение целей управления МКД деятельность.

1.3. Местом исполнения договора является многоквартирный дом по адресу: Свердловская область, г. Нижний Тагил, ул. _____ дом ____.

1.4. Состав общего имущества МКД, в отношении которого будет осуществляться управление, указан в приложении № 1 к договору

1.5. Управляющая организация приступает к управлению многоквартирным домом «_____» _____ 20____г.

1.6. Управляющая организация осуществляет свою деятельность в соответствии с Жилищным кодексом РФ; Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирного дома, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 г. № 416; Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491; Минимальным перечнем услуг и работ, необходимым для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме», утвержденным Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 г. № 290; Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме и жилых домов», утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354, требованиями законодательства Российской Федерации в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, о техническом регулировании, пожарной безопасности, защите прав потребителей и другими нормативными актами.

1.7. Перечень работ и услуг по управлению МКД, направленных на достижение целей управления МКД, указанных в частях 1-1.2. ст. 161 Жилищного кодекса РФ указан в Приложении № 4 к договору.

1.8. Перечень услуг работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в МКД указан в Приложении № 2 к договору.

1.9. Изменения в данный перечень работ могут быть внесены

- путем заключения Сторонами дополнительного соглашения на основании решения общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме. При этом стороны должны предусмотреть в таком соглашении порядок оплаты работ и услуг по управлению МКД, по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в МКД.

- в результате действия непреодолимой силы.

1.10. Выполнение работ в целях надлежащего содержания (при наличии) систем внутридомового газового оборудования, лифтового хозяйства и противопожарных систем многоквартирного дома, предусмотренных перечнем услуг и работ, осуществляется привлекаемыми специализированными организациями

1.11. Перечень коммунальных услуг, предоставление которых Собственникам и пользователям помещений в МКД обеспечивается Управляющей организацией в рамках договора:

- холодное водоснабжение;
- горячее водоснабжение;
- водоотведение;
- электроснабжение
- отопление (теплоснабжение).

Предоставление коммунальных услуг Собственникам и пользователям помещений в МКД обеспечивается путем заключения Управляющей организацией от своего имени за счет Собственников соответствующих договоров с ресурсоснабжающими организациями, а также заключением договоров на техническое обслуживание и ремонт внутридомовых инженерных систем (в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации).

Приведенный перечень может быть изменен Управляющей организацией в соответствии с изменением действующего законодательства.

1.12. Работы по ремонту и обслуживанию конструктивных элементов и инженерного оборудования внутри помещений Собственников, не входящие в состав работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, производятся по заявкам Собственников, и их стоимость оплачивается Собственниками дополнительно помимо платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома.

1.13. Заключение договоров с Исполнителями на техническое обслуживание и текущий ремонт общего имущества в МКД Управляющая организация может осуществлять как от своего имени, так и от имени и за счет Собственников.

2. Права и обязанности Сторон

2.1. Управляющая организация обязана:

2.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в Многоквартирном доме в интересах Собственников и Пользователей помещений в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством а также в соответствии с целями, указанными в п. 1.1. договора.

2.1.2. Под лицами, пользующимися жилыми и нежилыми помещениями, признаются: собственники жилых помещений и члены их семей, наниматели жилых помещений и члены их семей, собственники нежилых помещений или владельцы нежилых помещений по иным законным основаниям. По условиям настоящего договора указанные лица именуются пользователями помещений.

2.1.3. Оказывать услуги и выполнять работы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в течение срока действия настоящего договора.

2.1.4. Выполнять предусмотренные настоящим договором работы и оказывать услуги самостоятельно, либо привлекать к выполнению работ и оказанию услуг сторонние организации, соответствующие установленным федеральными законами требованиям к лицам, осуществляющим выполнение работ, оказание услуг, предусмотренных договором управления.

2.1.5. Своевременно заключать договоры оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме со сторонними организациями, в том числе специализированными, а также осуществлять контроль за выполнением указанными организациями обязательств по таким договорам

2.1.6. Информировать собственников и пользователей помещений об установленных законодательством требованиях к пользованию жилыми и нежилыми помещениями, расположенными в многоквартирном доме, а также общим имуществом о порядке установки индивидуальных приборов учета количества (объемов) потребляемых пользователями помещений коммунальных услуг, об условиях расчетов с пользователями помещений за предоставляемые им услуги по настоящему договору и других условиях пользования помещениями и предоставления услуг, относящихся к предмету настоящего договора

2.1.7. Обеспечить аварийно-диспетчерское обслуживание. Организовать работы по устраниению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких, как: залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению.

2.1.8. Выполнять заявки Собственников и прочих Пользователей помещений, связанные с исполнением настоящего Договора. Обеспечить указанных лиц информацией о телефонах аварийных служб и поместить ее в легкодоступных для Собственников и Пользователей помещений местах, а также путем размещения информации на сайте организации и информационном стенде управляющей организации.

2.1.9. Вести и хранить техническую документацию на многоквартирный дом в установленном законодательством Российской Федерации порядке. Вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров.

2.1.10. Осуществлять подготовку предложений о выполнении плановых текущих работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и доводить их до сведения собственников помещений в многоквартирном доме в порядке, установленном жилищным законодательством Российской Федерации.

2.1.11. Организовывать работу по начислению и сбору платы за содержание и ремонт жилых помещений, за коммунальные услуги. Обеспечивать выставление собственникам квитанции-извещения на оплату за жилищно-коммунальные услуги не позднее первого числа месяца, следующего за расчетным периодом.

2.1.12. Принимать от Собственника плату за содержание, ремонт общего имущества, коммунальные и другие услуги, в том числе с привлечением специализированной организации по начислению и приему платежей. По распоряжению Собственника, отраженному в соответствующем документе, Управляющая организация обязана принимать плату за вышеуказанные услуги от всех нанимателей и арендаторов помещений Собственника. По договору социального найма или договору найма жилого помещения плата за содержание и ремонт общего имущества, а также плата за коммунальные и другие услуги принимается от нанимателя такого помещения.

2.1.13. Организовать работу по взысканию задолженности по оплате оказываемых услуг

2.1.14. Обеспечить свободный доступ потребителям работ и услуг, в том числе собственникам к информации, раскрытие которой в соответствии с законодательством Российской Федерации является обязательным (в соответствии со стандартом раскрытия информации, утвержденным Правительством Российской Федерации).

2.1.15. Предоставлять коммунальные услуги Собственникам и пользователям помещений в Многоквартирном доме соответствующие обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, установленного качества и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу,

2.1.16. Осуществлять контроль за соблюдением условий договоров, указанных в п. 1.11. Договора, качеством и количеством предоставляемых коммунальных услуг, их исполнением.

2.1.17. Информировать собственников и пользователей помещений об изменении размера платы за жилое помещение коммунальные услуги в порядке, установленном действующим законодательством РФ. Организовывать перерасчет оплаты услуг, предоставляемых в соответствии с настоящим договором, на условиях и в порядке, установленных законодательством РФ (при оказании услуг в объеме, меньше установленного, либо их ненадлежащего качества).

2.1.18. Информировать Собственников о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставлении коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного настоящим Договором в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков. Информирование обеспечивается путем размещения соответствующей информации в общедоступном для каждого пользователя помещения месте.

2.1.19. В случае невыполнения работ или непредоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственника помещений о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных стенах МКД. Если невыполненные работы или неоказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания).

2.1.20. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов

2.1.21. В соответствии с решениями общих собраний собственников помещений в Многоквартирном доме, по согласованию между Сторонами предоставлять дополнительные услуги (в том числе обеспечение работы домофона, кодового замка двери подъезда и т.п.)

2.1.22. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков, в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Не позднее 10 рабочих дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявлению вопросу.

2.1.23. Своевременно подготавливать многоквартирный дом, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в нем, к эксплуатации в зимних условиях.

2.1.24. Представлять интересы собственников и пользователей в отношениях с третьими лицами в связи с управлением МКД.

2.1.25. Обеспечивать ведение учета выполненных работ по обслуживанию, содержанию, текущему ремонту многоквартирного дома и придомовой территории.

2.1.26. Участвовать во всех проверках и обследованиях многоквартирного дома, а также в составлении актов по фактам не предоставления, некачественного или несвоевременного предоставления коммунальных услуг и услуг по содержанию и ремонту помещений (общего имущества) по настоящему договору, а также в составлении актов по фактам причинения вреда имуществу собственников.

2.1.27. Представлять собственникам помещений в многоквартирном доме в течение первого квартала (до 31 марта) текущего года отчет о выполнении договора управления за прошедший период путем размещения в доступном месте для всех собственников помещений данного многоквартирного дома (на доске объявлений подъездов многоквартирного дома).а также на сайте управляющей организации.

2.1.28. В ежегодный отчет включаются следующие сведения: сумма начисленных платежей; сумма фактически полученных платежей и размер задолженности Собственников; сумма средств, израсходованных на проведение работ по плановому текущему (капитальному) ремонтам; сумма средств, перечисленных поставщикам энергоресурсов.

2.1.29. Передать за 30 дней до прекращения настоящего договора техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением им документы, переданные Управляющей организацией Собственниками на хранение либо созданные Управляющей организацией по поручению Собственников и за их счет, вновь выбранной Управляющей организацией, ТСЖ, ЖСК, ЖК или иному специализированному потребительскому кооперативу, созданному для управления многоквартирным домом, или одному из Собственников, указанному в решении общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом, при выборе Собственниками непосредственного управления, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в доме.

2.1.30. За счет средств Собственников и в пределах оплаченных ими сумм, проводить мероприятия по энергосбережению. Доводить до сведения Собственников и (или) Пользователей предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности

2.1.31. В случае решения общего собрания собственников о передаче в возмездное пользование общего имущества либо его части заключать соответствующие договоры. Средства, поступившие на счет Управляющей организации от использования общего имущества собственников, должны быть направлены на выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества, выполняемых по настоящему Договору

2.1.32. В соответствии с оформленным протоколом решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме заключить договор страхования объектов общего имущества в данном доме за отдельную от настоящего Договора плату Собственника.

2.1.33. Согласовать с Собственником время доступа в помещение не менее чем за десять дней до начала проведения работ или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

2.1.34. Направлять Собственникам при необходимости предложения о проведении капитального ремонта общего имущества в Многоквартирном доме

2.2. Управляющая организация имеет право:

2.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ исполнения своих обязательств по настоящему договору.

2.2.2. Определять самостоятельно виды, объемы и сроки проведения в пределах одного года работ по текущему ремонту общего имущества МКД в объеме денежных средств, не превышающем годовой размер платы за текущий ремонт.

2.2.3. В случае если в период действия Договора возникнет необходимость выполнения непредвиденных работ, Управляющая организация в разумный срок уведомляет уполномоченное лицо о видах и объемах и стоимости таких работ. Управляющая организация направляет на утверждение уполномоченному лицу акты о выполнении непредвиденных работ в течение 10 (Десяти) рабочих дней после дня окончания выполнения таких работ. Уполномоченное лицо в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения актов о выполнении непредвиденных работ утверждает такие акты либо направляет Управляющей организацией мотивированные замечания. В случае неполучения Управляющей организацией подписанных актов о выполнении непредвиденных работ либо мотивированных замечаний в установленный настоящим пунктом срок, непредвиденные работы считаются принятыми без замечаний. Оплата осуществляется согласно локальных сметных расчетов , актов выполненных работ в порядке, установленном настоящим Договором.

2.2.4. По вопросам, связанным с управлением, содержанием и ремонтом МКД представлять интересы Собственников перед третьими лицами (предприятиями, организациями, учреждениями независимо от формы собственности), а также представлять интересы Собственников в судах, органах местного самоуправления, государственных органах.

2.2.5. Ежегодно готовить предложения по установлению на следующий год размера платы за содержание и ремонт общего имущества собственников Многоквартирного дома на основании перечня работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества и сметы расходов на предстоящий год и направлять их на рассмотрение и утверждение на общее собрание собственников помещений.

2.2.6. Заключить договор с соответствующими муниципальными (государственными) структурами для возмещения разницы в оплате услуг (работ) по настоящему Договору, в том числе коммунальных услуг, для собственников — граждан, платы которых законодательно установлена ниже платы по настоящему Договору, в порядке, установленном нормативными актами МО «город Нижний Тагил».

2.2.7. Поручать выполнение обязательств по настоящему Договору иным организациям.

2.2.8. Производить осмотры технического состояния инженерного оборудования и строительных конструкций в помещениях, принадлежащих Собственникам, поставив последних в известность о дате и времени осмотра. Осуществлять беспрепятственный вход в места общего пользования МКД для производства осмотра и выполнения работ.

2.2.9. Осуществлять не чаще 1 раза в 6 месяцев проверку достоверности передаваемых потребителем исполнителю сведений о показаниях индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета, установленных в жилых (нежилых) помещениях, путем посещения помещений, в которых установлены эти приборы учета, а также проверку состояния указанных приборов учета.

2.2.10. Прекращать и (или) ограничивать предоставление Собственникам либо Пользователям коммунальных услуг в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

2.2.11. Выдавать Собственнику либо Пользователю письменное уведомление (требование, предписание и т.д.) в случае выявления совершения им действий, создающих угрозу сохранности и безопасному функционированию общего имущества дома, причинения ущерба третьим лицам и(или) Управляющей организацией, выполнения самовольных перепланировок и переустройств.

2.2.12. Оказывать за дополнительную плату услуги и выполнять работы по договорам, заключаемым с Собственниками и Пользователями помещений в многоквартирном доме.

2.2.13. В установленном законодательными и нормативными актами порядке взыскивать с Собственников (Пользователей) задолженность по оплате коммунальных услуг, а также работ и услуг по содержанию и ремонту жилого помещения (общего имущества). Взыскивать с лиц, несвоевременно и (или) не полностью внесших плату за жилое помещение и коммунальные услуги (должники) (за исключением взносов на капитальный ремонт), пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

2.2.14. Использовать общее имущество многоквартирного дома в целях, предусмотренных настоящим договором, на условиях, определенных общим собранием Собственников помещений, в том числе передавать в пользование третьим лицам на возмездной или безвозмездной основе

2.2.15. Принимать участие в общем собраниях Собственников .

2.2.16. Уступать третьим лицам право требования к Собственникам, возникшее из настоящего договора.

2.2.17. Совершать другие юридически значимые и иные действия, направленные на управление многоквартирным домом.

2.3. Собственники (Пользователи) обязаны:

2.3.1. Поддерживать принадлежащие им помещения в надлежащем техническом и санитарном состоянии, использовать в соответствии с их назначением, производить за свой счет текущий ремонт помещений, соблюдать права и законные интересы других Собственников (Пользователей), технические, противопожарные и санитарные правила содержания дома, а также Правила содержания общего имущества собственников в многоквартирном доме.

2.3.2. Выбрать на Общем собрании собственников уполномоченных лиц и/или совет многоквартирного дома для осуществления информационного взаимодействия с Управляющей организацией, а также для контроля за выполнением Управляющей организацией обязанностей по настоящему Договору.

2.3.3. В кратчайшие сроки устранять вред, причиненный имуществу других Собственников и Пользователей помещений либо общему имуществу в многоквартирном доме.

2.3.4. Своевременно и полностью вносить плату за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные услуги, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания собственников помещений Многоквартирного дома, принятые в соответствии с законодательством.

2.3.5. Если помещения оборудованы приборами учета потребления холодной и горячей воды, электроэнергии, тепловой энергии:

2.3.5.1. Обеспечивать доступ к приборам учета работникам Управляющей организации для периодических проверок на соответствие записей в платежном документе фактическим показаниям.

2.3.5.2. Нести ответственность за сохранность приборов учета, пломб и достоверность снятия показаний.

2.3.5.3. Производить за свой счет техническое обслуживание, ремонт, поверку и замену приборов учета.

2.3.5.4. Снимать показания для учета потребляемой холодной и горячей воды, электроэнергии, тепловой энергии.

2.3.5.5. При выходе из строя прибора учета немедленно сообщить об этом Управляющей организации и сделать отметку в платежном документе.

2.3.6. При возникновении аварийных ситуаций в занимаемых помещениях, в доме и на придомовой территории немедленно сообщать о них в соответствующую аварийную службу и Управляющую организацию. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в Многоквартирном доме.

2.3.6.1. Представлять Управляющей организации информацию:

- об изменении числа проживающих в течение 2 дней, в т.ч. о лицах, вселившихся в качестве временно проживающих граждан на срок более 10 дней;

- о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещения в случае временного отсутствия Собственников и Пользователей помещений на случай проведения аварийных работ;

2.3.6.2. Обеспечивать доступ работникам Управляющей организации и обслуживающих подрядных организаций с предъявлением документа, удостоверяющего личность, в принадлежащее ему помещение для плановых осмотров основных конструктивных элементов многоквартирного дома инженерного и иного оборудования, находящегося в помещении, а также для выполнения необходимых ремонтных работ - в заранее согласованное время, для проведения аварийных работ – в любое время. Время для согласования работ в соответствии с настоящим пунктом – 10 рабочих дней.

2.3.7. Переустройство и перепланировку помещения производить в соответствии с установленным действующим законодательством порядком.

2.3.8. Не производить без письменного разрешения Управляющей организации:

2.3.8.1. Установку, подключение и использование электробытовых приборов и машин с мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, либо не предназначенных для использования в домашних условиях, а также дополнительных секций приборов отопления, регулирующих устройств и запорной арматуры.

2.3.8.2. Подключение и использование бытовых приборов и оборудования, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющих технического паспорта и не отвечающих требованиям безопасности эксплуатации.

2.3.8.3. Нарушение существующей схемы учета потребления коммунальных ресурсов (холодной или горячей воды, тепловой и электрической энергии, газа).

2.3.9. При отсутствии приборов учета собственник обязан обеспечить оснащение жилых помещений индивидуальными приборами учета ресурсов, обеспечить надлежащую эксплуатацию этих приборов, сохранность, своевременную замену.

2.3.10. Допускать представителей Управляющей организации в занимаемое жилое или нежилое помещение, а также в помещения, являющиеся местами общего пользования дома, для исполнения ими обязательств по настоящему договору, для снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета, проверки их состояния, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных потребителем сведений о показаниях таких приборов учета в заранее согласованное время.

2.3.6. Собственники (арендаторы) нежилых помещений обязаны заключить договоры на вывоз ТБО, вывоз крупногабаритного мусора и на обслуживание контейнерной площадки, которой пользуется Собственник (Арендатор) нежилого помещения.

2.3.7. Нести расходы по проведению мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности.

2.3.8. Возместить Управляющей организации стоимость выполненных работ пропорционально своей доле в случае, если при недостаточности средств, полученных в качестве платы за текущий ремонт, Управляющая организация, используя собственные средства, выполнит необходимые аварийно-восстановительные работы в части общего имущества многоквартирного дома и когда их проведение было направлено на предотвращение угрозы причинения вреда жизни и здоровью граждан, а также угрозы причинения более значительных убытков для Собственников и лиц, пользующихся принадлежащим собственнику помещением в многоквартирном доме.

2.4. Собственники имеют право:

2.4.6. Представлять помещения в наем, пользование, аренду или на ином законном основании физическим или юридическим лицам с учетом требований гражданского и жилищного законодательства РФ.

2.4.7. Производить переустройство и перепланировку помещений в соответствии с установленным действующим законодательством порядком.

2.4.8. Выполнять работы по содержанию и ремонту имущества, не относящегося к общему имуществу, самостоятельно, в том числе с привлечением третьих лиц.

2.4.9. Устанавливать индивидуальные приборы учета, аттестованные в установленном законом порядке, по согласованию с Управляющей организацией.

2.4.10. Подавать заявки на выполнение работ по устранению аварийных ситуаций (неисправностей) на имущество, не относящемся к общему имуществу.

2.4.11. Контролировать исполнение Управляющей организацией обязательств по настоящему Договору.

2.4.12. Направлять письменные претензии в случае нарушения Управляющей организацией обязательств по настоящему договору.

2.4.13. Требовать изменения размера платы в случае неоказания части услуг и/или невыполнения части работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме.

2.4.14. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

2.4.15. Получать сведения о состоянии расчетов по оплате за оказанные жилищно-коммунальные услуги.

2.4.16. Вправе выбрать один из способов формирования фонда капитального ремонта, предусмотренных законодательством.

2.4.17. В случае, если собственники помещений в многоквартирном доме в качестве способа формирования фонда капитального ремонта выбрали формирование его на специальном счете, решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должны быть определены:

1) размер ежемесячного взноса на капитальный ремонт, который не должен быть менее чем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, установленный нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации;

2) перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме в составе не менее чем состава перечня таких услуг и (или) работ, предусмотренный региональной программой капитального ремонта;

3) сроки проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, которые не могут быть позднее планируемых сроков, установленных региональной программой капитального ремонта;

4) владелец специального счета;

5) кредитная организация, в которой будет открыт специальный счет.

Если владельцем специального счета определен региональный оператор, выбранная собственниками помещений в многоквартирном доме кредитная организация должна осуществлять свою деятельность по открытию и ведению специальных счетов на территории соответствующего субъекта Российской Федерации. В случае, если собственники помещений в многоквартирном доме не выбрали кредитную организацию, в которой будет открыт специальный счет, или эта кредитная организация не соответствует требованиям п. 4 ст. 170 ЖК РФ и ч. 2 ст. 176 ЖК РФ, вопрос о выборе кредитной организации, в которой будет открыт специальный счет, считается переданным на усмотрение регионального оператора.

2.4.18. Права и обязанности граждан, проживающих совместно с Собственниками в принадлежащих им жилых помещениях, осуществляются в соответствии со ст. 31 ЖК РФ.

2.4.19. Границы общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме и имущества каждого Собственника в отдельности устанавливаются в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме. Ответственность за надлежащее техническое и санитарное состояние своего имущества несет каждый Собственник помещения.

2.4.20. Определять другие права, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

2.5. Порядок взаимодействия Собственников и Управляющей организации при осуществлении деятельности по управлению многоквартирным домом

2.5.6. Собственники помещений и Управляющая организация при осуществлении деятельности по управлению многоквартирным домом обязаны руководствоваться Жилищным кодексом РФ, принятыми в его исполнение нормативно правовыми актами, нормами иного законодательства и иных правовых актов, относящихся к деятельности по управлению многоквартирными домами, а также предписаниями государственных органов, выдаваемыми в адрес собственников помещений или Управляющей организации при осуществлении проверок деятельности по управлению МКД.

2.5.7. Собственники помещений в целях взаимодействия с Управляющей организацией по вопросам управления МКД, в целях контроля за выполнением обязательств по Договору определяют уполномоченных лиц в порядке, установленном Жилищным кодексом РФ. К таковым относится, в том числе, Совет МКД

2.5.8. Совет дома избирается из числа собственников помещений МКД на общем собрании сроком до двух лет, если иное не предусмотрено решением общего собрания собственников МКД.

2.5.9. В случае, если председатель совета МКД или уполномоченное собственниками лицо не может исполнить свои обязанности (командировка, отпуск, болезнь и пр.) то его обязанности временно могут быть исполнены одним из членов совета МКД, а в случае его отсутствия одним из собственников МКД. В случае, если уполномоченное собственниками не выбрано или отказалось от исполнения поручений Собственников, то его обязанности, до момента выбора нового уполномоченного лица, могут быть исполнены одним из собственников МКД.

2.5.10. Председатель Совета дома осуществляет контроль за выполнением обязательств по настоящему Договору, а именно: принимает участие в согласовании смет расходования средств по Предмету Договора; согласовывает и предлагает изменения в перечень работ по текущему ремонту общего имущества в МКД. подписывает акты о нарушении нормативов качества или периодичности оказания услуг и (или) выполнения работ подписывает акты о не предоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества

2.5.11. Результат выполненных Управляющей организацией работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД по Договору подлежит приемке Собственниками, о чем составляется акт по форме, утвержденной приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации.

2.5.12. Акт приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД (далее Акт приемки) составляется Управляющей организацией ежеквартально и подписывается председателем совета МКД, при отсутствии совета МКД - иным уполномоченным лицом, определенным решением общего собрания собственников (далее уполномоченное лицо). В случае отсутствия на доме Совета МКД и уполномоченного лица, акт со стороны собственников подписывается любым собственником жилого помещения в МКД.

2.5.13. В течение 5 (пяти) дней с момента получения Председатель обязан подписать акт приемки-передачи либо представить мотивированный отказ от его подписания. В случае, если Председатель уклоняется от приемки либо немотивированно отказывается от подписания акта приемки-передачи, работы считаются выполненными Управляющей организацией и принятыми собственниками и без подписания акта приемки-передачи.

2.5.14. Управляющая организация предоставляет собственникам отчет о выполнении Договора управления в порядке и сроки установленные п. 2.1.27. договора. При отсутствии каких-либо письменных мотивированных возражений относительно предоставленного отчета со стороны Собственников до 01 мая текущего года отчет за прошлый год считается принятым.

2.5.15. Собственники не вмешиваются в хозяйственную деятельность Управляющей организации.

2.5.16. Управляющая организация в целях исполнения договора осуществляет обработку персональных данных граждан-собственников помещений и иных лиц, приобретающих помещения и (или) пользующихся помещениями в МКД. Объем указанной обработки, условия передачи персональных данных граждан иным лицам определяются исключительно целями исполнения Договора, нормами действующего законодательства. Собственники дают согласие на обработку своих персональных данных.

3. Цена договора, порядок определения и изменения размера платы, порядок расчетов

3.1. Цена договора

Цена договора определяется как сумма платы за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за коммунальные услуги. Плата за услуги, работы по управлению многоквартирным домом (в размере 10 %) включена в состав платы за содержание и ремонт общего имущества в МКД.

3.1.1. Плата за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме складывается из :

3.1.1.1. Платы за содержание и текущий ремонт общего имущества в МКД, включающей плату за следующие услуги (работы):

- а) услуги, работы по управлению многоквартирным домом
- б) услуги и работы по содержанию общего имущества в МКД
- в) работы по текущему ремонту общего имущества в МКД
- г) услуги по аварийно-диспетчерскому обслуживанию
- д) услуги по дератизации, дезинсекции и дезинфекции подвалов
- е) услуги по начислению и приему платежей

3.1.1.2. Платы за работы и услуги сторонних специализированных организаций, включающие в себя :

- а) Содержание общедомовых приборов учета электрической энергии (при наличии)
- б) Содержание общедомовых приборов учета тепловой энергии (при наличии)
- в) Содержание общедомовых приборов учета ГВС (при наличии)
- г) Содержание общедомовых приборов учета ХВС (при наличии)
- д) Уборка мест общего пользования
- е) Содержание и ремонт мусоропровода (при наличии)
- ж) Транспортировка и захоронение бытовых отходов (с учетом КГМ)
- з) Содержание и ремонт лифтового оборудования (при наличии)
- и) Содержание и текущий ремонт внутриквартирных газовых сетей (при наличии).

Перечень специализированных организаций, осуществляющих услуги и (или) работы по обслуживанию МКД может быть изменен и (или) дополнен на основании нормативно-правовых актов органов государственной власти и (или) местного самоуправления – с даты действия такого нормативного правового акта, а также по решению Общего собрания собственников помещений в МКД – с даты, установленной таким решением. Стороны договорились, что изменение перечня специализированных организаций осуществляется в установленном настоящим пунктом договора порядке и не требует дополнительного соглашения сторон к договору.

3.1.2. Плата за коммунальные услуги, включает в себя: плату за холодное водоснабжение; горячее водоснабжение; водоотведение; электроснабжение; отопление (теплоснабжение).

Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за услуги, потребляемые в жилом (нежилом) помещении(ях) Собственника, а также соразмерную доле Собственника в праве общей долевой собственности на общее имущество в МКД плату за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также плату за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме.

3.2. Порядок определения и изменения размера платы

3.2.1. Размер платы Собственника за содержание общего имущества в Многоквартирном доме устанавливается в соответствии с долей в праве общей собственности на общее имущество в Многоквартирном доме, пропорциональной размеру общей площади помещения, принадлежащего Собственнику помещению согласно статьям 249, 289 Гражданского кодекса Российской Федерации и статьям 37, 39 Жилищного кодекса Российской Федерации.

3.2.2. Размер платы за коммунальные услуги, предусмотренные п. 3.1.2. Договора, рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном федеральным законом.

3.2.3. Размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества Многоквартирного дома определяется органами местного самоуправления (Постановлением Администрации города Нижний Тагил) и может быть изменен соответствующим решением Общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме, при этом, указанная плата не может быть ниже платы, установленной органами местного самоуправления (Приложение № 3 к Договору).

3.2.4. Размер платы за услуги и работы Специализированных организаций, осуществляющих услуги и работы по вывозу твердых бытовых отходов и крупногабаритного мусора, содержанию общедомовых приборов учета (ОПУ электрической энергии, тепловой энергии, ГВС, ХВС), содержанию и ремонту мусоропровода, содержанию и ремонту лифтового оборудования, содержанию и текущему ремонту внутридомовых газовых сетей, определяется органами местного самоуправления (Постановлением Администрации города Нижний Тагил) и может быть изменен соответствующим решением Общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме, при этом, указанная плата не может быть ниже платы, установленной органами местного самоуправления (Приложение № 3 к Договору).

3.2.5. Размер платы (тарифы) за услуги и работы, входящие в структуру платы по настоящему Договору (за исключением тарифов, по которым рассчитывается плата за коммунальные услуги), на момент его подписания отражены в Приложении № 3, которое является неотъемлемой частью Договора. Указанные тарифы установлены и утверждены Собственником путем подписания настоящего Договора.

3.2.6. Плата за коммунальные услуги, услуги и (или) работы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, а также за услуги и работы Специализированных организаций на момент подписания Договора начисляется с применением тарифов, указанных в п.3.2.3, п.3.2.4 и п.3.2.5 Договора, и может быть изменена в дальнейшем в соответствии с п.3.2 Договора.

3.2.7. При расчете размера платы за коммунальные услуги применяются Правила предоставления коммунальных услуг гражданам.

3.2.8. Потребитель коммунальных услуг в многоквартирном доме (за исключением коммунальной услуги по отоплению) в составе платы за коммунальные услуги отдельно вносит плату за коммунальные услуги, предоставленные потребителю в жилом или в нежилом помещении, и плату за коммунальные услуги, потребляемые в процессе использования общего имущества в многоквартирном доме Потребитель коммунальной услуги по отоплению вносит плату за эту услугу совокупно без разделения на плату за потребление указанной услуги в жилом (нежилом) помещении и плату за ее потребление на общедомовые нужды.

3.2.9. В помещениях, оснащенных индивидуальными (квартирными) приборами учета, а также при оборудовании Многоквартирного дома общедомовыми приборами учета, размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из фактического объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям таких приборов учета.

3.2.10. Размер платы за коммунальные ресурсы, потребленные для общедомовых нужд Многоквартирного дома, определяется исходя из показаний коллективных (общедомовых) и индивидуальных (квартирных) приборов учета, и рассчитывается соразмерно доле Собственника в праве общей долевой собственности на общее имущество Многоквартирного дома.

3.2.11. При отсутствии в помещениях индивидуальных (квартирных) приборов учета, а также при отсутствии в Многоквартирном доме общедомовых приборов учета размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

3.2.12. Размер платы за коммунальные услуги, содержание и текущий ремонт общего имущества Многоквартирного дома, платы за услуги и работы Специализированных и иных организаций, осуществляющих обслуживание Многоквартирного дома, по настоящему Договору может быть изменен на основании нормативно-правовых актов органов государственной власти и (или) местного самоуправления (Постановлений Администрации города Нижний Тагил), начиная с даты действия такого нормативно-правового акта, а также на основании соответствующих решений Общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме (принятых с учетом условий п.3.2.3. и п.3.2.4. Договора) с даты, установленной таким решением.

3.2.13. Настоящим пунктом Стороны договариваются о том, что изменения условий Договора в части размера платы осуществляются в порядке, установленном в п.3.2.12. Договора, и не требуют отдельного оформления в письменной форме и подписания уполномоченными на то представителями Сторон.

3.2.14. В случае, если жилое и (или) нежилое помещение не оборудовано индивидуальными или общими (квартирными) приборами учета потребления коммунальных ресурсов, при несоответствии данных, имеющихся у Управляющей компании с

данными представленными Собственником, размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по фактическому количеству проживающих в помещении Собственника Потребителей в соответствии с требованиями действующего Законодательства Российской Федерации. В этом случае, размер платы за соответствующий вид коммунальной услуги, предоставленной временно проживающим Потребителям, рассчитывается Управляющей компанией на основании акта о фактическом проживании пропорционально количеству временно проживающих Потребителей и количеству прожитых такими Потребителями дней.

3.2.15. Расчет размера платы за соответствующий вид коммунальной услуги, предоставленной временно проживающим Потребителям, прекращается со дня, следующего за днем:

а) ввода в эксплуатацию индивидуальных и (или) общего (квартирного) приборов учета потребления коммунальных ресурсов в жилом помещении, которым пользуются временно проживающие Потребители, но не ранее даты получения Управляющей компанией акта о вводе в эксплуатацию таких приборов учета;

б) окончания срока проживания временно проживающих Потребителей в жилом помещении, который указан в заявлении Собственника или постоянно проживающего Потребителя о пользовании жилым помещением временно проживающими Потребителями, но не ранее даты получения такого заявления Управляющей компанией.

Обязанность предоставления Управляющей компании документов, указанных в подпунктах «а» и «б» настоящего пункта Договора лежит на Собственнике и (или) постоянно проживающем Потребителе.

3.2.16. Плата за коммунальную услугу, предоставленную потребителю в жилом или нежилом помещении за расчетный период, определяется исходя из рассчитанного среднемесячного объема потребления коммунального ресурса потребителем, определенного по показаниям индивидуального или общего (квартирного) прибора учета за период не менее 6 месяцев (для отопления - исходя из среднемесячного за отопительный период объема потребления), а если период работы прибора учета составил меньше 6 месяцев, - то за фактический период работы прибора учета, но не менее 3 месяцев (для отопления - не менее 3 месяцев отопительного периода) в случаях и за расчетные периоды, указанные в Правилах предоставления коммунальных услуг, утвержденных Постановлением Правительства РФ.

3.2.17. Плата за коммунальную услугу, предоставленную на общедомовые нужды за расчетный период, а также плата за коммунальную услугу отопления определяются исходя из рассчитанного среднемесячного объема потребления коммунального ресурса, определенного по показаниям коллективного (общедомового) прибора учета за период не менее 6 месяцев (для отопления - исходя из среднемесячного за отопительный период объема потребления), а если период работы прибора учета составил меньше 6 месяцев, - то за фактический период работы прибора учета, но не менее 3 месяцев (для отопления - не менее 3 месяцев отопительного периода) - начиная с даты, когда вышел из строя или был утрачен ранее введенный в эксплуатацию коллективный (общедомовый) прибор учета либо истек срок его эксплуатации, а если дату установить невозможно, - то начиная с расчетного периода, в котором наступили указанные события, до даты, когда был возобновлен учет коммунального ресурса путем введения в эксплуатацию соответствующего установленным требованиям коллективного (общедомового) прибора учета, но не более 3 расчетных периодов подряд.

3.2.18. Изменение размера платы за коммунальные услуги в случае оказания их с недолжащим качеством и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, определяется в порядке, установленном Правительством РФ.

3.2.19. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества недолжащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, стоимость этих услуг уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в соответствии с Правилами содержания общего имущества в МКД, утвержденными Правительством РФ. В случае исправления выявленных недостатков, не связанных с регулярно производимыми работами (услугами), стоимость таких работ может быть включена в плату за содержание и ремонт общего имущества в следующих месяцах с обязательным уведомлением Собственников.

3.2.20. Порядок установления и фиксации факта невыполнения работ (неоказания услуг) или недолжащего их выполнения установлен в Приложении № 5 к настоящему Договору.

3.2.21. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственника жилищного фонда. Размер ежемесячного взноса на капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома должен быть не менее минимального размера взноса на капитальный ремонт, установленный нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации.

3.2.22. В случае принятия собственниками помещений в многоквартирном доме решения об установлении взноса на капитальный ремонт в размере, превышающем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, часть фонда капитального ремонта, сформированная за счет данного превышения, по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме может использоваться на финансирование любых и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

3.2.23. Обязанность по внесению платы за помещение и коммунальные услуги возникает у Пользователей в соответствии с договорами найма (аренды) и иными договорами, на основании которых возникает право пользования помещениями. Если размер внесенной Пользователем платы меньше платы, установленной для Собственников помещений настоящим договором, Собственник переданного в пользование помещения обязан возместить Управляющей организации по ее требованию неполученные доходы.

3.2.24. Услуги и (или) работы, не предусмотренные разделом 3 настоящего Договора, выполняются Управляющей компанией по взаимному соглашению Сторон за отдельную плату, размер которой определяется на основании локальных сметных расчетов на оказанные услуги и (или) выполненные работы по предварительному согласованию с Собственником.

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

3.2.26. Расходы Управляющей организации по выполнению непредвиденных работ, указанных в п. 2.2.3. Договора подлежат возмещению собственниками путем оплаты каждым плательщиком стоимости выполненных непредвиденных работ соразмерно доле собственника в общем имуществе многоквартирного дома, исходя из размера ежемесячного взмещения, определяемого из расчета не выше ежемесячной платы за содержание и ремонт жилого помещения в соответствующем году действия Договора, до полного погашения суммы, приходящейся на каждого плательщика.

Возмещение расходов Управляющей организации осуществляется плательщиками в полном объеме, в том числе в случае досрочного прекращения настоящего Договора.

3.3. Порядок расчетов

- 3.3.1. Начисление и сбор платы с Собственников осуществляется Управляющей компанией самостоятельно или путем передачи таких полномочий третьим лицам (агентам) по отдельному договору
- 3.3.2. Плата за товары и услуги организаций коммунального комплекса, получаемые Собственниками (Пользователями) по договорам, заключенным непосредственно с соответствующими организациями, вносится Собственниками (Пользователями) в такие организации в установленном договорами порядке
- 3.3.3. Собственник обязан ежемесячно вносить плату по настоящему Договору на счет Управляющей компании на основании представленных платежных документов не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным месяцем, через действующие пункты приема платежей по платежному документу, представленному Управляющей компанией либо ее агентом.
- 3.3.4. Плата по настоящему Договору вносится Собственниками (нанимателями, арендаторами и иными Потребителями) на основании предоставляемых им Управляющей компанией или ее агентом платежных документов.
- 3.3.5. Собственник обязан участвовать в расходах на содержание и ремонт общего имущества Многоквартирного дома пропорционально своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт общего имущества Многоквартирного дома, вне зависимости от фактического использования принадлежащего ему помещения (ч.1 ст.158 Жилищного Кодекса РФ). Неиспользование Собственником и Потребителями помещений не является основанием невнесения платы по настоящему Договору.
- 3.3.6. Плату за помещение и коммунальные услуги Собственники и Пользователи помещений вносят Управляющей организацией по своему выбору: оплачивать коммунальные услуги в формах, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с обязательным сохранением документов, подтверждающих оплату, в течение 3 лет со дня оплаты; поручать другим лицам внесение платы за коммунальные услуги вместо них любым способами, не противоречащими требованиям законодательства Российской Федерации и договору; вносить плату за коммунальные услуги за последний расчетный период частями, не нарушая срок внесения платы за коммунальные услуги, установленные настоящим договором; осуществлять предварительную оплату коммунальных услуг в счет будущих расчетных периодов.
- 3.3.7. Внесение платы за выполненные Управляющей организацией работы и оказанные услуги отдельным Собственникам (Пользователем) (не связанные с содержанием и ремонтом общего имущества) осуществляется в порядке и размере, установленных соглашением между Собственником (Пользователем), заказавшим выполнение соответствующих работ или оказание услуг, и Управляющей организацией.
- 3.3.8. При внесении Собственником (ами) платежей по настоящему Договору с нарушением срока, установленного п.6.4.1 Договора, начисляются пени. Размер пени составляет 1/300 (одну трехсотую) действующей на момент оплаты ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно (ч.14 ст.155 Жилищного Кодекса РФ)
- 3.3.9. Очередность погашения требований по денежным обязательствам Собственника перед Управляющей компанией определяется в соответствии с Действующим Законодательством РФ
- 3.3.10. При недостаточности денежных средств, уплаченных Собственниками (нанимателями, арендаторами и иными Потребителями) помещений как жилого, так и нежилого назначения, в счет оплаты работ (услуг) по текущему и капитальному ремонту, для проведения работ по текущему и капитальному ремонту общего имущества Многоквартирного дома (стоимость которых определяется согласно сметной документации), Собственники помещений обязаны доплатить недостающие суммы, в противном случае Управляющая компания вправе не производить эти работы и не будет нести за это ответственность.
- 3.3.11. Уклонение от подписания настоящего договора не освобождает Собственника (Пользователя) от обязанности по внесению платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги.

4. Порядок и формы осуществления контроля за исполнением обязательств Управляющей организацией,

4.1. Контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему договору управления осуществляется советом МКД или непосредственно Собственниками (их представителями).

4.2. Контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по Договору осуществляется в следующих формах:

- Предоставление Управляющей организацией информации по запросу председателя (иного уполномоченного лица) совета МКД не позднее 10 рабочих дней с даты обращения: о состоянии и содержании переданного в управление общего имущества Собственников; о возможности для контрольных осмотров общего имущества Собственников помещений в МКД; о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ по Договору; об использовании денежных средств, поступивших в результате осуществления деятельности по предоставлению общего имущества Собственников помещений в МКД в пользование третьим лицам (сдача в аренду, предоставление в пользование и т.д.); о состоянии расчетов Управляющей организацией с Собственниками и ресурсоснабжающими организациями;

- Участие председателя совета МКД, иного уполномоченного решением общего собрания лица (либо любого лица из числа Собственников при их отсутствии) совместно с Управляющей организацией: в осмотрах общего имущества Собственников помещений в МКД; в проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту; в приемке всех видов работ по содержанию и текущему ремонту, а также по подготовке МКД к сезонной эксплуатации; в проверке объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ; в снятии показаний коллективных (общедомовых) приборов учета коммунальных ресурсов.

Управляющая организация уведомляет любым способом, позволяющим определить получение такого уведомления, председателя совета МКД, либо любое лицо из числа Собственников о дате, времени и месте проведения мероприятий, из числа указанных в п. 4.2. за 3 (три) рабочих дня до их проведения.

4.3. По итогам проведения мероприятий из числа указанных в пункте 4.2. Договора составляется акт, подписываемый

Управляющей организацией и лицом, указанным в пункте 4.2. Договора.

5. Ответственность сторон

5.1. Факт нарушения Управляющей организацией условий договора управления должен быть установлен составленным в письменной форме актом, подписанным представителем Собственников помещений в многоквартирном доме, избранным общим собранием Собственников, и представителем Управляющей организации (в порядке, установленным настоящим Договором), либо протоколом органа, уполномоченного осуществлять государственный жилищный надзор, либо вступившим в законную силу судебным постановлением.

5.2. Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему договору, обязана немедленно известить другую сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств.

5.3. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим договором, Управляющая организация и собственники, пользователи несут ответственность, в том числе по возмещению убытков, в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

5.4. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если:

- в период действия настоящего договора произошли изменения в действующем законодательстве РФ, делающие невозможным их выполнение;

- их невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера, под которым понимается: стихийные бедствия, гражданские волнения, военные действия и т.п.

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

5.5. Управляющая организация не несет ответственность за неоказание услуг и (или) невыполнение работ вследствие несвоевременного выполнения Собственником и (или) Пользователем своих обязательств по настоящему Договору. Управляющая организация освобождается от ответственности, если неисполнение либо ненадлежащее исполнение ею своих обязательств по Договору явилось следствием недостатка денежных средств уплачиваемых Собственниками за услуги и работы по настоящему Договору.

5.6. Управляющая организация вправе уступить любому лицу свои права кредитора по отношению к Собственнику (Пользователю), допустившему просрочку исполнения обязательств по внесению Управляющей организации платы за содержание и ремонт жилого помещения, и коммунальные услуги суммарной продолжительностью более 6 (шести) месяцев.

5.7. В случае, когда работы и услуги по настоящему договору выполнены управляющей организацией с отступлениями от условий договора, ухудшившими результат работы, Собственник, Пользователь, проживающий в помещении вправе по своему выбору требовать безвозмездного устранения таких недостатков либо соразмерного уменьшения цены по настоящему договору.

5.8. Собственники (Пользователи), несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за помещение и коммунальные услуги, обязаны уплатить Управляющей организации пени в размере 1/300 ставки рефинансирования, установленной Центральным банком РФ за каждый день просрочки платежа.

6. Срок действия и порядок заключения договора

6.1. Договор вступает в силу и действует «____» 20__г.

6.2. Договор заключен сроком на ____ (____) года

6.3. Настоящий Договор, содержащий все существенные условия и направленный для его утверждения на Общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: г. Нижний Тагил, ул. Газетная , д. 20, является офертой и выражает намерение Управляющей организации заключить настоящий Договор с собственниками на указанных в нем условиях, а принятное собственниками на общем собрании решение об утверждении проекта настоящего Договора (протокол от «____» 20____г.) является ее полным и безоговорочным акцептом.

6.4. Настоящий Договор считается заключенным с момента его акцептования (утверждения) Собственниками на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме.

6.5. Утверждение настоящего Договора Собственниками большинством голосов от общего числа голосов собственников, принимающих участие в общем собрании при голосовании по вопросам повестки дня, является подписанием всего Договора (с приложениями) и Договор считается заключенным с каждым собственником многоквартирного дома на условиях, указанных в решении данного общего собрания.

6.6. При этом Собственники помещений в МКД, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов Собственников помещений в данном доме выступают в качестве одной стороны настоящего Договора.

6.7. Каждый собственник при его волеизъявлении имеет право подписать данный Договор:

- представитель собственника помещений, находящихся в муниципальной собственности, путем проставления подписи уполномоченного лица и наложения оттиска печати на последней странице настоящего Договора;

- собственники иных помещений путем проставления подписи в разделе 10 Договора.

Если собственник не проставил свою подпись на последней странице Договора или в разделе 10 Договора подписанием настоящего Договора будет считаться проставление подписи собственника на решении собственника помещения (буллетене для голосования) при условии, что данный собственник голосовал за утверждение (акцептование) настоящего Договора управления.

Управляющая организация направляет каждому Собственнику помещения в многоквартирном доме один экземпляр настоящего договора, подписанный Управляющей организацией. Подписанный Собственниками Договор хранится в Управляющей организации. Собственники помещений в многоквартирном доме, уклоняющиеся от подписания договора, могут быть на основании ст. 445 ГК РФ понуждены судом по требованию Управляющей организации к его подписанию.

7. Условия и порядок изменения и расторжения договора

7.1. Все изменения и дополнения к Договору осуществляются путем заключения дополнительного соглашения, утверждаемого на общем собрании Собственников, являющегося неотъемлемой частью Договора, за исключением изменений, оговоренных в п. 3.2.13. Договора.

7.2. Любая из Сторон вправе внести другой Стороне предложение по изменению условий Договора не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней включительно до даты предполагаемого изменения.

7.3. Сторона, получившая предложение об изменении условий Договора в течение 20 дней с момента получения предложения, обязана сообщить о своем согласии либо несогласии на такое изменение Договора. В случае отсутствия согласия другой Стороны на изменение условий Договора, его действие продолжается на прежних условиях.

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

7.5. В случае отказа Управляющей организацией от пролонгации Договора Управляющая организация не позднее, чем за 2 месяца до истечения срока действия Договора, уведомляет о своем отказе председателя совета МКД либо Собственников путем направления заказным письмом или вручения под роспись уведомления об отказе от пролонгации Договора.

7.6. Договор может быть досрочно расторгнут по инициативе Собственников. Основанием для расторжения Договора по инициативе Собственников является поступление в адрес Управляющей организации от председателя совета МКД либо лица из числа Собственников, уполномоченного общим собранием собственников помещений в МКД письменного уведомления о принятом на общем собрании Собственников решении с приложением соответствующих необходимых документов (сообщение о проведении общего собрания собственников помещений в МКД, копию протокола Общего собрания, гарантийные письма, учредительные документы ТСЖ и прочее). В этом случае Договор прекращает свое действие по истечение двух месяцев со дня получения Управляющей организации уведомления, предусмотренного настоящим пунктом Договора.

7.7. Договор может быть досрочно расторгнут по письменному соглашению Сторон. Соглашение Сторон о расторжении Договора считается действительным при условии его утверждения на общем собрании Собственников.

7.8. Договор может быть расторгнут в судебном порядке.

7.9. Договор может быть прекращен до истечения срока его действия при ликвидации Управляющей организации как юридического лица с момента внесения в Единый государственный реестр юридических лиц записи о прекращении юридического лица.

7.10. Расторжение Договора не является для Собственника и (или) иного лица, использующего принадлежащее Собственнику помещение, основанием для прекращения обязательств по внесению платы по настоящему Договору, возникших в период действия настоящего договора, такие обязательства сохраняются до их фактического исполнения.

8. Заключительные положения

8.1. С момента заключения настоящего Договора и до прекращения обязательств по Договору Собственник в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» выражает свое согласие на использование и обработку персональных данных (в том числе автоматизированную обработку и передачу третьим лицам) Управляющей организацией для целей, связанных с исполнением настоящего Договора (для Собственников – физических лиц, субъектов персональных данных).

8.2. Ранее заключенный между Сторонами договор относительно того же предмета, утрачивает силу с момента подписания настоящего Договора, за исключением обязательств Собственника по внесению платы по договору, возникших в период его действия до момента их фактического исполнения.

8.3. Вопросы, не урегулированные настоящим Договором, разрешаются в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

8.4. Все споры по настоящему Договору решаются путем переговоров. Стороны устанавливают претензионный порядок рассмотрения споров и договариваются, что все возможные претензии одной Стороны по настоящему Договору должны быть рассмотрены другой Стороной в течение 20 дней с момента их получения.

8.5. В случае невозможности разрешения споров путем переговоров Стороны после реализации процедуры досудебного урегулирования разногласий передают их на рассмотрение в соответствующий суд.

8.6. Настоящий Договор является обязательным для всех Собственников с момента его подписания Сторонами.

9. Перечень приложений к Договору

Неотъемлемой частью настоящего договора являются:

Приложение №1. Состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

Приложение №2. Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме.

Приложение №3. Расшифровка стоимости работ и услуг по управлению МКД, надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в МКД.

Приложение №4 . Перечень услуг и работ по управлению МКД

Приложение №5. Порядок установления и фиксации факта невыполнения работ (неоказания услуг) или ненадлежащего их выполнения.

10. Реквизиты и подписи сторон

Управляющая организация:

ООО УК «ДЕМИДОВ»

ИНН 6623105267 ОГРН 1146623006640

Юридический адрес: Свердловская область, г. Нижний Тагил, ул. Газетная, д. 38

Расчетный счет N _____ Корр счет N _____ БИК _____

Директор _____
М.П.

Смирнова И.А.

Собственники помещений в многоквартирном доме № по ул. , подписавшие
договор управления многоквартирным домом от « » 20 г. с управляющей
организацией ООО УК «ДЕМИДОВ»: