Договор

управления многоквартирным домом № _7_____

по улице _Артема___ пос. Новый Ургал Верхнебуреинского района Хабаровского края

Пос. Новый Ургал «18» 03 2016 года

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Управляющая компания «Ургал», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Магодеева Олега Викторовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и собственники помещений, расположенных в многоквартирном доме по адресу: п. Новый Ургал, дом № 7 по улице Артема, а именно собственники помещений (квартир, частей квартир, нежилых помещений) в указанном многоквартирном доме, в лице Председателя Совета дома Колесникова А.С., действующего на основании Решения общего собрания собственников жилья (Протокол № 01 от «18» 18.03 2016 г.) и Доверенности от собственников от «18» 03 2016 г., с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Собственники», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора.

1.1. Целью настоящего Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в многоквартирном доме, обеспечение сохранности, надлежащего управления, содержания и ремонта общего имущества дома, его инженерных систем и оборудования, мест общего пользования и придомовой территории, решение вопросов пользования общим имуществом Собственниками помещений, в том числе посредством управления многоквартирным домом Управляющей организацией, а также предоставление коммунальных услуг Собственникам помещений и иным пользователям помещений в многоквартирном доме.

1.2. Управление многоквартирным домом обеспечивается в соответствии с требованиями Постановления Правительства РФ от 15 мая 2013 г. N 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами» выполнением следующих стандартов:

а) прием, хранение и передача технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким домом документов, предусмотренных Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. N 491, в порядке, установленном настоящими Правилами, а также их актуализация и восстановление (при необходимости);

б) сбор, обновление и хранение информации о собственниках и нанимателях помещений в многоквартирном доме, а также о лицах, использующих общее имущество в многоквартирном доме на основании договоров (по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме), включая ведение актуальных списков в электронном виде и (или) на бумажных носителях с учетом требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных;

в) подготовка предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме для их рассмотрения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе:

разработка с учетом минимального перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (далее - перечень услуг и работ), а в случае управления многоквартирным домом товариществом или кооперативом - формирование годового плана содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме;

расчет и обоснование финансовых потребностей, необходимых для оказания услуг и выполнения работ, входящих в перечень услуг и работ, с указанием источников покрытия таких потребностей (в том числе с учетом рассмотрения ценовых предложений на рынке услуг и работ, смет на выполнение отдельных видов работ);

подготовка предложений по вопросам проведения капитального ремонта (реконструкции) многоквартирного дома, а также осуществления действий, направленных на снижение объема используемых в многоквартирном доме энергетических ресурсов, повышения его энергоэффективности;

подготовка предложений о передаче объектов общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в пользование иным лицам на возмездной основе на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений в этом доме, в том числе с использованием механизмов конкурсного отбора;

обеспечение ознакомления собственников помещений в многоквартирном доме с проектами подготовленных документов по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и пользования этим имуществом, а также организация предварительного обсуждения этих проектов;

г) организация собственниками помещений в многоквартирном доме, органами управления товарищества и кооператива, а в случаях, предусмотренных договором управления многоквартирным домом, управляющей организацией рассмотрения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, общим собранием членов товарищества или кооператива (далее - собрание) вопросов, связанных с управлением многоквартирным домом, в том числе:

уведомление собственников помещений в многоквартирном доме, членов товарищества или кооператива о проведении собрания;

обеспечение ознакомления собственников помещений в многоквартирном доме, членов товарищества или кооператива с информацией и (или) материалами, которые будут рассматриваться на собрании;

подготовка форм документов, необходимых для регистрации участников собрания;

подготовка помещений для проведения собрания, регистрация участников собрания;

документальное оформление решений, принятых собранием;

доведение до сведения собственников помещений в многоквартирном доме, членов товарищества или кооператива решений, принятых на собрании;

д) организация оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, утвержденным решением собрания, в том числе:

определение способа оказания услуг и выполнения работ;

подготовка заданий для исполнителей услуг и работ;

выбор, в том числе на конкурсной основе, исполнителей услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений в многоквартирном доме;

заключение договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

заключение с собственниками и пользователями помещений в многоквартирном доме договоров, содержащих условия предоставления коммунальных услуг;

заключение договоров энергоснабжения (купли-продажи, поставки электрической энергии (мощности), теплоснабжения и (или) горячего водоснабжения, холодного водоснабжения, водоотведения, поставки газа (в том числе поставки бытового газа в баллонах) с ресурсоснабжающими организациями в целях обеспечения предоставления собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме коммунальной услуги соответствующего вида, а также договоров на техническое обслуживание и ремонт внутридомовых инженерных систем (в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации);

заключение иных договоров, направленных на достижение целей управления многоквартирным домом, обеспечение безопасности и комфортности проживания в этом доме;

осуществление контроля за оказанием услуг и выполнением работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме исполнителями этих услуг и работ, в том числе документальное оформление приемки таких услуг и работ, а также фактов выполнения услуг и работ ненадлежащего качества;

ведение претензионной, исковой работы при выявлении нарушений исполнителями услуг и работ обязательств, вытекающих из договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

е) взаимодействие с органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам, связанным с деятельностью по управлению многоквартирным домом;

ж) организация и осуществление расчетов за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, включая услуги и работы по управлению многоквартирным домом, и коммунальные услуги, в том числе:

начисление обязательных платежей и взносов, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальных услуг в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации;

оформление платежных документов и направление их собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме;

осуществление управляющими организациями, товариществами и кооперативами расчетов с ресурсоснабжающими организациями за коммунальные ресурсы, поставленные по договорам ресурсоснабжения в целях обеспечения предоставления в установленном порядке собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме коммунальной услуги соответствующего вида;

ведение претензионной и исковой работы в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги, предусмотренную жилищным законодательством Российской Федерации;

з) обеспечение собственниками помещений в многоквартирном доме, органами управления товарищества и кооператива контроля за исполнением решений собрания, выполнением перечней услуг и работ, повышением безопасности

и комфортности проживания, а также достижением целей деятельности по управлению многоквартирным домом, в том числе:

предоставление собственникам помещений в многоквартирном доме отчетов об исполнении обязательств по управлению многоквартирным домом с периодичностью и в объеме, которые установлены решением собрания и договором управления многоквартирным домом;

раскрытие информации о деятельности по управлению многоквартирным домом в соответствии со стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 23 сентября 2010 г. N 731;

прием и рассмотрение заявок, предложений и обращений собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме;

обеспечение участия представителей собственников помещений в многоквартирном доме в осуществлении контроля за качеством услуг и работ, в том числе при их приемке.

1.2.1. Управляющая организация по заданию Собственников в соответствии с приложениями к настоящему Договору обязуется за плату в рамках полученных средств:

– осуществлять управление многоквартирным домом;

– оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, а именно осуществлять: техническое обслуживание, санитарное содержание, текущий и капитальный ремонт. Состав общего имущества и его техническое состояние на момент заключения настоящего договора указаны в Приложении № __2__, являющемся неотъемлемой частью настоящего договора;

– предоставлять коммунальные услуги Собственникам помещений в этом доме и лицам, которые пользуются помещениями в этом доме на законных основаниях. Коммунальные услуги Управляющая организация предоставляет в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг Собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 года № 354, в том числе:

а) холодное и горячее водоснабжение;

б) водоотведение;

в) электроснабжение;

г) газоснабжение;

д) отопление.

для этого Управляющая организация в интересах Собственников и за их счёт заключает с ресурсоснабжающими организациями договоры на снабжение коммунальными ресурсами и приём бытовых стоков, осуществляет контроль за соблюдением условий договоров, качеством и количеством поставляемых коммунальных услуг, их исполнения, а также ведет их учёт.

1.3. Управляющая организация обеспечивает:

1.3.1. Функционирование всех инженерных систем и оборудования дома (вентиляционных каналов, систем отопления, систем водоснабжения, общедомовых приборов учёта, систем дымоудаления, внутридомовых электрических сетей, в том числе сетей, питающих электроприёмники квартир до входных зажимов квартирных электросчетчиков) в пределах установленных норм.

1.3.2. Техническое обслуживание дома, которое включает в себя: наладку инженерного оборудования, работы по устранению аварийного состояния строительных конструкций и инженерного оборудования, технические осмотры элементов и помещений дома, планово-предупредительные ремонты внутридомовых сетей, подготовку дома и его инженерных сетей к сезонной эксплуатации, санитарное содержание лестничных клеток, мусоропроводов, контроль за соблюдением правил пожарной безопасности.

1.3.3. Технические осмотры и планово-предупредительный ремонт в соответствии с утвержденными правилами и нормами эксплуатации жилищного фонда и учетом периодичности.

1.3.4. Круглосуточное функционирование аварийно-диспетчерской службы.

1.3.5. Услуги и периодичность выполнения работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме, список которых указан в Приложении № __3__ и соответствует требованиям Постановления Правительства РФ от 3 апреля 2013 г. № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения», являющемся неотъемлемой частью настоящего договора.

1.3.6. Текущий ремонт дома, его инженерных систем и оборудования в соответствии с утвержденным планом. Перечень видов работ и их периодичность по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме указан в Приложении № __4___, являющемся неотъемлемой частью настоящего договора.

1.3.7. Вывоз твёрдых бытовых отходов и крупногабаритного мусора со специально оборудованных площадок по графику.

1.4. Перечень работ и услуг, указанных в пункте 1.3. настоящего договора, может быть изменен по согласованию сторон.

1.5. При подготовке дома к эксплуатации в осенне-зимний период Управляющей организацией осуществляется:

а) ремонт, регулировка, промывка и гидравлическое испытание систем отопления;

б) укомплектование тепловых вводов, элеваторных и тепловых узлов поверенными контрольно-измерительными приборами;

в) восстановление тепловой изоляции на трубопроводах в подвальных и чердачных помещениях;

г) частичный ремонт кровли;

д) остекление и закрытие чердачных слуховых окон;

е) замена разбитых стёкол окон, ремонт входных дверей в подъездах и во вспомогательных помещениях;

ж) установка пружин или доводчиков на входных дверях;

з) ремонт, утепление и прочистка дымоходов и вентиляционных каналов;

и) ремонт труб наружного водостока;

к) устранение причин подтапливания подвальных помещений.

1.6. Перечень услуг по техническому обслуживанию жилых помещений, не связанных с техническим обслуживанием общего имущества, которые Управляющая организация предоставляет бесплатно:

а) замена прокладок, сальниковых набивок, водоразборной арматуры с устранением утечки воды;

б) установка вставки для седла клапана, полиэтиленовых насадок к вентильной головке;

в) устранение засоров стояков и системы внутридомовой канализации, происшедших не по вине Собственников;

г) наладка и регулировка системы горячего водоснабжения и отопления с ликвидацией непрогревов, воздушных пробок, промывка (продувка) трубопроводов, регулировка запорной арматуры;

д) ликвидация последствий протечек в трубах, происшедших не по вине Собственников (замена батарей происходит за счет собственника помещения);

е) ремонт электропроводки в помещении Собственников в случае нарушения электроснабжения по вине Управляющей организации.

Выполнение других работ по техническому обслуживанию жилых помещений, не связанных с техническим обслуживанием общего имущества и не указанных в данном пункте, определяется как оказание платных услуг населению и производится за счёт дополнительной оплаты Собственников. Перечень данных услуг и их стоимость определяется Управляющей организацией, и доводится до сведения Собственников.

1.7. В случае необходимости капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме Управляющая организация предоставляет Собственникам подробную информацию о степени износа всех конструкций и систем многоквартирного дома, с приложением соответствующих актов о состоянии инженерного оборудования (электроснабжение) специализированных организаций. Решение о проведении работ по капитальному ремонту, об утверждении перечня таких работ и сроков их проведения, а также об установлении размера платы за капитальный ремонт для каждого Собственника помещения, принимается Общим собранием собственников помещений. Капитальный ремонт проводится в соответствии с требованиями ГК РФ соответствующим оператором. Управляющая компания проводит капитальный ремонт только в случае сверхустановленного финансирования собственниками помещений утвержденного перечня работ.

1.8. Стороны по договору вправе определять на каждый месяц (квартал) виды и объёмы планируемых к выполнению работ, определяемых соглашением сторон.

1.9. Управляющая организация в целях исполнения настоящего договора заключает договоры с организациями различных форм собственности, специализирующимися на выполнении работ и услуг (далее специализированные организации), необходимых для управления многоквартирным домом.

1.10. Собственники, наниматели и пользователи помещений оплачивают услуги Управляющей организации в соответствии с разделом «Стоимость работ (услуг) и порядок расчетов по договору» настоящего договора.

1.11. Собственники поручают Управляющей организации во взаимоотношениях с ресурсоснабжающими и специализированными организациями, другими лицами, кроме случаев, связанных с конфликтом интересов Собственников

и Управляющей организации, представлять свои интересы (вести дела) во всех муниципальных, административных, правоохранительных, налоговых, арбитражных, судебных (всех инстанций), исполнительных и иных учреждениях и организациях, в том числе в органах дознания, следствия и прокуратуры, государственной жилищной инспекции со всеми правами, какие предоставлены законом истцу, ответчику, третьему лицу, потерпевшему, заявителю:

– подписывать и подавать исковые заявления, претензии, отзывы на исковые заявления и заявления об обеспечении иска, различного рода документы, с правом передачи дела в третейский суд, полный или частичный отказ от исковых требований и признание иска, изменение основания или предмета иска, заключение мирового соглашения;

– обжалования решений суда, арбитражного суда (всех инстанций), в том числе право на подписание заявления о пересмотре судебных актов по вновь открывшимся обстоятельствам, обжалование действий судебного пристава-исполнителя;

– предъявление исполнительного документа к взысканию, получению присужденного имущества, денежных средств.

Управляющая организация вправе получать присуждённые имущество, денежные средства в пределах сроков исковой давности для включения их в общее имущество (общую сумму денежных средств) многоквартирного дома после обязательного уведомления Собственников в лице Совета многоквартирного дома или Общего собрания собственников помещений.

1.12. После заключения настоящего договора Управляющая организация принимает в полном объёме техническую документацию на многоквартирный дом, иные, связанные с управлением таким домом документы, а также имущество и оставшиеся денежные средства от ранее действовавшей в многоквартирной доме управляющей организации, договор с которой прекращается. В случае задержки или невозможности получения данных документов, имущества и денежных средств, Управляющая организация получает их от ранее действовавшей в многоквартирной доме управляющей организации в судебном порядке.

2. Общие положения.

2.1. Настоящий Договор заключен на основании статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации и решений Общего собрания собственников помещений многоквартирного дома по адресу: 682071, РФ, Хабаровский край, Верхнебуреинский район, п. Новый Ургал, ул._Артема___ дом № _7___ (протокол №01 от «18»___03___2016 года).

2.2. Условия настоящего Договора определены Общим собранием собственников помещений и являются одинаковыми для всех Собственников помещений в вышеуказанном многоквартирном доме.

2.3. Общее собрание собственников помещений жилого дома является высшим органом управления данного многоквартирного дома. В перерывах между Общими собраниями собственников помещений управление многоквартирным домом осуществляет Управляющая организация на условиях, установленных настоящим договором, а также Совет многоквартирного дома, который решением Общего собрания собственников наделяется соответствующими полномочиями.

2.4. Распоряжение общим имуществом многоквартирного дома осуществляется на основании решений Общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме.

2.5. При выполнении условий настоящего Договора стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским Кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства РФ № 491 от 13.08.2006 г., Постановлением Правительства РФ от 6 мая 2011 г. N 354 "О предоставлении коммунальных услуг Собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», иными положениями гражданского законодательства РФ, нормативными и правовыми актами Хабаровского края и органов местного самоуправления.

3. Термины и определения, используемые в Договоре.

3.1. **Собственник** – субъект гражданского права, владеющий на зарегистрированном в установленном порядке праве собственности жилым или нежилым помещением, находящимся в многоквартирном доме. Собственник помещения несет бремя содержания данного помещения и своей доли общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме. Собственник владеет, пользуется и распоряжается общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с Жилищным Кодексом РФ на праве общей долевой собственности. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме Собственника помещения в этом доме определяется отношением общей площади помещения, принадлежащего Собственнику, к сумме общей площади жилых и нежилых помещений многоквартирного дома. Доля в праве общей собственности на общее имущество многоквартирного дома не подлежит отчуждению отдельно от права собственности на помещение в многоквартирном доме. В коммунальной квартире доля в праве на общее имущество Собственника комнаты в данной квартире определяется отношением общей площади указанной комнаты к сумме общих площадей всех помещений в данной квартире. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника комнаты в коммунальной квартире, находящейся в данном доме, определяется отношением суммы общей площади указанной комнаты к сумме общей площади жилых и нежилых помещений многоквартирного дома.

3.2.**Наниматели** – граждане и члены их семей, проживающие в многоквартирном доме на условиях социального найма, обладающие правами и обязанностями как указанных в настоящем договоре, так и наделенные другими правами и обязанностями в силу требований жилищного законодательства РФ.

3.3. **Пользователь, Потребитель** – лицо, пользующееся жилыми или нежилыми помещениями в силу законного права или на основании разрешения Собственников данных помещений, имеет права, несёт ответственность и обязанности в соответствии с условиями имеющегося права и полученного разрешения.

3.4. **Владельцы, Арендаторы помещений** – физические или юридические лица, владеющие помещениями в многоквартирном доме на основании договоров аренды либо на иных законных основаниях.

3.5. **Общая площадь жилого помещения в многоквартирном доме** состоит из суммы площадей всех частей такого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас, и определяется на основании технического паспорта на помещение. В общую площадь комнаты в коммунальной квартире входит как площадь самой комнаты, так и дополнительная площадь из состава площадей вспомогательного общего использования квартиры, пропорциональная отношению площади комнаты к сумме площадей комнат в квартире. Сумма общих площадей всех коммунальных комнат квартиры должна равняться общей площади коммунальной квартиры.

3.6. **Общее собрание собственников помещений** многоквартирного дома является высшим органом управления домом и полномочно решать вопросы изменения, прекращения, заключения договоров с управляющими организациями и другими организациями, а также все другие вопросы, касающиеся интересов Собственников помещений.

3.7. **Общественный орган многоквартирного дома** – Совет дома, инициативная группа, или иной общественный орган многоквартирного дома, который решением Общего собрания собственников помещений наделяется различными полномочиями – по подписанию Договора управления многоквартирным домом, по взаимодействию с Управляющей организацией по вопросам управления многоквартирным домом, управлению общим имуществом многоквартирного дома, а также по взаимодействию с иными организациями и учреждениями по вопросам, касающимся прав Собственников, и действует от имени Собственников в период между Общими собраниями собственников помещений.

3.8. **Управляющая организация** – организация, уполномоченная Общим собранием собственников помещений многоквартирного дома на выполнение функций по управлению таким домом и предоставлению коммунальных услуг.

3.9. **Исполнители** – организации и лица различных форм собственности, на которые Управляющей организацией на договорной основе возложены обязательства по предоставлению Собственнику работ (услуг) по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома и оказанию коммунальных услуг. В отношениях с Исполнителями Управляющая организация действует от своего имени и за счёт Собственника из средств, предусмотренных на содержание и ремонт жилого помещения и оплаты коммунальных услуг.

3.10. **Коммунальные услуги** – холодное и горячее водоснабжение, газоснабжение, электроснабжение, отопление, водоотведение.

3.11. **Общее имущество в многоквартирном доме** – принадлежащее Собственникам на праве общей долевой собственности имущество в данном доме, указанное в Техническом паспорте на строение, не являющееся частями квартир и нежилых помещений, и предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе: межквартирные лестничные площадки, лестницы и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование, технические подвалы, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, и иные, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на этом земельном участке.

Имущество, обслуживающее более одного многоквартирного дома, не является общим имуществом (транзитные сети, электро-, тепло-, газо-, водоснабжение и т.д.).

В целях выполнения Управляющей организацией работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в рамках настоящего Договора состав общего имущества и придомовой территории, находящихся в установленных границах, и Акт его технического состояния на момент заключения настоящего Договора, указываются в Приложении № _2_ к настоящему Договору. Акт технического состояния общего имущества и придомовой территории многоквартирного дома составляется при приемке дома в управление Управляющей организацией, а также при расторжении настоящего договора по любому из оснований.

3.12. **Содержание общего имущества многоквартирного дома** – комплекс работ и услуг по контролю за его состоянием, по поддержанию в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем и т.д., включает в себя:

- уборку мест общего пользования многоквартирного дома, в том числе подвала, чердака, подъезда, лестничных площадок и маршей, кровель;

- содержание придомовой территории (уборка, озеленение, благоустройство земельного участка);

- вывоз и размещение твёрдых бытовых отходов на городской свалке;

- техническое обслуживание коммуникаций и оборудования, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома;

- содержание конструктивных элементов многоквартирного дома;

- обслуживание технических устройств, в том числе общедомовых приборов учета коммунальных ресурсов, а также технических помещений многоквартирного дома.

Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме устанавливаются Правительством Российской Федерации.

3.13. **Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома** – комплекс ремонтных и организационно-технических мероприятий в период нормативного срока эксплуатации с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования, инженерных систем многоквартирного дома для поддержания эксплуатационных показателей коммуникаций, оборудования, конструкций.

3.14. **Плата за жилое помещение либо плата за содержание и ремонт общего имущества** – плата, включающая в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

В состав платы за жилое помещение либо платы за содержание и ремонт общего имущества по настоящему Договору не включаются и выполняются Собственниками самостоятельно за счёт собственных средств следующие работы:

содержание, текущий, капитальный ремонт принадлежащих Собственникам помещений и иного имущества, не относящегося к общему имуществу, в пределах границ ответственности, в том числе: дверей квартиры, дверей и окон, расположенных внутри помещений, не являющихся помещениями общего пользования; утепление оконных и балконных проёмов, замена разбитых стёкол окон и балконных дверей, утепление входных дверей в квартирах и нежилых помещениях, не являющихся помещениями общего пользования, сантехнического и электрического оборудования, газовых и электрических плит, напольного покрытия, подоконных досок, внутриквартирных перегородок.

4. Права, обязанности и ограничения Собственников.

Собственники помещений; граждане, проживающих совместно с Собственниками в принадлежащих им жилых помещениях, имеют права и обязанности в соответствии со статьями 30, 31 Жилищного кодекса РФ, Гражданским кодексом РФ, и иными законодательными актами РФ.

Собственники помещений, являющиеся потребителями, осуществляют права и обязанности в соответствии с Законом РФ от 07.02.1992г. № 2300-1 «О защите прав потребителей», с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 года № 354, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правилами 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, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 года № 354.

4.1. Собственники имеют право:

4.1.1. владеть, пользоваться и распоряжаться своими помещениями и долями в общем имуществе многоквартирного дома.

4.1.2. пользоваться общим имуществом многоквартирного дома, получать в необходимых объемах коммунальные услуги надлежащего качества;

4.1.3. требовать своевременного и качественного выполнения Управляющей организацией работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, указанных в Приложениях № _3_ и № _4_ к настоящему договору;

4.1.4. требовать устранения аварий на общем имуществе в установленные сроки;

4.1.5.требовать бесперебойного предоставления коммунальных услуг, за исключением случаев перерыва предоставления коммунальных услуг, установленных действующими нормативно-правовыми актами органов местного самоуправления.

4.1.6. получать от Управляющей организации сведения о правильности исчисления предъявленного потребителю к уплате размера платы за коммунальные услуги, наличии (отсутствии) задолженности или переплаты потребителя за коммунальные услуги, наличии оснований и правильности начисления исполнителем потребителю неустоек (штрафов, пеней);

4.1.7. получать от Управляющей организации не позднее 5 рабочих дней с даты обращения информацию о перечнях, объёмах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и ремонту общего имущества, а также о параметрах качества коммунальных услуг в установленные постановлением Правительства РФ сроки;

4.1.8. требовать от Управляющей организации проведения проверок качества предоставляемых коммунальных услуг, оформления и предоставления акта проверки, акта об устранении выявленных недостатков;

4.1.9. требовать от Управляющей организации изменения (снижения) размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и (или) коммунальных услуг в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонт общего имущества многоквартирного дома, предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также за период временного отсутствия в жилом помещении;

4.1.10. требовать от Управляющей организации уплаты возмещения вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу Собственников, убытков, компенсации морального вреда, при наличии вины Управляющей компании;

4.1.11. требовать от Управляющей организации производить расчеты с учетом имеющихся у Собственника помещения льгот и права на субсидию по оплате жилищно-коммунальных услуг;

4.1.12. получив необходимое разрешение в установленном законодательством порядке, производить переустройство, реконструкцию, перепланировку самого помещения и подсобных помещений, переоборудование и остекление балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного сантехнического и иного оборудования;

4.1.13. в любое время принять решение об изменении способа управления многоквартирным домом, изменении настоящего договора или его расторжения на Общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме. Решение Общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме является обязательным для всех Собственников помещений в многоквартирном доме;

4.1.14. создать Совет многоквартирного дома, наделённый решением Общего собрания собственников помещений полномочиями по подписанию Договора управления многоквартирным домом, а также полномочиями по взаимодействию с Управляющей организацией от имени Собственников по вопросам управления многоквартирным домом, а также управлением общим имуществом многоквартирного дома.

4.1.15. осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией её обязательств по настоящему договору, в ходе которого участвовать в осмотрах общего имущества в многоквартирном доме, присутствовать при приемке выполненных работ и оказанных услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением ею обязательств по настоящему договору;

4.1.16. требовать от представителя Управляющей организации предъявления документов, подтверждающих его личность и наличие у него полномочий на доступ в жилое или нежилое помещение потребителя для проведения проверок состояния приборов учёта, достоверности предоставленных потребителем сведений о показаниях приборов учёта, снятия показаний приборов учёта, для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения ремонтных работ, ликвидации аварии и для совершения иных действий, указанных в настоящем договоре, с предъявлением соответствующего документа (наряд, приказ, задание исполнителя о направлении такого лица в целях проведения указанной проверки либо иной подобный документ);

4.1.17. Собственники имеют другие права, вытекающие из права собственности на помещения и предусмотренные действующими нормативно-правовыми актами и настоящим Договором.

4.2.Собственники обязуются:

4.2.1. Нести бремя содержания принадлежащих им помещений и доли общего имущества многоквартирного дома.

4.2.2. Соблюдать правила пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории, в том числе:

4.2.2.1. использовать помещения в соответствии с их назначением;

4.2.2.2. бережно относиться к принадлежащим им помещениям, санитарно-техническому и иному оборудованию, находящимся в помещениях, обеспечивать их сохранность. При обнаружении неисправностей в принадлежащих им помещениях немедленно принимать все возможные меры к их устранению и в необходимых случаях сообщать о них в Управляющую организацию и в соответствующую аварийную службу;

4.2.2.3. бережно относиться к многоквартирному дому в целом, к общему имуществу многоквартирного дома, объектам благоустройства и зелёным насаждениям, обеспечивать их сохранность. При обнаружении неисправностей общего имущества многоквартирного дома немедленно принимать все возможные меры к их устранению и сообщать о них в Управляющую организацию и в соответствующую аварийную службу;

4.2.2.4. соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования многоквартирного дома; выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально отведенные для этого места;

4.2.2.5. не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, не сливать жидкие пищевые отходы в мусоропровод;

4.2.2.6. соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных и прочих электрических устройств, не размещать на лестничных площадках бытовые вещи, оборудование, инвентарь и другие предметы, не загромождать коридоры, проходы, запасные выходы, входы на лестничные клетки и чердаки, а также подходы к пожарному оборудованию и инвентарю;

4.2.2.7. экономно расходовать воду, газ, электрическую и тепловую энергию;

4.2.2.8. при содержании животных соблюдать санитарно-гигиенические и ветеринарно-санитарные правила и правила их содержания в городах и других населенных пунктах;

4.2.2.9. нести расходы на содержание, текущий и капитальный ремонт имущества, не относящегося к общему имуществу (горизонтальная разводка водоснабжения, канализации, унитаза, радиаторы отопления и т.д.); производить за свой счёт не реже одного раза в пять лет текущий ремонт занимаемого помещения;

4.2.2.10. обеспечить устранение за свой счет повреждений общего имущества многоквартирного дома, а также ремонт или замену повреждений общего имущества многоквартирного дома либо компенсировать стоимость такого ремонта или замены, если указанные повреждения произошли по вине Собственника помещения либо совместно проживающих с ним лиц;

4.2.2.11. не создавать повышенного шума в занимаемом помещении и местах общего пользования многоквартирного дома с 23.00 до 8.00. часов;

4.2.2.12. в установленном порядке согласовывать переустройство и перепланировку занимаемого помещения;

4.2.2.13. соблюдать иные правила пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории, установленные действующим законодательством РФ.

4.2.3. соблюдать правила содержания общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме и правила пользования жилым помещением, не нарушая права и законных интересов других Собственников, нанимателей и лиц, проживающих в соседних квартирах (комнатах);

4.2.4. в порядке и в сроки, установленные действующими нормативно-правовыми актами органов местного самоуправления и разделом 9 настоящего договора, на основании представленных Управляющей организацией платёжных документов своевременно и полностью вносить плату:

4.2.4.1. за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве собственности на это имущество;

4.2.4.2. за коммунальные услуги:

4.2.4.2.1. потребитель коммунальной услуги 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 (далее - коммунальные услуги, предоставленные на общедомовые нужды).

4.2.4.2.2. 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.

4.2.4.2.3. распределяемый между потребителями объем коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды за расчетный период, в размере превышения объема коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, определенного исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета, над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, между всеми жилыми и нежилыми помещениями оплачивается пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения.

4.2.4.3. за капитальный ремонт общего имущества и дополнительные услуги, если такая плата будет установлена решением Общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;

4.2.5. использовать жилое помещение для проживания граждан, в также для иных целей, которые допускаются в соответствии с действующим законодательством РФ;

4.2.6. поддерживать надлежащее состояние и обеспечивать сохранность общего имущества, не выполнять на общем имуществе работы и (или) не совершать иные действия, приводящие к его порче, а также не выполнять работы и (или) не совершать действия на имуществе Собственников, не относящемся к общему, если такие действия могут причинить ущерб общему имуществу либо имуществу иных Собственников;

4.2.7. обеспечивать возможность своевременного выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества, и допускать в заранее согласованное с Управляющей организацией время в занимаемое помещение представителей Управляющей организации и работников специализированных организаций, представителей органов государственного контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния помещения, внутриквартирного инженерного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ на общем имуществе, а при ликвидации аварий, для выполнения срочных ремонтных работ, устранения неисправности оборудования, приборов учёта и контроля, находящихся в жилом помещении, создающих угрозу нанесения ущерба иным помещениям многоквартирного дома с целью предотвращения ущерба либо уменьшения его объёма, работ по отключению подачи воды (холодной и горячей), электроэнергии, газа и в других случаях – в любое время;

4.2.8. В течение 30 (тридцати) календарных дней с момента заключения настоящего договора и в течение 5 (пяти) календарных дней после изменения в дальнейшем указанных ниже данных представлять Управляющей организации информацию и копии подтверждающих документов:

– о количестве и составе лиц, проживающих в помещении;

– о правовых основаниях проживания лиц в помещении (Собственник помещения, член семьи Собственника помещения; лицо, проживающее на основании соглашения с Собственником помещения либо с его разрешения, и т.п.), а также об объёме прав, обязанностей и ответственности таких лиц;

– о правах на субсидии и льготы;

– о номерах телефонов (домашних, рабочих, мобильных) контактных лиц (Собственника помещения, членов его семьи и других лиц) – на случай необходимости немедленного оповещения (в том числе об аварийной ситуации);

4.2.9. при обнаружении неисправностей (аварий, пожаров) внутриквартирного оборудования, общего имущества, общих (квартирных) или индивидуальных приборов учета немедленно сообщать о них Управляющей организации или по указанному Управляющей организацией телефону в аварийно-диспетчерскую службу и (или) в соответствующие органы государственной власти и (или) местного самоуправления; при наличии возможности – принимать все возможные меры по устранению неисправностей;

4.2.10. в целях учёта объёма коммунальных услуг, предоставляемых Собственникам, использовать общие (квартирные) или индивидуальные приборы учета, внесённые в государственный реестр средств измерений;

4.2.11. обеспечить сохранность пломб на общих (квартирных) или индивидуальных приборах учета, установленных в помещении;

4.2.12. в установленные действующими нормативно-правовыми актами сроки осуществлять проверку общих (квартирных) и индивидуальных приборов учёта и предоставлять сведения Управляющей организации;

4.2.13. в заранее согласованное с Управляющей организацией время (не чаще 1 раза в 6 месяцев) обеспечить Управляющей организации допуск в жилое помещение для снятия показаний общих (квартирных) и индивидуальных приборов учёта;

4.2.14. ежемесячно снимать показания индивидуальных или общих (квартирных) приборов учёта и предоставлять сведения Управляющей организации в срок до 20 числа текущего месяца;

4.2.15. ежегодно проводить годовое Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, устанавливать сроки и порядок проведения годового общего собрания, а также порядок уведомления Собственников о принятых решениях;

4.2.16. при необходимости выполнения дополнительных работ на общем имуществе по требованию Управляющей организации принимать на Общем собрании собственников помещений решение о выполнении дополнительных работ, не учтённых в Приложении № _4_ к настоящему договору;

4.2.17. при необходимости проведения капитального ремонта общего имущества принять на Общем собрании собственников помещений решение о проведении капитального ремонта и об оплате расходов на капитальный ремонт с учетом предложений Управляющей организации;

4.2.18. обеспечивать проведение поверок установленных за счет потребителей коллективных (общедомовых), индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета в сроки, установленные технической документацией на прибор учета, предварительно проинформировав Управляющую организацию о планируемой дате снятия прибора учета для осуществления его поверки и дате установления прибора учета по итогам проведения его поверки, за исключением случаев, когда в договоре, содержащем положения о предоставлении коммунальных услуг, предусмотрена обязанность Управляющей организации осуществлять техническое обслуживание таких приборов учета.

4.2.19. выполнять иные обязанности, обусловленные настоящим договором, действующим жилищным и гражданским законодательством.

4.3. Собственникам запрещается:

4.3.1. устанавливать, подключать и использовать электробытовые и электрическое оборудование не бытового назначения мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети (общая мощность приборов и оборудования, работающих одновременно не должна превышать 4-х кВт);

4.3.2. производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения Управляющей организации;

4.3.3. самовольно присоединяться к внутридомовым инженерным системам или присоединяться к ним в обход коллективных (общедомовых), общих (квартирных) или индивидуальных приборов учёта, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы;

4.3.4. самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении;

4.3.5. самовольно нарушать пломбы на приборах учёта, демонтировать приборы учёта и осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или повреждение;

4.3.6. без согласования с Управляющей организацией производить переустройство и перепланировку помещения, перевод жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение;

4.3.7. использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, жидких бытовых отходов;

4.3.8. осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество многоквартирного дома;

4.3.9. отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество многоквартирного дома, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на помещение

5. Права, обязанности и ограничения Управляющей организации.

Управляющая организация осуществляет свою деятельность в пределах прав, предоставленных ей Собственниками на основании настоящего договора, и руководствуется в своей деятельности действующими нормативно-правовыми актами РФ, Постановлением Правительства РФ от 15 мая 2013 г. № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами», Хабаровского края и органов местного самоуправления.

5.1. Управляющая организация имеет право:

5.1.1. заключать в интересах (а в отдельных случаях – от имени и за счёт) Собственников помещений необходимые договоры;

5.1.2. привлекать для выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества специализированные организации либо обеспечить выполнение работ и оказание услуг по содержанию и ремонту общего имущества самостоятельно при наличии необходимых лицензий и сертификатов;

5.1.3. по вопросам, связанным с содержанием, управлением, эксплуатацией и ремонтом многоквартирного дома, представлять интересы Собственников помещений в отношениях с государственными органами, в том числе в судах, с органами местного самоуправления, предприятиями, учреждениями, организациями, физическими лицами и т.п.;

5.1.4. осуществлять планирование оказания услуг и выполнения технического обслуживания, санитарного содержания, текущего и капитального ремонта, исходя из технического состояния многоквартирного дома и внесённых Собственниками помещений платежей за содержание жилых и нежилых помещений и коммунальные услуги, иных платежей в соответствии с решениями Общего собрания собственников помещений многоквартирного дома;

5.1.5. принимать от Собственников помещений оплату за жилое помещение и коммунальные услуги, иные платежи в соответствии с решениями Общего собрания собственников помещений многоквартирного дома;

5.1.6. принимать меры по взысканию с Собственников оплаты за жилое помещение или содержание и ремонт общего имущества, коммунальные услуги. Претензионный порядок обязателен (письмо заказное с уведомлением). Ответ на Претензию должен быть дан в течении 10 суток;

5.1.7. в случае наличия средств, оставшихся после расчетов с поставщиками услуг, направлять данные средства на развитие домовладения. Денежные средства, полученные в результате разницы между стоимостью коммунальной услуги теплоснабжения и стоимостью коммунального ресурса – тепловой энергии и ГВС в межотопительный период времени, использовать на нужды многоквартирного жилого дома по следующим статьям затрат:

– проведение текущего ремонта жилого дома;

– проведение капитального ремонта жилого дома;

– благоустройство придомовой территории;

– погашение текущих платежей перед энергоснабжающими организациями за коммунальные ресурсы, в том числе холодное и горячее водоснабжение, теплоснабжение. При этом расходование средств осуществляется в рамках ежеквартальных планов на порядок и осуществление работ и услуг по ремонту и обслуживанию и на оплату коммунальных услуг, с обязательным согласованием этих планов с Советом многоквартирного дома.

5.1.8. осуществлять за свой счет, в интересах Собственников помещений, инвестиционную деятельность, в т.ч. в форме капитальных вложений, в соответствии с решениями Общего собрания собственников помещений, определяющими размер и порядок инвестирования Управляющей организацией средств в общее имущество многоквартирного дома с их последующим возмещением Собственниками;

5.1.9. предоставлять собственное имущество в возмездное пользование Собственникам помещений, в том числе посредством улучшения общего имущества многоквартирного дома;

5.1.10. предупреждать Собственников помещений о недопустимости совершения и устранении допущенных Собственниками помещений, пользователями или нанимателями, каких-либо нарушений, в том числе связанных с использованием помещения не по назначению либо с ущемлением прав и интересов Собственников других помещений в многоквартирном доме, и принимать меры в рамках действующего законодательства РФ;

5.1.11. сдавать в аренду или пользование подвальные, чердачные и другие помещения, мансарды многоквартирного дома, иные объекты общего имущества многоквартирного дома, учитывать полученные денежные средства на отдельном лицевом счете Арендатора (пользователя нежилых помещений). Доходы от сдачи в аренду объектов общего имущества многоквартирного дома направлять на обслуживание и ремонт данного многоквартирного дома в соответствии с условиями настоящего договора; договора аренды и пользования общего имущества многоквартирного дома подлежат согласованию с Собственниками многоквартирного дома в лице Совета многоквартирного дома;

5.1.12. осуществлять за отдельную плату иные услуги и выполнять иные работы, не оговоренные настоящим договором;

5.1.13. требовать свободного допуска в заранее согласованное с Собственниками время в занимаемое им помещение представителей Управляющей организации для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ на общем имуществе, а для ликвидации аварий – в любое время;

5.1.14. в заранее согласованное с Собственниками жилого помещения время, но не чаще 1 раза в 6 месяцев, осуществлять проверку правильности снятия Собственниками показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, а также целостности на них пломб;

5.1.15. приостанавливать или ограничивать в порядке, установленном Правительством РФ, подачу коммунальных ресурсов.

5.1.16. производить начисление платы за коммунальные услуги на основании данных о фактическом проживании граждан в жилых помещениях многоквартирного дома;

5.1.17. Управляющая организация имеет также другие права, предусмотренные действующими нормативно-правовыми актами и необходимые для исполнения настоящего договора.

5.2. Управляющая организация обязуется:

Осуществлять управление многоквартирным домом, в том числе:

5.2.1. приступить к выполнению настоящего договора с момента его подписания сторонами;

5.2.2. представлять в отношении содержания, ремонта общего имущества и предоставления коммунальных услуг законные интересы Собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами;

5.2.3. обеспечивать соблюдение всех прав и законных интересов Собственников помещений в многоквартирном доме при условии выполнения ими обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома;

5.2.4. принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования в установленных законодательством пределах распоряжения Собственников помещений общим имуществом в многоквартирном доме или препятствующих этому;

5.2.5. вести реестр Собственников помещений, делопроизводство, бухгалтерский учет и бухгалтерскую отчётность по управлению многоквартирным домом;

5.2.6. вести и хранить техническую документацию на многоквартирный дом, общее имущество, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчёты, связанные с исполнением настоящего договора;

5.2.7. организовать открытие и ведение лицевых счетов Собственников и нанимателей помещений, выдачу выписок из лицевых счетов, домовых книг, необходимых справок о проживании и других документов;

5.2.8. оказывать Собственникам помещений содействие в решении следующих вопросов:

– оформление документов (копий), выписок, справок, связанных с проживанием Собственника помещения в данном многоквартирном доме;

– оформление документов (копий), выписок, справок, связанных с перепланировкой помещения;

– перевод помещения из жилого в нежилое и из нежилого в жилое;

– принятие мер для оформления и получения Собственниками помещений и членами их семей льгот и субсидий, предусмотренных действующим законодательством;

5.2.9. организовать начисление Собственникам и нанимателям помещений платы за жилое помещение и коммунальные услуги в соответствии с заключенными договорами, иных платежей в соответствии с решениями Общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, а также сбор указанных платежей;

5.2.10. выдавать проживающим в доме гражданам сведения о состоянии расчётов по оплате коммунальных услуг, а также содержанию и ремонту общего имущества и другую информацию, предусмотренную действующими нормативно-правовыми актами; производить непосредственно при обращении потребителя проверку правильности исчисления предъявленного потребителю к уплате размера платы за коммунальные услуги, задолженности или переплаты потребителя за коммунальные услуги, правильности начисления потребителю неустоек (штрафов, пеней) и немедленно по результатам проверки выдавать потребителю документы, содержащие правильно начисленные платежи. Выдаваемые потребителю документы по его просьбе должны быть заверены подписью руководителя и печатью исполнителя;

5.2.11. предоставлять Собственникам и нанимателям платёжные документы на оплату содержания и ремонта помещений, коммунальных услуг не позднее 1-го числа месяца, следующего за истекшим и подлежащим оплате месяцем;

5.2.12. организовать начисление и предоставление – в соответствии с действующим законодательством – Собственникам и нанимателям помещений субсидий и льгот по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги, заключить для этого необходимые договоры;

5.2.13. организовать систематический контроль за соответствием качества предоставляемых коммунальных услуг критериям, отраженным в действующем законодательстве и заключенных договорах;

5.2.14. по требованию Собственников производить в установленном Правительством РФ порядке изменение (снижение) размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и (или) коммунальные услуги в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества, предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также за период временного отсутствия в жилом помещении;

5.2.15. обеспечивать выполнение всеми Собственниками помещений обязанностей, предусмотренных действующим законодательством и настоящим договором, в том числе обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии и с их долями в праве общей собственности на данное имущество;

5.2.16. вести учёт доходов, поступающих от Собственников помещений, и расходов, направляемых на оказание услуг и выполнение работ в рамках настоящего договора;

5.2.17. ежегодно в первом квартале текущего года представлять Собственникам для утверждения на Общем собрании собственников помещений сметы доходов и расходов на соответствующий год и отчёт о финансово-хозяйственной деятельности при выполнении договора управления за предыдущий год, а также отчёт о полученных денежных средствах и их использованию по договорам с физическими и юридическими лицами на пользование общего имущества многоквартирного дома;

5.2.18. представлять Собственникам промежуточный отчёт о выполнении настоящего договора за прошедший квартал в срок не позднее 30 числа месяца, следующего за отчётным периодом, путём размещения отчёта на досках объявлений, расположенных на первых этажах в местах общего пользования во всех подъездах многоквартирного дома, а также предоставления отчёта Совету многоквартирного дома;

5.2.19. осуществлять передачу в пользование общего имущества многоквартирного дома, заключать необходимые договоры;

5.2.20. заключать договоры с собственниками и арендаторами нежилых помещений многоквартирного дома о возмещении расходов на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома;

5.2.21. вести учёт индивидуальных и коллективных обращений (заявлений, жалоб, требований, претензий) Собственников, Нанимателей и Потребителей, на режим и качество предоставления коммунальных услуг, на работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества, учёт их исполнения; принимать в порядке и сроки, которые установлены Правилами предоставления коммунальных услуг, сообщения потребителей о факте предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, организовывать и проводить проверку такого факта с составлением соответствующего акта проверки, а при наличии вреда, причиненного нарушением качества коммунальных услуг, – также акта, фиксирующего вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу потребителя; обеспечивать своевременное рассмотрение указанных обращений по вопросам, входящим в предмет настоящего договора;

5.2.22. осуществлять функции лиц, ответственных за регистрацию граждан по месту жительства, месту пребывания, а равно передавать данные полномочия органам местного самоуправления;

5.2.23. принимать от потребителей показания индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учёта, в том числе способами, допускающими возможность удаленной передачи сведений о показаниях приборов учёта (телефон, сеть Интернет и др.) и использовать их при расчете размера платы за коммунальные услуги за тот расчётный период, за который были сняты показания, а также проводить проверки состояния указанных приборов учёта и достоверности предоставленных потребителями сведений об их показаниях;

5.2.24. при наличии коллективных (общедомовых) приборов учёта ежемесячно снимать показания таких приборов учёта в период с 23-го по 25-е число текущего месяца и заносить полученные показания в журнал учёта показаний коллективных (общедомовых) приборов учета, предоставить потребителю по его требованию в течение одного рабочего дня со дня обращения возможность ознакомиться со сведениями о показаниях коллективных (общедомовых) приборов учёта, обеспечивать сохранность информации о показаниях коллективных (общедомовых), индивидуальных, общих (квартирных) приборов учёта в течение не менее трёх лет; предоставлять любому потребителю в течение трёх рабочих дней со дня получения от него заявления письменную информацию за запрашиваемые потребителем расчётные периоды о помесячных объемах (количестве) потребленных коммунальных ресурсов по показаниям коллективных (общедомовых) приборов учёта (при их наличии), о суммарном объеме (количестве) соответствующих коммунальных ресурсов, потребленных в жилых и нежилых помещениях в многоквартирном доме, об объёмах (количестве) коммунальных ресурсов, рассчитанных с применением нормативов потребления коммунальных услуг, об объёмах (количестве) коммунальных ресурсов, предоставленных на общедомовые нужды;

5.2.25. по поручению собственников оказывать помощь в организации Общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;

5.2.26. установить в подъездах многоквартирного дома и поддерживать в исправном состоянии информационные стенды с приложением информации по противопожарной безопасности (схема пожарных кранов и внутридомового пожарного трубопровода, порядок действий при пожаре), реквизитов Управляющей организации, аварийной службы, другой необходимой информации;

5.2.27. заключить договор с Советом многоквартирного дома о взаимодействии по вопросам управления многоквартирным домом, а также по управлению общим имуществом многоквартирного дома. В данном договоре в обязательном порядке указываются максимальные сроки (не более трёх дней) на представление Управляющей организацией письменных ответов на запросы и заявления Совета многоквартирного дома.

Осуществлять услуги по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, в том числе:

5.3.1. в пределах границ ответственности выполнять работы и оказывать услуги по содержанию и ремонту общего имущества, указанные в Приложении № _3 и в Приложении № _4_ к настоящему договору, обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества многоквартирного дома, функционирование всех объектов инженерной инфраструктуры многоквартирного дома для предоставления коммунальных услуг в пределах норм, установленных действующим законодательством РФ;

5.3.2. осуществление технического обслуживания общего имущества многоквартирного дома, которое включает в себя: наладку инженерных систем и оборудования, работы по устранению аварийного состояния строительных конструкций и инженерного оборудования, периодические планово-предупредительные ремонты внутридомовых сетей, санитарное содержание лестничных клеток, мусоропроводов и придомовой территории;

5.3.3. организовывать и проводить работы по подготовке многоквартирного дома к сезонной эксплуатации согласно графику подготовки многоквартирных домов к сезонной эксплуатации;

5.3.4. проведение периодических технических осмотров и обходов (обследований) отдельных элементов и помещений многоквартирного дома с целью проверки исправности и устранения незначительных неисправностей объектов инженерной инфраструктуры многоквартирного дома;

5.3.5. функционирование аварийно-диспетчерской службы (Осуществление аварийно-диспетчерского обслуживания согласно Постановления Правительства РФ от 15 мая 2013 г. N 416 "О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами") в целях оперативного приема заявок, устранения неисправностей и незамедлительного устранения аварий на общем имуществе в соответствии с требованиями действующих нормативно-правовых актов, согласно Приложения № _7__ к настоящему договору;

5.3.6. при поступлении жалобы (заявления, обращения, требования и претензии) от потребителя об обнаружении запаха газа в помещениях либо на дворовой территории немедленно принимать меры по проверке полученной жалобы и в случае обнаружения утечки газа обеспечить безопасность людей и ликвидацию обнаруженной утечки;

5.3.7. проведение текущего ремонта общего имущества многоквартирного дома, объектов инженерной инфраструктуры дома в соответствии с утвержденным планом;

5.3.8. заблаговременно извещать Собственников непосредственно либо через Совет многоквартирного дома, о необходимости проведения дорогостоящих работ (от 50 тысяч рублей и выше) по ремонту и техническому обслуживанию общего имущества в многоквартирном доме;

5.3.9. при оказании Собственникам услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома и при заключении с Исполнителями договоров, руководствоваться действующими положениями, утвержденными Правительством Российской Федерации, Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденные Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170, ВСН 58-88(р), Положением об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально–культурного назначения, ГОСТ Р 51617-2000 «Жилищно–коммунальные услуги. Общие технические условия», иными государственными стандартами, санитарными нормами и правилами и иными нормативно-правовыми актами;

5.3.10. принимать участие в приёмке индивидуальных или общих (квартирных) приборов учёта коммунальных услуг, составлять соответствующий акт и фиксировать начальные показания приборов учёта;

5.3.11. обеспечить установку и ввод в эксплуатацию коллективных (общедомовых) приборов учета, соответствующих требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений, в том числе по показателям точности измерений, не позднее 3 месяцев со дня принятия собственниками помещений в многоквартирном доме решения об их установке и получения финансирования на данный вид работы; осуществлять техническое обслуживание таких приборов учета;

5.3.12. согласовать с потребителем устно время доступа в занимаемое им жилое или нежилое помещение либо направить ему письменное уведомление о проведении плановых работ внутри помещения не позднее чем за 3 рабочих дня до начала проведения таких работ, в котором указать:

дату и время проведения работ, вид работ и продолжительность их проведения;

номер телефона, по которому потребитель вправе согласовать иную дату и время проведения работ, но не позднее 5 рабочих дней со дня получения уведомления;

должность, фамилию, имя и отчество лица, ответственного за проведение работ;

5.3.13. разъяснять Собственникам последствия выполнения их решения по сокращению объёма и (или) перечня работ по содержанию и ремонту общего имущества, влекущего за собой невозможность поддержания общего имущества в надлежащем состоянии;

5.3.14 разрабатывать и предлагать Собственникам помещений мероприятия по энергосбережению при эксплуатации общего имущества многоквартирного дома;

5.3.15. заключить в интересах Собственников с ресурсоснабжающими организациями договоры, необходимые для предоставления коммунальных услуг Собственникам и иным лицам, пользующимися помещениями в многоквартирном доме, а также для поддержания многоквартирного дома, в котором находятся принадлежащие Собственникам помещения, в надлежащем техническом и санитарном состоянии;

5.3.16. бесперебойно предоставлять Собственникам коммунальные услуги, за исключением случаев перерыва предоставления коммунальных услуг, установленных действующими нормативно-правовыми актами. Предоставлять Собственникам коммунальные услуги надлежащего качества в объеме не ниже установленного норматива потребления коммунальных услуг;

5.3.17. информировать Собственников о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг не позднее чем за 10 рабочих дней до начала перерыва;

5.3.18. своевременно ставить в известность Собственников об изменении установленных уполномоченным органом тарифов на жилищно-коммунальные услуги. Информировать в письменной форме Собственников и нанимателей помещений в многоквартирном доме об изменении размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги не позднее чем за 5 дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата в ином размере;

5.3.19. информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества, а также по использованию их Собственником или нанимателем не по назначению;

5.3.20. представлять на утверждение Общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, Совету многоквартирного дома в пределах его полномочий, планы проведения текущего и капитального ремонта многоквартирного дома, объектов инженерной инфраструктуры многоквартирного дома (с указанием перечня работ и сроков их проведения, расчета расходов на их проведение, стоимости материалов, порядка финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения ремонта, размера платы для каждого Собственника).

5.3.21. при выявлении необходимости проведения дополнительных работ, не учтённых в Приложении № 3 и в Приложении № 4 к настоящему договору, предложить Собственникам проведение дополнительных работ, с указанием перечня и сроков проведения работ, расчёта расходов на их проведение;

5.3.21.1. при возникновении аварии, в том числе, которая по объему работ относится к капитальному ремонту, Управляющая организация обязана проводить работы без предварительного уведомления Собственников, за счет средств текущего ремонта, с последующим извещением Председателя совета многоквартирного дома и Собственников;

5.3.22. уведомлять Собственников и нанимателей помещений о предстоящих ремонтах дома:

– о текущем – не менее, чем за 30 дней;

– о капитальном – не менее чем за 60 дней;

5.3.23. прибыть на составление акта о состоянии общего имущества в случае истечения срока действия настоящего договора или досрочного расторжения.

5.4. Управляющей организации запрещается:

5.4.1. использовать полученные от Собственников и иных пользователей многоквартирного дома денежные средства за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, или за капитальный ремонт этого общего имущества, для исполнения прочих целей, включая оплату коммунальных ресурсов, поставленных в многоквартирный дом ресурсоснабжающей организацией.

5.4.2. передавать исполнение настоящего договора третьим лицам без согласия на то Общего собрания собственников помещений, так как многоквартирный дом может управляться только одной Управляющей организацией. Управляющая организация вправе передать выполнение отдельных услуг третьим лицам. Вся ответственность по договору с третьими лицами лежит на Управляющей организации.

5.4.3. заключать договора с физическими и юридическими лицами в отношении общего имущества многоквартирного дома без согласования с Собственниками многоквартирного дома в лице Совета многоквартирного дома.

5.4.4. расходовать полученные денежные средства по договорам на использование общего имущества многоквартирного дома на цели, не согласованные с Собственниками многоквартирного дома в лице Совета многоквартирного дома.

5.4.5. осуществлять ремонт и техобслуживание имущества, находящегося в пределах границ многоквартирного дома, и не являющегося общим имуществом собственников помещений многоквартирного дома (например, транзитные трубы горячего и холодного водоснабжения, теплоснабжения, газоснабжения, линии электроснабжения, используемые для обслуживания не только многоквартирного дома, но и других домов), за счёт полученных от Собственников и иных пользователей многоквартирного дома денежных средств на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, или на капитальный ремонт этого общего имущества, или других денежных средств собственников.

5.4.6. осуществлять плановые дорогостоящие работы (от 50 тысяч рублей и выше) по ремонту и техническому обслуживанию общего имущества в многоквартирном доме без согласования с Собственниками в лице Совета многоквартирного дома или Общего собрания собственников помещений.

6. Собственники нежилых помещений.

6.1. Собственники нежилых помещений несут расходы по содержанию и ремонту имущества соразмерно своей доле в праве собственности на общее имущество путём внесения платы за содержание и ремонт общего имущества, производят оплату коммунальных услуг.

7. Особые условия.

7.1. Управляющая организация:

7.1.1. на условиях, предусмотренных настоящим договором, выполняет работы и оказывает услуги по содержанию и ремонту общего имущества, предоставляет коммунальные услуги нанимателям жилых помещений муниципального жилищного фонда (наймодателя).

7.1.2.принимает меры по взысканию с нанимателя жилого помещения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

7.2. Органы местного самоуправления Верхнебуреинского района и п. Новый Ургал, иные организации п. Новый Ургал:

7.2.1. на основании соответствующей доверенности выступает полномочным представителем в части муниципальной доли собственности на Общих собраниях собственников помещений в многоквартирном доме;

7.2.2. в согласованном с Управляющей организацией порядке вносит Управляющей организации плату:

7.2.2.1.за жилое помещение и коммунальные услуги, если размер вносимой нанимателем жилого помещения платы меньше, чем размер платы, установленной настоящим договором.

7.2.2.2. за капитальный ремонт общего имущества.

7.3. Управляющая организация заключает с владельцами нежилых помещений, находящихся в муниципальной собственности (арендаторами, ссудополучателями и др.), договоры на возмещение расходов на содержание и ремонт общего имущества, предоставление коммунальных услуг.

Владельцы нежилых помещений, находящихся в муниципальной собственности (арендаторы, ссудополучатели и др.) несут расходы по содержанию и ремонту общего имущества путем внесения Управляющей организации платы за содержание и ремонт общего имущества, производят оплату за коммунальные услуги.

8. Ответственность сторон.

8.1. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причинённый многоквартирному дому в результате своих действий или бездействия, в размере действительного причинённого ущерба и нанесения убытков Собственникам.

8.2. Управляющая организация несет ответственность перед Собственниками за организацию и соответствие предоставляемых услуг нормативным актам и действующему законодательству.

8.3. В случае причинения убытков Собственникам по вине Управляющей организации, последняя несёт ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

8.4. Ответственность по сделкам, совершенным Управляющей организацией со сторонними организациями самостоятельно, несет Управляющая организация.

8.5. Управляющая организация освобождается за неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору в случае, если надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие обстоятельств непреодолимой силы, или по вине Собственников или иных лиц.

8.6. Управляющая организация не несет ответственности в случае причинения ущерба общему имуществу по вине третьих лиц, в случае если она приняла разумные меры по обеспечению сохранности общего имущества. Похищенное или повреждённое общее имущество восстанавливается за счет виновных лиц или дополнительных средств Собственников.

8.7. Управляющая организация несёт ответственность за выполнение работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, указанных в Приложении № _3_ и в Приложении № _4_ к настоящему Договору, в пределах следующих границ общего имущества:

8.7.1. внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей, входящих в состав общего имущества, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учёта соответствующего коммунального ресурса, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учёта с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом;

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

8.7.3. по внутридомовым инженерным системам холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения, включая стояки, ответвления от стояков – от внешней границы до первых запорно-регулировочных кранов на отводах внутриквартирной разводки стояков, а при их отсутствии до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков указанных отключающих устройств;

8.7.4. по внутридомовой системе электроснабжения – от внешней границы до индивидуальных (квартирных) приборов учета электрической энергии.

8.8. Собственники и наниматели несут ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

8.9. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Собственниками, нанимателями, владельцами нежилого помещения обязанности по внесению платы за содержание и ремонт общего имущества, в том числе капитальный ремонт, коммунальные услуги, они несут ответственность в соответствии с Гражданским кодексом РФ.

8.10. При неисполнении либо ненадлежащем исполнении Собственниками, нанимателями, владельцами нежилого помещения обязанностей, предусмотренных настоящим договором, они несут ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за все последствия, аварийные и иные ситуации, возникшие по их вине.

8.11. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по настоящему договору стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

9. Стоимость работ (услуг) и порядок расчетов по договору.

9.1. Источниками оплаты работ по настоящему договору являются денежные средства, полученные Управляющей организацией от потребителей (нанимателей и собственников жилых помещений, собственников и арендаторов нежилых помещений), в счет оплаты за жилищно-коммунальные услуги, капитальный ремонт и дополнительные услуги.

В рамках настоящего договора потребители вносят плату:

– Наниматели жилых помещений по договору социального найма и договору найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда в многоквартирном доме, управление которым осуществляется управляющей организацией, вносят плату за содержание и ремонт жилого помещения, а также плату за коммунальные услуги этой управляющей организации, за исключением случая, предусмотренного частью 7.1 статьи 155 Жилищного кодекса РФ.. Если размер вносимой нанимателем жилого помещения платы меньше, чем размер платы, установленный договором управления, оставшаяся часть платы вносится наймодателем этого жилого помещения в согласованном с управляющей организацией порядке;

– Собственники жилых и нежилых помещений или арендаторы от имени Собственников – за содержание общего имущества; текущий ремонт общего имущества; за коммунальные услуги; за дополнительные, дорогостоящие услуги, капитальный ремонт общего имущества, если такая оплата будет установлена решением Общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

9.2.Размер оплаты за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным уполномоченными органами:

9.2.1. для нанимателей, Собственников и лиц, проживающих с ними в жилых помещениях, в порядке, установленном постановлением Правительства РФ, исходя из объёма потребленных коммунальных услуг, определённого по показаниям квартирных и общедомовых приборов учета, а при их отсутствии, исходя из нормативов и качества предоставления коммунальных услуг, установленных уполномоченными органами и органами местного самоуправления, с учётом площади занимаемого помещения, иных количественных и качественных характеристик помещения и многоквартирного дома, численности семьи Собственника помещения, количества других пользователей услуг.

9.2.2. для Собственников нежилых помещений исходя из объема потребленных коммунальных услуг по показаниям квартирных и общедомовых приборов учета, а при их отсутствии в порядке, установленном действующими нормативно-правовыми актами.

9.3. Размер оплаты за жилое помещение устанавливается на срок не менее, чем на 1 год в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в соответствии с перечнем, составом и периодичностью работ (услуг), установленных в настоящем договоре, и указанных в Приложениях № ____3___ и № ___4___ к настоящему договору.

Управляющая компания вправе в одностороннем порядке, заблаговременно, не менее чем за 30 дней, уведомив Совет многоквартирного дома, в лице Председателя Совета многоквартирного дома, один раз в шесть месяцев, с учетом инфляционных процессов в РФ, произвести индексацию размера оплаты за жилое помещение, являющегося Приложение № 6 «Размер платы за содержание и ремонт общего имущества на ____ год» (пункт 16.9.7. настоящего Договора). Произведенная индексация тарифа должна быть экономически обоснованна.

9.4. Собственник помещения в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения.

9.5. Размер оплаты за работы по содержанию и ремонту общего имущества, указанные в Приложениях № ___3___ и № ___4___, может быть изменён на Общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме с учетом предложений Управляющей организации.

9.7. Если Собственники не приняли решение об установлении размера оплаты за содержание и ремонт общего имущества на общем собрании собственников с внесением записи в протокол решения собрания, такой размер устанавливается органами местного самоуправления.

9.8. Если собственники не собрали общее собрание или же на собрании не было кворума, то размер платы за содержание и ремонт общего имущества устанавливает Управляющая организация, размер платы должен быть экономически обоснованным.

9.9. Собственники ежемесячно вносят оплату за жилое помещение и коммунальные услуги не позднее 15 числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на основании платёжных документов, получаемых не позднее 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем. Иные платежи вносятся Собственниками в срок, определённый решением Общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.

9.10. Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома распространяется на всех собственников помещений в этом доме с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому собственнику переходит обязательство предыдущего собственника по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома.

9.11. Неиспользование Собственниками помещений не является основанием невнесения оплаты по настоящему договору. При временном отсутствии Собственников помещений внесение оплаты за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчёта платежей за период временного отсутствия Собственников, в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации.

9.12. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленным Правительством Российской Федерации.

9.13. Управляющая организация обязана заблаговременно (в очередных, после принятия решения, квитанциях по оплате услуг ЖКХ) извещать Собственников об изменении тарифов.

9.14. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта органов местного самоуправления.

9.15. За несвоевременное и/или неполное внесение платы по настоящему договору Собственник выплачивает Управляющей организации пени в размере 1/300 **ставки рефинансирования** Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

10. Контроль за выполнением Управляющей организацией её обязательств по договору управления

10.1. В ходе осуществления контроля любой Собственник помещений в многоквартирном доме имеет право:

– участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в многоквартирном доме;

– знакомиться с содержанием технической документации на многоквартирный дом.

10.2. Собственник имеет право осуществлять проверку:

– наличия соответствующих лицензий, разрешений, проектной и технической документации, иных необходимых для проведения работ и оказания услуг документов.

– санитарного и технического состояния дома и придомовой территории.

10.3. Собственник вправе привлекать для осуществления своих правомочий по контролю, включая контроль качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору, сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемые для контроля организация, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение Собственника, оформленное в письменном виде. В случае подтверждения ненадлежащего качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору, Собственник вправе требовать от Управляющей организации возмещения расходов на проведение контроля и экспертизы.

10.4.Собственник имеет право требовать от Управляющей организации представления ежегодного отчёта о выполнении настоящего Договора.

10.5. Совет многоквартирного дома, который решением Общего собрания собственников помещений наделяется различными полномочиями, осуществляет контроль за оказанием услуг и (или) выполнением работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и за качеством предоставляемых коммунальных услуг собственникам жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме и пользователям таких помещений, в том числе помещений, входящих в состав общего имущества в данном доме (подпункт 5 пункта 5 статьи 161.1 Жилищного кодекса РФ).

10.6. Председатель Совета многоквартирного дома подписывает акты приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, акты о нарушении нормативов качества или периодичности оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, акты о не предоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества, а также направляет в органы местного самоуправления обращения о невыполнении управляющей организацией обязательств, предусмотренных частью 2 статьи 162 Жилищного Кодекса РФ (подпункт 4 пункта 8 статьи 161.1 Жилищного кодекса РФ).

10.7. С целью осуществления контроля за оказанием услуг и (или) выполнением работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и за качеством предоставляемых коммунальных услуг собственникам жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме и пользователям таких помещений, Совет дома имеет право знакомиться с договорами, заключёнными Управляющей организацией в целях исполнения договора управления многоквартирным домом, получать копии таких договоров.

10.8. В случае обоснованных претензий со стороны Собственников на качество исполняемых работ и услуг либо на несоответствие стоимости работ и выполняемых объёмов работ специализированной организацией, Совет дома имеет право требовать от Управляющей организации расторжения договора с такой специализированной организацией и заключения договора с иной специализированной организацией, в течение одного месяца после принятия соответствующего решения Советом дома и уведомления Управляющей организации. В том случае, когда Совет дома прямо указывает ту специализированную организацию, с которой следует заключить договор на услуги или ремонт, Управляющая организация не вправе отказывать в заключении такого договора.

10.9. В случае, если размер оплаты за работы по содержанию и ремонту общего имущества, указанные в Приложениях № 3 и № 4, изменён на Общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, Совет дома обеспечивает контроль за целевым расходованием собранных денежных средств на содержание и ремонт общего имущества по статьям отдельных расходов.

11. Срок действия настоящего договора.

11.1. Срок действия настоящего договора начинается с момента подписания его сторонами.

11.2. Настоящий договор заключается сроком на 5 (пять) лет.

11.3. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управления многоквартирным домом по окончании срока его действия такой договор считается продлённым на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены таким договором. Общий срок действия договора не может быть более пяти лет.

12. Разрешение споров.

12.1. В случае, если на Общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме большинством голосов от общего числа голосов Собственников помещений деятельность Управляющей организации по исполнению настоящего договора будет признана неудовлетворительной, то Управляющей организации решением Общего собрания собственников помещений выносится предупреждение с установлением срока для устранения недостатков. Срок для устранения недостатков не может быть менее 60 (шестидесяти) дней.

12.2. Все споры и/или разногласия, могущие возникнуть из настоящего договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров. В случае, если стороны не могут достичь взаимного согласия, споры и разногласия разрешаются в арбитражном суде Хабаровского края с соблюдением претензионного порядка. Срок ответа на претензию – 10 дней.

12.3. Претензии и/или жалобы на несоблюдение условий настоящего договора предъявляются в письменном виде и подлежат обязательной регистрации Управляющей организацией.

12.4. Возникновение спора между сторонами не может служить основанием для отказа от выполнения обязательств по настоящему договору.

13. Порядок изменения и расторжения договора.

13.1. Стороны имеют право в соответствии со статьями 450-453 Гражданского кодекса Российской Федерации досрочно расторгнуть или изменить настоящий договор по взаимному соглашению или по решению суда в случаях, установленных законом.

13.2 Настоящий договор подлежит изменению независимо от согласия сторон в случае принятия закона или другого нормативно-правового акта, устанавливающих обязательные для сторон иные правила, чем те, которые действовали при заключении договора.

13.3. Настоящий договор может быть расторгнут досрочно в одностороннем порядке по инициативе Собственников, если Управляющая организация не выполняет условий такого договора, с обязательным уведомлением Управляющей организации не менее чем за месяц до предполагаемого расторжения. В этом случае договор считается прекращённым с даты, указанной в решении Общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, либо с даты, указанной в заявлении Совета многоквартирного дома, о расторжении договора с Управляющей организацией.

13.4. Настоящий договор может быть расторгнут досрочно в одностороннем порядке по инициативе Собственников в любое время на основании решения Общего собраниям собственников помещений в многоквартирном доме о выборе или изменении способа управления многоквартирным домом. Решение Общего собрания о выборе способа управления является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

13.5. Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации с обязательным уведомлением Собственников не менее чем за три месяца до предполагаемого расторжения.

13.6. За тридцать дней до прекращения настоящего договора управления многоквартирным домом учётная, расчётная, бухгалтерская, статистическая, хозяйственно-финансовая, техническая документация, касающаяся управления многоквартирным домом, общее имущество, материальные ценности и денежные средства, принадлежащие Собственникам, передаются новой Управляющей организации или лицу, уполномоченному Общим собранием собственников помещений, либо Совету многоквартирного дома, а при их отсутствии нотариусу на хранение.

13.7. Все изменения и дополнения к настоящему договору осуществляются путем заключения дополнительного соглашения, являющегося неотъемлемой частью договора.

13.8. Соглашение о расторжении настоящего договора заключается в письменной форме и подписывается уполномоченными представителями каждой из сторон.

14. Организация Общего собрания собственников помещений.

14.1. В соответствии со статьёй 45 Жилищного кодекса Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны ежегодно проводить годовое Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме. Сроки и порядок проведения годового Общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, а также порядок уведомления о принятых им решениях устанавливается Общим собранием собственников помещений.

14.2. Проводимые помимо годового общего собрания Общие собрания собственников помещений в многоквартирном доме являются внеочередными. Внеочередное Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме может быть созвано по инициативе любого из данных Собственников.

14.3 При необходимости, Управляющая организация предлагает Собственникам, Совету многоквартирного дома, включить в повестку дня на рассмотрение Общего собрания собственников помещений вопросы, связанные с управлением, обслуживанием и ремонтом многоквартирного дома.

14.4. Собственники имеют право:

– принимать в порядке, установленном статьёй 44 Жилищного кодекса РФ, решение Общего собрания собственников помещений об использовании и изменении режима пользования общим имуществом;

– вносить в повестку дня Общего собрания собственников помещений предложения по улучшению качества предоставляемых Управляющей организацией услуг, по формированию планов проведения текущего и капитального ремонта многоквартирного дома, объектов инженерной инфраструктуры многоквартирного дома, ставить другие вопросы;

– направлять Управляющей организации обращения с просьбой оказания помощи в организации Общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

15. Уведомления.

15.1. Любые уведомления по настоящему договору, претензии, жалобы, предложения о внесении изменений в договор и письма, касающиеся исполнения своих обязательств по настоящему договору, должны быть направлены в письменной форме способом, позволяющим фиксировать их отправление.

16. Заключительные условия.

16.1. Договор управления многоквартирным домом заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами. При выборе управляющей организации общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме с каждым собственником помещения в таком доме заключается договор управления на условиях, указанных в решении данного общего собрания. При этом собственники помещений в данном доме, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме, выступают в качестве одной стороны заключаемого договора.

16.2. Настоящий договор является обязательным для исполнения всеми Собственниками, нанимателями и пользователями помещений.

16.3. Все изменения, дополнения и приложения к настоящему договору действительны лишь в том случае, если они совершены в письменной форме и подписаны надлежащим образом обеими сторонами или уполномоченными на то лицами. Никакие устные договоренности сторон не имеют силы.

16.4. Все вопросы, не урегулированные в настоящем договоре, решаются в соответствии с действующим законодательством РФ.

16.5. Настоящий договор является смешанным договором и содержит элементы различных договоров, предусмотренных законом или иными правовыми актами. К отношениям сторон в соответствующих частях применяются правила о договорах, элементы которых содержатся в настоящем договоре.

16.6. Наниматели помещений и члены их семей имеют права и выполняют обязанности, предусмотренные настоящим договором, за исключением касающихся капитального ремонта и участия в Собраниях собственников помещений многоквартирного дома.

16.7. Настоящий договор составлен в количестве экземпляров, равном количеству сторон, подписавших данный договор, причём все экземпляры данного договора имеют равную юридическую силу. Один экземпляр настоящего договора находится у Управляющей организации, другой экземпляр – у Председателя Совета многоквартирного дома. Собственники помещений в многоквартирном доме вправе потребовать от Управляющей организации копии этого договора. Настоящий Договор прошит, скреплен печатью управляющей организации и подписан Председателе совета многоквартирного дома и Директором управляющей организации.

16.8. Все приложения, упомянутые в настоящем договоре, являются его неотъемлемой частью.

16.9. К настоящему договору прилагаются следующие Приложения, являющиеся его неотъемлемыми частями:

16.9.1. Приложение № 1: «Протокол №01 от «18» 03 2016 года Общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме № _7__ по ул. _Артема____ п. Новый Ургал;

16.9.2. Приложение № 2: «АКТ о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме - Состав общего имущества многоквартирного дома».

16.9.3. Приложение № 3: «Минимальный перечень необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг и работ»

16.9.4 Приложение № 4 «Перечень видов работ и их периодичность по текущему ремонту, Титульный список по текущему ремонту».

16.9.5. Приложение № 5 Доверенность от собственников от «18» 03 2016 г.

16.9.6. Приложение № 6 «Размер платы за содержание и ремонт общего имущества».

16.9.7 Приложение № 7 «Положение об осуществлении аварийно-диспетчерского обслуживания».

17. Юридические адреса, банковские реквизиты и подписи сторон.

Управляющая организация: (наименование организации) ООО «Управляющая компания «Ургал»;

Место нахождения: поселок Новый Ургал, улица Донецкая 9;

Фамилия, имя и отчество руководителя: Магодеев Олег Викторович;

Сведения о государственной регистрации юридического лица:

Свидетельство о регистрации серии 27 № 001449351 от «04» февраля 2008 года, ОГРН 1082710000053

ИНН 2710014280, КПП 271001001 , ОКПО 84485922,
БИК 040813838, р\сч. 40702810209220000110, кор./сч. 30101810700000000838 в банке – Доп. Офис № 9 в р.п. Чегдомын Дальневосточного филиала ОАО «МТС _Банк»,
телефон 4-44-78, (факс) (42149) 4-44-78
электронный адрес uk_urgal@bk.ru,
Режим работы: Пн – Чт с 8^{00} до 17^{00}; Пт с с 8^{00} до 12^{00}; обед с 12^{00} до 13^{00}; Сб, Вс – выходные;

Адреса и номера телефонов диспетчерской и/или аварийно-диспетчерской службы (работают круглосуточно и без выходных): 4-44-69. 89141794927;

Технический отдел 4-44-97, Бухгалтерия: 4-44-81.

От имени Управляющей организации:

Должность Генеральный директор

Подпись _____ О.В. Магодеев

МП

Собственники:

От имени Собственников помещений многоквартирного дома по адресу: п. Новый Ургал, дом № _7_ по улице Артема, уполномоченным лицом с правом подписи Договора управления многоквартирным домом является Председатель Совета дома _____Жошкина В. С._____, действующий (ая) на основании доверенностей указанных Собственников

(дата рождения, паспортные данные, кем и когда выдан, адрес местожительства, тел.)

Подпись

ФИО

Собственники, самостоятельно подписывающие настоящий Договор управления многоквартирным домом по адресу: п. Новый Ургал, дом № _____:

Фамилия, имя, отчество	Квартира	Количество голосов	Подпись

22