

ДОГОВОР №2-Ч
Управления многоквартирным жилым домом

« 01 » октября 2015 г.

Великий Новгород

Общество с ограниченной ответственностью «КОМФОРТ», именуемое в дальнейшем «**Управляющая организация**» в лице директора Ивановой Надежды Алексеевны действующего на основании Устава с одной стороны, и Собственники помещений жилого дома по адресу:

Новгородский р-н, д.Чечулино, ул. Воцкая, д.2

именуемые в дальнейшем «**Собственники**», являющиеся собственниками помещений на основании документов, подтверждающих право собственности (свидетельство государственной регистрации права на недвижимое имущество, договоров дарения, купли-продажи, передачи жилья в долевую собственность и других документов), с другой стороны, именуемые в дальнейшем совместно «**Стороны**», на основании протокола № 2/2015 общего собрания собственников от «28» августа 2015г., заключили настоящий Договор управления многоквартирным жилым домом (далее Договор).

ТЕРМИНЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ДОГОВОРЕ

В настоящем Договоре используются следующие термины:

Собственник - субъект гражданского права, право собственности, которого на помещение в многоквартирном доме зарегистрировано в установленном порядке.

Пользователи - члены семей собственников жилых помещений, наниматели жилых помещений и члены их семей, владельцы нежилых помещений, пользующиеся ими на основании договоров аренды либо по иным законным основаниям.

Общее имущество многоквартирного дома - имущество, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и нежилых помещений, а именно межквартирные лестничные площадки и клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и 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 указанном земельном участке.

Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади 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.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме (доля Собственника помещения в данном доме) - доля, определяемая отношением общей площади указанного помещения к сумме общих площадей всех помещений в данном доме.

Коммунальные услуги – деятельность Управляющей организации, направленная на выполнение работ по поручению собственников и нанимателей, для представления им коммунальных ресурсов (холодная вода, горячая вода, электрическая энергия, газ, бытовой газ в баллонах, тепловая энергия, твердое топливо), обеспечивающих комфортные условия проживания граждан в жилых помещениях;

Содержание общего имущества многоквартирного дома - комплекс работ и услуг включающий в себя:

- уборку общего имущества многоквартирного дома, в том числе подвала, чердака, мусорокамер, подъезда, лестничных площадок и маршей, кровель, лифта (ов) при их наличии;
- содержание придомовой территории (уборка, благоустройство земельного участка);
- вывоз и размещение ТБО на городском полигоне;

- техническое обслуживание коммуникаций и оборудования, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома, находящегося в данном доме, в период нормативного срока эксплуатации;

содержание конструктивных элементов многоквартирного дома;

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

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

- текущий ремонт общего санитарно-технического оборудования;

- текущий ремонт электротехнического оборудования мест общего пользования;

- текущий ремонт конструктивных элементов многоквартирного дома и придомовой территории;

- текущий ремонт технических устройств (лифтов, пожарной сигнализации).

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, отраженного в протоколе № 2/2015 от 28.08.2015г.

1.2. Условия настоящего Договора являются обязательными для Сторон и одинаковыми для всех Собственников.

1.3. Целью Договора является управление многоквартирным жилым домом по поручению Собственников, а именно: обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в многоквартирном жилом доме, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном жилом доме, а так же предоставление гражданам коммунальных услуг надлежащего качества..

1.4. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским Кодексом Российской Федерации, Жилищным Кодексом Российской Федерации, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации и иными положениями гражданского законодательства Российской Федерации, нормативными правовыми актами Новгородской области и муниципального образования – городского округа Великий Новгород.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Управляющая компания по поручению Собственника обязуется осуществлять возмездное управление многоквартирным домом, находящимся по адресу: Новгородский р-н, д.Чечулино, ул. Воцкая, д.2.

2.2. Состав и состояние общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору.

2.3. Функциями Управляющей организации по объекту управления являются:

2.3.1. Выполнение работ и оказание услуг по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества дома;

2.3.2. Ведение лицевых счетов Собственников и нанимателей помещений по начислению им оплаты за содержание и ремонт общего имущества дома, коммунальные услуги, расчет и представление квитанций на оплату предоставленных услуг, получение от них платежей;

2.3.3. Представление интересов Собственников по общему имуществу дома во всех инстанциях;

2.3.4. Заключение хозяйственных и прочих договоров в пределах полномочий, определенных настоящим Договором, не нарушающих имущественные и финансовые интересы Собственников, пользователей помещениями дома;

2.3.5. В пределах полномочий, определенных настоящим Договором, рассмотрение жалоб, заявлений, претензий, принятие по ним решений;

- 2.3.6. В установленном законодательством порядке ведение технической, эксплуатационной, финансовой, бухгалтерской документации по дому, предоставление статистической отчетности;
- 2.3.7. Осуществление иной деятельности, направленной на цели управления многоквартирным жилым домом.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Управлять Многоквартирным жилым домом в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством.

3.1.2. Организовать предоставление коммунальных услуг Собственникам в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденных Правительством Российской Федерации, установленного качества согласно приложению №7 к настоящему Договору и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе:

- холодное водоснабжение;
- горячее водоснабжение;
- водоотведение;
- электроснабжение;
- отопление.

В целях организации предоставления коммунальных услуг, от своего имени, по поручению, в интересах и за счет Собственников и нанимателей жилых и нежилых помещений, заключить договоры с Ресурсоснабжающими организациями на поставку коммунальных услуг.

3.1.3. Оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию общего имущества многоквартирного жилого дома в период нормативного срока эксплуатации в состоянии, обеспечивающем:

- безопасность для жизни и здоровья граждан;
- соблюдение прав и законных интересов собственников помещений и иных лиц;
- готовность инженерных коммуникаций, входящих в состав общего имущества - многоквартирного жилого дома, для предоставления коммунальных услуг;

Содержание и ремонт общего имущества включает в себя:

- осмотры общего имущества;
- освещение помещений общего пользования;
- уборку помещений общего пользования, придомовой территории;
- температурно-влажностный режим;
- сбор и вывоз твердых бытовых отходов и крупногабаритных предметов домашнего обихода;
- меры пожарной безопасности;
- текущий ремонт, подготовку к сезонной эксплуатации общего имущества многоквартирного жилого дома;

3.1.4. Обеспечить готовность инженерных коммуникаций для предоставления собственнику и иным пользователям, на законных основаниях пользующимся помещением(ями) Собственника, определенного перечня коммунальных услуг:

- холодное водоснабжение,
- водоотведение,
- горячее водоснабжение,
- теплоснабжение,
- электроснабжение;
- вентиляция;
- лифты,

а также осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным жилым домом, деятельность.

3.1.5. Разрабатывать текущие и перспективные планы работ и услуг по содержанию, текущему ремонту конструкций, инженерного оборудования и внешнего благоустройства многоквартирного жилого дома. Отражать в техническом паспорте дома результаты выполненных работ по текущему и капитальному ремонту конструкций, инженерного оборудования и внешнего благоустройства многоквартирного жилого дома.

Производство текущих ремонтов общего имущества многоквартирного жилого дома регламентируется ежегодными планами их производства, по согласованию с советом дома для выполнения их управляющей организацией.

3.1.6. При проведении работ внутри помещения Собственника в разумный срок согласовать с ним время доступа в помещение.

3.1.7. Вести документацию по многоквартирному дому, вносить изменения в техническую документацию, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров.

3.1.8. В соответствии со своей компетенцией, осуществлять рассмотрение предложений, обращений, заявлений и жалоб Собственника и иных лиц, на законных основаниях пользующихся помещениями дома; принимать меры в пределах полномочий, давать письменные ответы, по существу поставленных в обращении вопросов.

3.1.9. Рассматривать все претензии Собственников, связанные с исполнением заключенных Управляющей организацией Договоров с третьими лицами и разрешать возникшие конфликтные ситуации.

3.1.10. Предоставлять представителю совета дома отчет о выполнении Договора управления за год в течение первого квартала года, следующего за отчетным. Отчет составляется один раз в год.

3.1.11. Организовать осуществление регистрационной работы, подготовку и выдачу необходимых справок.

3.1.12. Организовывать по письменному заявлению Собственников обследования поврежденного общего имущества многоквартирного жилого дома, помещений и имущества Собственников, пользователей помещениями дома, в 3-х дневный срок (либо в срок, согласованный с заявителем) с момента обращения указанных лиц, либо обнаружения неисправности конструктивного элемента инженерного оборудования; устанавливать причину, время аварийной ситуации, повлекшей за собой повреждение имущества Собственников, пользователей помещениями дома, виновных в повреждении лиц. В случаях вины собственника за счет собственника.

3.1.13. Проводить плановые и внеплановые общие осмотры конструкций, инженерного оборудования и внешнего благоустройства, в части общего имущества многоквартирного жилого дома. Результаты осмотров оформлять в специальных документах по учету технического состояния зданий: журналах, паспортах готовности жилого дома к эксплуатации в зимних условиях, актах. Корректировать базы данных отражающих состояние дома.

3.1.14. Информировать Собственников об изменении размеров установленных платежей, стоимости коммунальных услуг путем размещения информации одним из способов: в подъездах дома, на информационном стенде в жилом доме, в средствах массовой информации, на сайте управляющей организации в сети интернет.

3.1.15. В течение 10 дней с момента заключения настоящего Договора довести до сведения Собственников и иных пользователей помещениями дома информацию об Управляющей организации, организациях занимающихся обслуживанием и ремонтом многоквартирного дома, с указанием часов приема, адресов и телефонов руководителей, диспетчерских и дежурных служб, путем размещения информации одним из способов: в подъездах дома, на информационном стенде в жилом доме, в средствах массовой информации, на сайте управляющей организации в сети интернет.

3.1.16. По обращению Собственников, лиц пользующихся помещениями многоквартирного жилого дома, направлять своих представителей для оперативного рассмотрения и разрешения возникающих у них вопросов в рамках настоящего Договора.

3.1.17. Привлекать представителей совета дома для участия в:

- планировании работ по техническому обслуживанию и ремонту;
- приемке завершенных работ по текущему ремонту общедомовых конструкций, инженерного оборудования и благоустройства;
- согласовании планов ППР (планово-предупредительный ремонт).

3.1.18. Начислять собственникам и нанимателям жилых помещений плату за текущий ремонт по тарифу, установленному собственниками жилого дома, производить сбор платежей с населения за жилищно-коммунальные услуги.

3.1.19. Экономить и убытки, возникающие при разнице показаний общедомовых приборов учета и личным потреблением населения, распределять между собственниками и иными пользователями помещениями дома, пропорционально размеру общей площади помещения. При этом распределенный между потребителями объем холодной или горячей воды, электроэнергии и прочих коммунальных ресурсов, потребленный по общедомовому прибору учета за расчетный период,

распределяется согласно фактическому потреблению. По согласованию с собственниками, при наличии протокола общего собрания экономию оплаты за ЖКУ, образовавшуюся в результате установки приборов учета направлять на текущий ремонт, благоустройство дворовой территории и прочие нужды.

3.1.20. Организовать аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома.

Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по управлению многоквартирным домом, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы к выполнению работ по содержанию, текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

3.2.2. Проводить проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб.

3.2.3. Привлекать представителей совета дома для составления актов обследования.

3.2.4. В случаях проживания в квартирах лиц без регистрации и при отсутствии в этих квартирах приборов учета расхода коммунальных услуг производить начисления исходя из количества фактически проживающих в квартире лиц и норматива потребления коммунальных услуг.

3.2.5. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг в помещения Собственников и иных пользователей в случаях и порядке, установленных действующим законодательством по согласованию с советом дома. В случае невнесения или неполного внесения собственниками жилых помещений платы по настоящему договору, уменьшать объем и периодичность работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

3.2.6. Взыскивать с виновных сумму не платежей и ущерба, причиненного несвоевременной или неполной оплатой в установленном законодательством и нормативными актами порядке.

3.2.7. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей организации.

3.2.8. Выполнять работы по управлению многоквартирным домом на фактически собранные собственниками денежные средства. При недостаточности поступивших Управляющей организации денежных средств от Собственников помещений, лиц, пользующихся помещениями дома, для надлежащего содержания общего имущества многоквартирного жилого дома, связанных с несвоевременностью оплаты ими проведенных работ и предоставленных услуг, сократить объем производства работ и предоставления услуг по предмету настоящего Договора.

3.2.9. При обоснованной необходимости требовать от Собственников помещений корректировки размера их платы за производство работ, предоставление услуг по предмету настоящего Договора, связанной с удорожанием их стоимости по независящим от Управляющей организации причинам. В одностороннем порядке изменять смету внутри статей в случае изменения стоимости производства работ, предоставления услуг по независящим от Управляющей организации причинам.

3.2.10. При наличии задолженности у Собственника через месяц после письменного уведомления вправе приостановить предоставление услуг в квартире по предмету настоящего Договора.

3.2.11. Передавать третьим лицам информацию о лицевых счетах, а именно: собственниках, количестве зарегистрированных, наличии и составе задолженности, а также сведения, необходимые для взыскания задолженности за жилищно-коммунальные услуги.

Собственники обязаны:

3.3.1. Использовать жилое помещение по назначению и в пределах, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации.

3.3.2. Выполнять требования законодательства Российской Федерации.

3.3.3. Обеспечивать сохранность жилого помещения и помещений мест общего пользования.

3.3.4. Поддерживать надлежащее состояние жилого помещения.

3.3.5. Нести расходы на содержание принадлежащего ему жилого помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества многоквартирного жилого дома путем своевременного внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения.

3.3.6. Своевременно и в полном объеме вносить плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным жилым домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном жилом доме, плату за коммунальные услуги. В случае невнесения или неполного внесения Собственниками жилых помещений платы по настоящему договору, уменьшается установленный объем и периодичность работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

Объем потребленных коммунальных ресурсов, учтенных общедомовым прибором учета распределяется на собственников (нанимателей) в полном объеме.

3.3.7. В 10-ти дневный срок письменно уведомить Управляющую организацию:

- о сдаче помещений в поднаем, аренду;
- о вселении в жилое помещение иных лиц, их выселении;
- о проживании в жилых помещениях временных жильцов;
- о датах начала, окончания выполнения работ по переустройству, перепланировке помещений. Вывоз строительных отходов производить самостоятельно.

3.3.8. За счет собственных средств в 30-ти дневный срок, исчисляемый с даты завершения работ, в установленном порядке внести изменения в находящийся у Управляющей организации технический паспорт дома, связанные с произведенным им переустройством, перепланировкой помещений.

3.3.9. В согласованные сроки обеспечить доступ в жилые и нежилые помещения представителям Управляющей организации (представителям организаций, осуществляющих жилищно-коммунальное обслуживание многоквартирного дома) для:

- осмотра приборов учета и контроля;
- осмотров и выполнения необходимого ремонта общего имущества многоквартирного дома, в том числе при проведении профилактических осмотров;
- а при аварийных ситуациях - в любое время.

3.3.10. По приглашению Управляющей организации прибывать самостоятельно или направлять своих представителей в установленный срок и место для оперативного рассмотрения и решения возникших у Управляющей организации вопросов в рамках настоящего Договора.

3.3.11. Обеспечить оснащение квартиры и жилого дома приборами учета потребляемых: воды, природного газа, тепловой энергии, электрической энергии в сроки установленные согласно ФЗ от 23.11.2009 № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» и в письменной форме уведомить Управляющую организацию о:

- дате установки и ввода в эксплуатацию индивидуальных приборов учета расхода коммунальных ресурсов;
- датах обнаружения и устранения неисправностей индивидуальных приборов учета расхода коммунальных ресурсов;

3.3.12. При отсутствии в квартире приборов учета производить оплату за потребление коммунальных услуг из расчета фактически проживающих в квартире лиц.

3.3.13. Своевременно осуществлять поверку приборов учета. К расчету оплаты коммунальных услуг предоставляются данные только поверенных и опломбированных приборов учета. Если прибор учета не поверен, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, утвержденным органами местного самоуправления в порядке, установленном действующим законодательством. Обеспечить допуск для контрольной проверки показаний квартирных приборов учета.

3.3.14. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические архитектурно-строительные, противопожарные и эксплуатационные требования в том числе:

- соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально установленные места;
- не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию;
- соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами,
- не допускать установки самодельных предохранительных пробок, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности;
- не допускать выполнения в квартире работ или совершения других действий, создающих повышенный шум или вибрацию, а также действий, нарушающих нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях; работы по перепланировке, переустройству, выполнять только после получения соответствующих документов;
- пользоваться телевизорами, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами при условии уменьшения уровня шума в ночное время (с 23-00 до 6-00) по местному времени;
- соблюдать правила содержания домашних животных;
- не курить в местах общего пользования;
- другие требования Правил пользования жилыми помещениями и действующего законодательства;

- не использовать бытовые машины (приборы и оборудование) с паспортной мощностью, превышающей максимально допустимые нагрузки, определяемые в технических характеристиках внутридомовых инженерных систем, не использовать инструмент с промышленными мощностями;
- не производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения исполнителя;
- самовольно не присоединяться к внутридомовым инженерным сетям, не присоединяться к внутридомовым инженерным сетям в обход коллективных (общедомовых) или индивидуальных приборов учета, не вносить изменения во внутридомовые инженерные системы без внесения в установленном порядке изменений в техническую документацию (на основании согласованного проекта по перепланировке (переоборудованию)), на многоквартирный жилой дом, либо в технический паспорт жилого дома;
- не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов, мебели, крупногабаритных предметов, согласно правилам пользования лифтом;
- самовольно не увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, указанных в техническом паспорте жилого помещения;
- самовольно не нарушать пломбы на приборах учета, не демонтировать приборы учета и не осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или повреждение;
- не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды и тепла;
- не нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных услуг;
- не использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);
- не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и т.д. эвакуационные пути и помещения общего пользования;
- беспрепятственно допускать в своё жилое помещение представителей Управляющей организации для осмотра технического и санитарного состояния общедомовых инженерных коммуникаций, санитарно – технического и иного оборудования для выполнения необходимых работ в заранее согласованное время, а в аварийных случаях - в любое время;
- не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества дома;
- не использовать мусоропровод для сбрасывания строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы;
- устранять за свой счет повреждения своего жилого помещения, а также производить ремонт либо замену поврежденного в нем оборудования, если указанные повреждения произошли по вине собственника, либо других совместно с ним проживающих лиц, а также возмещать убытки, причиненные другим жилым и нежилым помещениям дома, имуществу, проживающим в доме гражданам;
- за счет собственных средств поддерживать исправное состояние лоджий и балконов, не допускать их захламления, соблюдать правила СНиП, СанПиН, пожарной безопасности;
- своевременно производить капитальный ремонт общего имущества дома, согласно ВСН 57-88 (р) и актов технического состояния дома;
- своевременно принимать решения по ремонту, освидетельствованию, проведению экспертизы, оборудования и конструктивных элементов жилого дома с указанием источника финансирования
- при парковке личного транспорта обеспечивать возможность беспрепятственного подъезда спецтранспорта к мусорокамерам, к площадкам для крупногабаритного мусора и к входам в подъезды многоквартирного дома; не создавать помех для проезда специализированного транспорта: скорая помощь, пожарная и т.д.

3.3.15. При смене собственников помещений, предыдущий собственник обязан:

- предоставить Управляющей организации документы, подтверждающие смену собственника,
- рассчитаться с Управляющей организацией по предъявленной им плате за произведенные работы и предоставленные услуги за период действия права его собственности на помещение дома;
- проинформировать нового собственника о необходимости заключить договор управления многоквартирным домом в течение 20 дней с момента вступления в права собственности;

3.3.16. Новый собственник несет обязанности по данному договору в полном объеме.

3.3.17. Члены семьи Собственника, проживающие совместно с ним, пользуются наравне с ним всеми правами и несут все обязанности, вытекающие из настоящего Договора, если иное не

установлено соглашением между Собственником и членами его семьи. Члены семьи Собственника жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность и своевременно производить оплату за коммунальные услуги, текущее содержание и обслуживание, услуги и работы по управлению жилым фондом.

Собственник имеет право:

3.4.1. Знакомится с условиями сделок, совершенных Управляющей организацией в рамках исполнения Договора.

3.4.2. Участвовать в осмотрах многоквартирного дома, оценке качества исполнения настоящего Договора в планировании работ по текущему и капитальному ремонту общего имущества.

3.4.3. Получать от Управляющей организации для ознакомления документы, связанные с управлением дома.

3.4.4. Осуществлять другие права, предусмотренные действующими нормативно - правовыми актами РФ, применительно к настоящему Договору.

3.4.5. Собственник или иные пользователи помещениями дома вправе по своему выбору оплачивать услуги:

-наличными денежными средствами, в безналичной форме с использованием счетов в выбранных ими банках или переводом денежных средств без открытия банковского счета, а также почтовыми переводами;

- поручать другим лицам внесение платы за услуги вместо них любыми способами, определенными настоящим договором;

- вносить плату за услуги за прошедший месяц частями, не нарушая установленный срок окончания ее внесения;

- осуществлять предварительную оплату коммунальных услуг в счет будущих месяцев.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ.

4.1. Собственник производит оплату в рамках Договора за:

- коммунальные услуги;

- текущий ремонт и содержание, услуги и работы по управлению жилым фондом.

4.2. Размер платы за услуги по текущему ремонту и содержанию определяется на общем собрании Собственников дома с учетом предложений Управляющей организации.

4.3. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным для ресурсоснабжающих организаций в порядке, определенном законодательством Российской Федерации.

4.4. Оплата Собственником осуществляется на основании квитанции о платеже, предоставляемой МУ «ИАЦ по ЖКХ» не позднее 10 (десятого) числа следующего за истекшим месяцем. В выставляемом счете - квитанции указываются:

а) почтовый адрес жилого (нежилого) помещения, сведения о собственнике (собственниках) помещения, а для жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов - сведения о нанимателе жилого помещения;

б) наименование исполнителя с указанием его реквизитов;

в) указание на оплачиваемый месяц, наименование каждого вида оплачиваемой коммунальной услуги, размер тарифов (цен) на каждый вид соответствующего коммунального ресурса, единицы измерения объемов (количества) коммунальных ресурсов;

г) объем каждого вида коммунальных услуг, предоставленных потребителю за расчетный период в жилом (нежилом) помещении, и размер платы за каждый вид предоставленных коммунальных услуг;

д) сведения о размере перерасчета (доначисления или уменьшения) платы за коммунальные услуги с указанием оснований;

е) сведения о размере задолженности потребителя перед исполнителем за предыдущие расчетные периоды.

4.5. В случае изменения стоимости услуг по Договору производится перерасчет стоимости услуг со дня вступления изменений в силу.

4.6. Не использование помещений не является основанием невнесения платы за:

- содержание и текущий ремонт общего имущества, услуги и работы по управлению жилым фондом,

- отопление,

- общедомовые расходы по ОДПУ.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

5.1. Управляющая организация в соответствии с законодательством несет материальную ответственность в полном объеме причиненных Собственникам, пользователям помещениями дома убытков (реального ущерба) по предмету настоящего Договора, явившихся причиной неправомерных действий (бездействия) Управляющей организации, его персонала, на основании договоров с Управляющей организацией в рамках настоящего Договора.

5.2. Управляющая организация не несет материальной ответственности и не возмещает Собственникам, пользователям помещениями убытки полностью или частично и не компенсирует причиненный реальный ущерб их имуществу, если они возникли в результате:

- стихийных бедствий;
- аварийной ситуации, возникшей не по вине Управляющей организации;
- умышленных или неосторожных действий Собственников или пользователей помещениями дома;
- гражданских забастовок, волнений, военных действий и т.д.;
- несвоевременного проведения капитального ремонта.

5.3 Управляющая организация не несет ответственности за ухудшение качества содержания общего имущества дома в случаях:

- не включения в планы текущего ремонта общего имущества, требующего по техническому состоянию проведения текущего ремонта или замены оборудования, до его выполнения;

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

5.5. В случае неуплаты «Собственником» платежей, установленных разделом 4 настоящего Договора, до 10 числа месяца, следующего за истекшим, «Управляющая организация» вправе взыскивать с него пени в размере 1/300 (одной трехсотой) учетной ставки рефинансирования Центрального банка РФ за каждый день просрочки с 11 числа месяца, следующего за истекшим, до момента оплаты.

5.6. В случае нарушения одной из Сторон обязательств, предусмотренных настоящим Договором, другая Сторона не несет ответственности за неисполнение или несвоевременное исполнение его условий. Если невозможность исполнения условий настоящего Договора возникла по обстоятельствам, за которые Стороны не отвечают, они не возмещают друг другу никакие понесенные ими расходы, возникшие в связи с данным неисполнением обязательств по настоящему Договору.

5.7. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в квартире Собственников (Пользователей) лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по Договору, Управляющая организация после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения Собственников (Пользователей), вправе взыскать с него понесенные убытки. Касается квартир, где не установлены индивидуальные приборы учета потребления коммунальных ресурсов..

5.8. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества МКД, Исполнитель не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, за причиненный ущерб собственнику, либо другим пользователям помещений, а также в случае аварийной ситуации на инженерном оборудовании в том случае если собственники, уведомленные о необходимости проведения капитального или текущего ремонта, не приняли на общем собрании решения о ремонте указанного общего имущества с указанием источника финансирования работ.

5.9. В случае если Собственник своевременно не уведомил Управляющую организацию о смене Собственника и не представил подтверждающие документы, то обязательства по Договору сохраняются за Собственником, с которым заключен Договор, до дня предоставления вышеперечисленных сведений.

5.10. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по Договору Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

6.1. Контроль деятельности Управляющей организации включает в себя:

Возможность получения представителями совета дома информации о состоянии и содержании переданного в управление общего имущества дома, а так же о расходовании Управляющей организацией денежных средств.

Проведение оценки качества работы управляющей организации, в том числе с привлечением третьих лиц.

Открытый доступ собственников к общему имуществу многоквартирного дома для проверки его технического состояния, в том числе с участием третьих лиц.

6.2. Критериями качества работы Управляющей организации являются:

- документально подтвержденная эффективность мероприятий по управлению общим имуществом многоквартирного дома;
- показатели уровня сбора платежей за жилищно-коммунальные услуги, прочие платежи;
- своевременное осуществление платежей по договорам с третьими лицами;
- наличие и исполнение перспективных и текущих планов работ по управлению, содержанию и ремонту многоквартирного дома;
- осуществление Управляющей организацией мер по контролю за качеством и объемом предоставляемых Собственнику и иным Пользователям услуг;
- снижение количества обоснованных жалоб населения на качество жилищно-коммунального обслуживания, условий проживания, состояния общего имущества многоквартирного дома;
- своевременное и качественное выполнение работ и услуг по предмету Договора.

7. ФОРС-МАЖОР

7.1. При возникновении обстоятельств, которых делают полностью или частично невозможным выполнение Договора одной из Сторон, а именно пожар, стихийное бедствие, военные действия всех видов, изменение действующего законодательства и другие возможные обстоятельства непреодолимой силы, не зависящие от Сторон, сроки выполнения обязательств продлеваются на то время, в течение которого действуют эти обстоятельства.

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

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

8. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

8.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров, оформляются протоколом соглашений Сторон. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из Сторон.

8.2. Необходимые изменения и дополнения настоящего Договора оформляются Сторонами по взаимно согласованным дополнениям, соглашениям, которые с момента их подписания Сторонами являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

8.3. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Один Договор находится у Управляющей организации, другой - у представителя Собственников. Неотъемлемой частью договора являются следующие приложения:

Приложение №1: Перечень общего имущества многоквартирного дома;

Приложение №2: Плановая смета по содержанию и ремонту мест общего пользования многоквартирного дома (ежегодно).

Приложение № 3: Перечень и периодичность работ, услуг по содержанию, текущему ремонту мест общего имущества многоквартирного дома.

Приложение № 4: Перечень технической документации на многоквартирный дом.

Приложение № 5: Информация для населения об аварийных службах и управляющей организации.

Приложение № 6: Требования к качеству и условия изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

