

ДОГОВОР
управления многоквартирным домом

г. Великий Новгород

15 мая 2023 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Комфорт», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Ивановой Надежды Алексеевны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и

Собственники помещений многоквартирного дома № 24 по улице Павла Левитта в г. Великий Новгород, именуемые в дальнейшем «Собственник», действующие на основании документов, подтверждающих право собственности (свидетельство, выписка из ЕГРН о регистрации права собственности, др. документы), с другой стороны, в соответствии со ст. 162 ЖК РФ и на основании выбора СОО «Комфорт» управляющей организацией решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (Протокол № 1/2023 от 15.05.2023 года).

заключили настоящий договор о следующем:

1. Предмет договора

1.1. Предметом настоящего договора является возмездное оказание услуг (выполнение работ) Управляющей организацией по заданию Собственников в течение согласованного срока за плату и обеспечение организации надлежащего содержания и текущего ремонта общего имущества многоквартирного жилого дома № 24 по улице Павла Левитта в г. Великий Новгород, в объеме и на условиях, согласованных в настоящем договоре, осуществление иной, направленной на достижение целей управления многоквартирным домом, именуемого в дальнейшем «Дом», деятельности.

1.2. Общее имущество жилого Дома в настоящем договоре определяется Статьей 36 Главы 6 Жилищного Кодекса РФ, техническим паспортом на жилой дом и актом технического состояния в пределах границ эксплуатационной ответственности.

1.3. При выполнении условий настоящего договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утверждаемыми Правительством Российской Федерации, и иными положениями действующего законодательства Российской Федерации.

2. Общие положения

2.1. Собственником для целей настоящего договора является любой субъект гражданского права, которому на праве собственности принадлежит жилое/нежилое помещение (несколько жилых/нежилых помещений), либо доля жилого/нежилого помещения в Доме.

2.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном Доме.

2.3. Отказ Собственника от подписания настоящего Договора не освобождает его от обязательств по оплате предоставляемых Управляющей организацией услуг и выполнения работ в порядке, установленном настоящим Договором.

2.4. В состав общего имущества включаются помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном Доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), иные помещения в данном Доме, не принадлежащие отдельным Собственникам, 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, автоматизированные информационно-измерительные системы учета потребления коммунальных ресурсов и услуг, земельный участок, на котором расположен данный Дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного Дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный Дом. Порядок и условия пользования объектами общего имущества в многоквартирном Доме устанавливаются решением общего собрания собственников данного Дома в соответствии с действующим гражданским и жилищным законодательством.

Состав общего имущества в многоквартирном Доме, в отношении которого осуществляются функции управления, указан в Приложении № 1 к настоящему Договору.

2.5. Границей эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и квартирным является: на системах горячего и холодного водоснабжения – отсекающая арматура (первый вентиль), на системе канализации – место соединения тройника канализационного стояка с квартирным отводящим трубопроводом; по электроснабжению – провод электросети до прибора учета, на системе газоснабжения - отсекающая арматура (первый вентиль), на системе центрального отопления - вентиль на подвешках трубопровода (резьбовое

соединение в радиаторной пробке); по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен квартиры, оконные заполнения и входная дверь в квартиру.

2.6. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном Доме является органом управления Домом. К компетенции общего собрания относится установление размера платы за содержание и текущий ремонт, выбор способа управления многоквартирным Домом, принятие решений о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном Доме, реконструкции, благоустройстве земельного участка, принятие решений о пользовании общим имуществом, принятие решений об определении лиц, которые от имени собственников помещений в многоквартирном Доме уполномочены на заключение договоров об использовании общего имущества, принятие решений о пределах использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный Дом, принятие решений о выборе способа формирования фонда капитального ремонта, размере взноса на капитальный ремонт в части превышения его размера над установленным минимальным размером, выборе лица, уполномоченного на открытие специального счета и совершение операций с денежными средствами, находящимися на специальном счете, принятие решения об использовании системы или иных информационных систем при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования, о наделении совета многоквартирного дома полномочиями на принятие решений о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме, о наделении председателя совета многоквартирного дома полномочиями на принятие решений, принятие решения о заключении собственниками помещений в многоквартирном доме, действующими от своего имени, в порядке, установленном настоящим Кодексом, соответственно договора холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопления (теплоснабжения, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления) (далее также - договор, содержащий положения о предоставлении коммунальных услуг), договора на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами с ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами, другие вопросы, отнесенные к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Собственники помещений в многоквартирном Доме обязаны ежегодно проводить годовое общее собрание собственников помещений в многоквартирном Доме, на котором размер платы за содержание и текущий ремонт должен повышаться до размеров, согласованных с Управляющей организацией. Решение общего собрания Собственников помещений в многоквартирном Доме является обязательным для всех Собственников, в том числе для тех Собственников, которые не участвовали в голосовании.

2.7. Утвердительный ответ (голосование «за») собственников по вопросу выбора Управляющей организации и утверждения условий договора при голосовании на общем собрании Собственников, является подписанием настоящего Договора.

2.8. Коммунальные услуги собственникам и нанимателям жилых помещений по договорам социального найма предоставляются ресурсоснабжающими организациями, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами в соответствии с заключенными с каждым собственником помещения в многоквартирном доме, действующим от своего имени, договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг, договором на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами.

2.9. Собственник/наниматель вне зависимости от выбранного способа управления многоквартирным домом 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.

2.10. Перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества Дома определяется настоящим договором, ежегодными решениями общего собрания Собственников Дома, постановлениями Правительства РФ и другими нормативными актами РФ, определяющими порядок оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирных домов в РФ. Перечень может быть изменен по соглашению сторон, либо в одностороннем порядке управляющей организацией при получении предписаний надзорных органов, возникновении аварийной ситуации.

2.11. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, либо дополнительные услуги, оказываются за отдельную плату по дополнительному соглашению сторон, которое заключается либо путем подписания одного документа, либо путем конклюдентных действий (со стороны Управляющей организации – включение в счет на оплату стоимости услуги, со стороны Собственника - оплата выставленного счета).

2.12. **Содержание общего имущества (техническое обслуживание)** представляет собой комплекс работ и услуг по контролю за состоянием многоквартирного Дома, поддержанию его в пригодном для нормальной эксплуатации состоянии (работоспособности, исправности), наладке и регулированию инженерных систем. Содержание общего имущества Дома также включает:

- уборку общего имущества Дома, в том числе подвала, подъездов, лестничных площадок и маршей, крыши, мусорокамер и лифтов при их наличии;
- содержание придомовой территории (уборка);
- техническое обслуживание коммуникаций и оборудования, относящихся к общему имуществу Дома, в период нормативного срока эксплуатации;
- содержание конструктивных элементов Дома;

- обслуживание технических устройств, в том числе общедомовых приборов учета, а также технических помещений Дома.

Перечень работ и услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома указан в Приложении №2 к настоящему договору.

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

Текущий ремонт общего имущества Дома в период нормативного срока эксплуатации также включает:

- текущий ремонт общего санитарно-технического оборудования;
- текущий ремонт общего электротехнического оборудования;
- текущий ремонт конструктивных элементов Дома и придомовой территории;
- текущий ремонт технических устройств.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация обязуется:

3.1.1. Управлять Домом в соответствии с условиями настоящего договора и действующим законодательством.

3.1.2. Приступить к выполнению настоящего Договора с момента включения Дома в реестр лицензий.

3.1.3. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц, индивидуальных предпринимателей и специалистов, имеющих необходимые навыки и опыт производства соответствующих работ, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы на проведение работ, организовать проведение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества Дома в объеме собранных денежных средств. Выполненные работы и оказанные Управляющей организацией услуги оформляются актом выполненных работ (оказанных услуг), который подписывается уполномоченными представителями Сторон.

3.1.4. Обеспечить постоянную готовность инженерных коммуникаций и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, к предоставлению коммунальных услуг.

3.1.5. Представлять интересы Собственника по предмету Договора, в том числе по заключению договоров, направленных на достижение целей настоящего договора во всех организациях, предприятиях и учреждениях любых организационно-правовых форм и уровней, в том числе в судебных и иных инстанциях.

3.1.6. Принимать, хранить и передавать техническую документацию на многоквартирный Дом и иных связанных с управлением таким Домом документов, предусмотренных Правилами содержания общего имущества в многоквартирном Доме, а также проводить их актуализацию.

3.1.7. Собирать, обновлять и хранить информацию 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.

3.1.8. Предоставлять Собственнику посредством размещения в почтовых ящиках соответствующего помещения, иным возможным образом, или размещать в электронной форме в государственной информационной системе ЖКХ платежные документы (квитанции) для внесения платы за услуги Управляющей организации и оплаты задолженности не позднее 10 (десятого) числа каждого месяца, следующего за истекшим месяцем.

3.1.9. Организовывать оказание услуг и выполнение работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, утвержденным решением собрания.

3.1.10. Взаимодействовать с органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам, связанным с деятельностью по управлению многоквартирным Домом.

3.1.11. Организовывать расчеты за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном Доме, включая услуги и работы по управлению многоквартирным Домом.

3.1.12. Систематически, в установленные нормативными актами сроки, проводить технические осмотры Дома и корректировать базы данных, отражающих состояние Дома, в соответствии с результатами осмотра. Отражать в техническом паспорте Дома результаты выполненных работ по капитальному ремонту конструкций, инженерного оборудования и внешнего благоустройства многоквартирного жилого Дома.

3.1.13. Разрабатывать перечень работ и услуг по содержанию, текущему ремонту общего имущества Дома на год. Проект перечня услуг и работ составляется и представляется собственникам помещений в многоквартирном доме для утверждения.

3.1.14. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Дома, устранять аварии, а также выполнять заявки потребителей в сроки установленные законодательством.

3.1.15. Осуществлять рассмотрение предложений, заявлений и жалоб Собственника и иных лиц, проживающих в принадлежащем Собственнику помещении (помещениях), и принимать соответствующие меры в установленные для этого нормативными актами сроки.

3.1.16. Информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг (при предоставлении данной информации ресурсоснабжающими организациями), предоставлении коммунальных услуг качества ниже предусмотренного настоящим Договором,

путем размещения соответствующей информации на информационных стендах Дома, а в случае их личного обращения, немедленно.

3.1.17. Предоставлять Собственникам письменный отчет о выполнении настоящего Договора за истекший календарный год не позднее истечения первого квартала следующего за отчетным годом, путем размещения данных в системе ГИС ЖКХ и на сайте управляющей организации, в объеме и сроки, установленные действующим законодательством. Форма отчета о выполнении обязательств по Договору управления устанавливается уполномоченным государственным органом в виде информации, подлежащей раскрытию управляющей организацией.

3.1.18. Организовывать обследования поврежденного общего имущества многоквартирного Дома, помещений и имущества Собственников, пользователей помещений в 3-хдневный срок с момента обращения указанных лиц, либо обнаружения неисправности конструктивного элемента, инженерного оборудования; устанавливать причины, время аварийной ситуации, повлекшей за собой повреждение имущества Собственников, пользователей помещениями Дома, виновных в повреждении лиц, перечень и объем поврежденного имущества с оформлением акта обследования.

3.1.19. В течении 10-ти дней с момента заключения настоящего Договора довести до сведения Собственника 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 аварийных служб, путем размещения информации на информационных стендах Дома.

3.1.20. Осуществлять раскрытие информации о своей деятельности по управлению многоквартирным домом в соответствии с действующим законодательством.

3.1.21. Выполнять предписания надзорных органов.

3.1.22. Управляющая организация несёт иные обязанности, установленные настоящим Договором, законодательством и иными нормативными актами РФ.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Определять порядок и способ выполнения работ по управлению Домом, привлекать сторонние организации и индивидуальных предпринимателей, имеющих необходимые навыки и опыт производства соответствующих работ, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы к выполнению работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества Дома.

3.2.2. Организовывать и проводить проверку технического состояния инженерных систем в помещениях Собственника.

3.2.3. Требовать участия представителя Управляющей организации при выявлении причин нарушений с обеспечением дома услугами и при применении экономических санкций за нарушения, отклонять санкции, если вопрос решался без участия Управляющей организации.

3.2.4. Требовать с Собственников в полном объеме компенсацию затрат по выполнению дополнительных услуг по аварийно-ремонтному обслуживанию общего имущества путем включения суммы компенсации отдельной строкой в ежемесячный счет-квитанцию (счет на оплату) не позднее 3 месяцев с момента оказания таких услуг.

3.2.5. В случае возникновения аварийной ситуации самостоятельно использовать средства, предусмотренные на текущий ремонт, для организации ликвидации аварии с последующим немедленным уведомлением Собственников о наличии аварийной ситуации и размере средств, затраченных на ремонт.

3.2.6. Проверять выполнение Собственником своих обязанностей по настоящему Договору.

3.2.7. Взыскивать с Собственника/Нанимателя и пользователей помещениями Дома в установленном законом порядке задолженность по оплате жилищно- коммунальных услуг, дополнительных платежей.

3.2.8. Организовывать Общие собрания Собственников многоквартирного Дома.

3.2.9. Принимать участие в общих собраниях Собственников.

3.2.10. Осуществлять в целях исполнения настоящего договора обработку и передачу третьим лицам персональных данных Собственников помещений и лиц, совместно с ними проживающих без получения предварительного согласия субъекта персональных данных и без уведомления уполномоченных органов, в том числе для взыскания задолженности в судебном порядке.

3.2.11. Требовать в соответствии с п.4 ст.155 ЖК РФ от Собственника помещения в случае установления им платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного Дома Нанимателю (арендатору) по договору найма (аренды) меньше, чем размер платы, установленной настоящим Договором, доплаты Собственником оставшейся части в согласованном порядке.

3.2.12. Проводить и/или обеспечивать проведение обязательных в отношении общего имущества мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности за счет сбора дополнительных средств..

3.2.13. Информировать надзорные и контролирующие органы о не санкционированном переустройстве и перепланировке Помещений, Общего имущества, а также об использовании их не по назначению.

3.2.14. Приостанавливать, ограничивать предоставление коммунальных услуг Собственникам и пользователям помещений в случаях и в порядке, предусмотренным договорами с ресурсоснабжающими организациями.

3.2.15. Осуществлять контроль за целевым использованием нежилых помещений и принимать меры, в соответствии с действующим законодательством, в случае использования помещений не по назначению.

3.2.16. По решению общего собрания Собственников заключать договоры страхования общего имущества МКД, за отдельную от настоящего договора плату.

3.2.17. Организовывать за дополнительную плату предоставление иных услуг (радиовещания, телевидения, видеонаблюдения, обеспечение работы домофона, кодового замка двери подъезда и т.п.), предусмотренные решением общего собрания Собственников помещений в Доме, а также осуществлять сбор денежных средств за услуги, оказываемые третьими лицами, путем включения дополнительной услуги отдельной строкой в ежемесячную квитанцию за жилищно – коммунальные услуги.

3.2.18. Безвозмездно размещать соответствующие технические службы, необходимые для осуществления эксплуатации многоквартирного дома, в помещениях, являющихся общим имуществом Собственников многоквартирного Дома. Использование помещений Управляющей организацией может осуществляться лично, либо подрядными организациями, находящимися в договорных отношениях с Управляющей организацией.

3.2.19. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в квартире Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по настоящему договору, Управляющая организация, после соответствующей проверки и составления акта, подписанного собственником, либо председателем совета многоквартирного Дома, имеет право начислить оплату коммунальных услуг по нормативу потребления исходя из фактического количества проживающих за период не более 3 лет.

3.2.20. В случае наступления аварийной ситуации, приводящей к нарушению прав иных Собственников по безопасному проживанию и сохранности их имущества, и при этом, если устранение этой аварийной ситуации невозможно без вскрытия помещения, и при отсутствии у Управляющей организации сведений о местонахождении пользователя помещения, Управляющая организация имеет право вскрыть квартиру Собственника в присутствии правоохранительных органов, Управляющей организации, с обязательным составлением акта.

3.2.21. Заключать от лица всех собственников дома за дополнительную оплату следующие договоры:

- установка общедомовых приборов учета,
- передача в аренду общего имущества в многоквартирном доме и заключение соответствующих договоров возмездного пользования общим имуществом,
- предоставление права установки и эксплуатации рекламных конструкций на здании многоквартирного жилого дома и заключение соответствующих договоров на право установки и эксплуатации рекламных конструкций,
- взятие в пользование земельного участка для размещения контейнерной площадки,
- другие услуги в части управления жилым домом, не противоречащие действующему законодательству.

Денежные средства, полученные в результате заключения соответствующих договоров перечисляются на счет Управляющей организации, при этом 80% полученных средств переводятся на счет многоквартирного дома, 20% переводятся на счет Управляющей организации и являются вознаграждением за исполнение данного поручения.

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

3.2.23. Выполнять работы (оказывать услуги) по управлению многоквартирным Домом на фактически собранные Собственниками денежные средства. При недостаточности поступивших Управляющей организации средств для надлежащего содержания общего имущества Дома, связанных с несвоевременностью оплаты, сократить объем перечня услуг (работ), утвержденный общим собранием Собственников помещений.

3.2.24. При обоснованной необходимости требовать от Собственников помещений корректировки размера их платы за производство работ, оказание 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.

3.2.25. Требовать внесения платы за оказанные жилищные услуги (выполненные работы), потребленные коммунальные услуги на общедомовые нужды, а также уплаты неустоек (штрафов, пеней).

3.2.26. Требовать допуска в заранее согласованное с потребителем время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, в занимаемое потребителем жилое или нежилое помещение представителями Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного и внутридомового оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время.

3.2.27. Требовать от потребителя полного возмещения убытков, возникших по его вине, в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое им жилое или нежилое помещение представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб).

3.2.28. Осуществлять проверку достоверности передаваемых потребителю сведений о показаниях индивидуальных, общих (квартирных) и комнатных приборов учета (распределителей), установленных в жилых помещениях, путем посещения помещений, в которых установлены эти приборы учета, а также проверку состояния указанных приборов учета.

3.2.29. Устанавливать при вводе прибора учета в эксплуатацию или при последующих плановых (внеплановых) проверках прибора учета на индивидуальные, общие (квартирные) и комнатные приборы учета электрической энергии, холодной воды и горячей воды, тепловой энергии контрольные пломбы и индикаторы антимагнитных пломб, а также пломбы и устройства, позволяющие фиксировать факт несанкционированного вмешательства в работу прибора учета.

3.2.30. Осуществлять установку и ввод в эксплуатацию коллективного (общедомового) прибора учета, соответствующего требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений, в многоквартирных домах, собственники помещений в которых имеют установленную законодательством Российской Федерации обязанность по оснащению многоквартирных домов общедомовыми (коллективными) приборами учета холодной воды, горячей воды, тепловой энергии и которые не оснащены такими приборами учета.

3.2.31. Уведомлять потребителя о наличии задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг или задолженности по уплате неустоек (штрафов, пеней) посредством передачи смс-сообщения по сети подвижной радиотелефонной связи на пользовательское оборудование потребителя, телефонного звонка с записью разговора, сообщения электронной почты или через личный кабинет потребителя в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства, посредством размещения на официальной странице Управляющей организации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" либо посредством передачи потребителю голосовой информации по сети фиксированной телефонной связи.

3.2.32. Уведомлять Собственника о видах работ, не предусмотренных настоящим Договором, однако проведение которых должно быть осуществлено для сохранения безопасного проживания пользователей помещений и сохранности имущества Собственников. Управляющая организация приступает к выполнению таких работ только после принятия общим собранием Собственников порядка финансирования.

3.2.33. Организовать осуществление регистрационной работы, выдачу необходимых справок.

3.2.34. Направлять в адрес собственников/нанимателей предписания по вопросам, относящимся к управлению домом.

3.2.35. Осуществлять иные права, отнесенные к полномочиям Управляющей организации, предусмотренные настоящим договором и действующим законодательством.

3.3. Собственник обязуется:

3.3.1. Создать Управляющей организации условия, необходимые для надлежащего оказания услуг и работ, установленных настоящим Договором.

3.3.2. Своевременно в установленные настоящим Договором сроки и в установленном настоящим Договором порядке оплачивать предоставленные по Договору услуги и выполненные работы. Возмещать Управляющей организации расходы, связанные с исполнением Договора в соответствии с его условиями.

3.3.3. Предоставлять Управляющей организации документы, подтверждающие право собственности на помещение (квартиру, часть квартиры, комнату и иные помещения) в 10-дневный срок.

3.3.4. Поддерживать принадлежащие им помещения в надлежащем техническом и санитарном состоянии, производить за свой счет ремонт внутри помещений, соблюдать права и законные интересы других собственников, технические, противопожарные и санитарные правила содержания дома, а также Правила содержания общего имущества Собственников в многоквартирном доме и Правила пользования жилыми помещениями.

3.3.5. Устранять за свой счет ущерб, причиненный имуществу других Собственников и пользователей помещений, либо общему имуществу в многоквартирном Доме по вине Собственников или пользователей помещений.

3.3.6. Вносить плату за содержание и ремонт общего имущества, коммунальные услуги ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим. В случае невнесения или неполного внесения платы Собственниками помещений по настоящему договору, уменьшается установленный объем и периодичность работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного Дома.

3.3.7. Компенсировать Управляющей организации в порядке, предусмотренном настоящим Договором выполнение дополнительных услуг по аварийно-ремонтному обслуживанию общего имущества, исполнению предписаний надзорных органов.

3.3.8. В срок с 17 по 22 число каждого месяца предоставлять Управляющей организации показания индивидуальных приборов учета за отчетный месяц любым доступным способом, при наличии ящика в подъезде для сбора показаний - в ящик.

3.3.9. Предоставлять Управляющей организации информацию:

- об изменении числа проживающих в течение 5 дней, в том числе временно проживающих в жилых помещениях лиц, вселившихся в жилые помещения в качестве временно проживающих граждан на срок более 30 дней;

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

- о предстоящих переустройстве и перепланировке помещений.

3.3.10. Не производить без письменного разрешения Управляющей организации:

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

Максимально допустимая мощность приборов, оборудования и бытовых машин, которые потребитель может использовать для удовлетворения бытовых нужд, зависит от года постройки и введения в эксплуатацию многоквартирного дома и составляет:

Для домов, построенных и введенных в эксплуатацию до 1964 года – 1,5 кВт.

Для домов, построенных и введенных в эксплуатацию в период с 1964 года по 1989 год: с плитой на природном газе - 4,5 кВт; с электроплитой - 7 кВт.

Для домов, построенных и введенных в эксплуатацию в период с 1989 года по 2003 года: с плитой на природном газе - 3 кВт; с электроплитой - 7 кВт.

Для домов, построенных и введенных в эксплуатацию в период с 2003 года по дату заключения настоящего договора: с плитой на природном газе - 4 кВт; с электроплитой - 7 кВт.

Ориентировочная мощность используемых бытовых приборов составляет:

Телевизор, DVD-плеер, музыкальный центр, компьютер, холодильник - 0,2- 0,5 кВт.

Электрочайник - 1,3 - 2,5 кВт.

Пылесос, фен, утюг, микроволновая печь- 1,1 - 1,5 кВт.

Вентилятор, обогреватель – 1,5 кВт.

Стиральная машинка - 2,0-4,0 кВт.

При использовании бытовых приборов собственники/наниматели обязаны учитывать их суммарную мощность, не допуская превышения установленной максимально допустимой мощности, разрешенной для дома, в котором расположена квартира.

В случае нарушения Собственником или проживающими в помещении лицами условий о максимально допустимой мощности, указанной в настоящем пункте, ответственность за причиненный ущерб возлагается на Собственника в полном объеме.

3.3.11. Не производить подключение и использование бытовых приборов и оборудования, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющих технического паспорта и не отвечающих требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам.

3.3.12. Не совершать действий, связанных с отключением Дома от подачи электроэнергии, воды и теплоэнергии, либо действий, влекущих за собой такое отключение.

3.3.13. Потребитель не вправе:

а) использовать бытовые машины (приборы, оборудование), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки, рассчитанные исполнителем исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем и доведенные до сведения потребителей;

б) производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения исполнителя;

в) самовольно демонтировать или отключать обогревающие элементы, предусмотренные проектной и (или) технической документацией на многоквартирный или жилой дом, самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, выше параметров, предусмотренных проектной и (или) технической документацией на многоквартирный или жилой дом;

г) самовольно нарушать пломбы на приборах учета и в местах их подключения (крепления), демонтировать приборы учета и осуществлять несанкционированное вмешательство в работу указанных приборов учета;

д) осуществлять регулирование внутриквартирного оборудования, используемого для потребления коммунальной услуги отопления, и совершать иные действия, в результате которых в помещении в многоквартирном доме будет поддерживаться температура воздуха ниже 12 градусов Цельсия;

е) несанкционированно подключать оборудование потребителя к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы.

3.3.14. При производстве общестроительных, монтажных и отделочных работ при перепланировке и переустройстве принадлежащего Собственнику помещения руководствоваться действующим законодательством. В обязательном порядке уведомлять и согласовывать с Управляющей организацией порядок проведения общестроительных, монтажных и отделочных работ при перепланировке и переустройстве помещений.

3.3.15. Обеспечить сохранность общего имущества Дома, находящегося в принадлежащих Собственникам помещениях.

3.3.16. Ежегодно инициировать проведение общего собрания Собственников помещений, для рассмотрения в том числе, информации о техническом состоянии общего имущества Дома и предложений Управляющей организации на очередной календарный год по очередности выполнения необходимых ремонтных работ, обеспечивающих содержание общего имущества в Доме в соответствии с требованиями законодательства, а также утверждения размера платы за ремонт общего имущества Дома в соответствии с минимальным перечнем услуг, утвержденным Постановлением Правительства РФ.

3.3.17. Выполнять предусмотренные нормативными актами санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные правила и 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 для этого места;

- не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию.

- соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами,

- не допускать установки самодельных предохранительных пробок, не загромождать лестничные клетки, коридоры, проходы, запасные выходы, 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 переустройству (перепланировке) выполнять только после получения соответствующих документов,
 - пользоваться телевизорами, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами при условии уменьшения уровня слышимости до степени не нарушающей покоя жильцов многоквартирного дома в ночное время;
 - соблюдать правила содержания домашних животных;
 - не курить в местах общего пользования,
 - не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов, мебели, крупногабаритных предметов, пользоваться лифтом согласно правил пользования лифтами,
 - не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами места общего пользования, эвакуационные пути,
 - не допускать производства в помещении работ или других действий, приводящих к порче общего имущества,
 - не использовать мусоропровод для сбрасывания строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие отходы,
 - за счет собственных средств поддерживать исправное состояние лоджий и балконов,
 - своевременно производить капитальный ремонт общего имущества согласно ВСН 57-88(р) и актов осмотра общего имущества,
 - своевременно принимать решения по ремонту, освидетельствованию, проведению экспертизы оборудования и конструктивных элементов Дома с указанием источника финансирования,
 - при парковке личного транспорта обеспечивать возможность беспрепятственного подъезда спецтранспорта к мусорокамерам, площадкам сбора ТКО, к входам в подъезды многоквартирного Дома, не создавать помех для проезда специализированного транспорта: скорой помощи, пожарной службы и т.д.
 - самовольно не присоединяться к внутридомовым инженерным системам или присоединяться к ним в обход общедомовых или индивидуальных приборов учета;
 - самовольно не увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении свыше параметров, указанных в техническом паспорте жилого помещения;
 - соблюдать требования Правил пользования жилыми помещениями и действующего законодательства.
- 3.3.18. При проведении Собственником работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов.
- 3.3.19. В 10-тидневный срок с момента совершения сделки предоставлять Управляющей организации:
- сведения о собственнике помещения, или доли в нем, с предоставлением копии документа, подтверждающего право собственности, а также произвести полный расчет за оказанные услуги(работы);
 - копию договора найма жилого помещения (части жилого помещения), принадлежащего Собственнику в Доме, а при его отсутствии – сведения о лицах, которым предоставляется в пользование жилое помещение или его часть (фамилия, имя, отчество, паспортные данные, наличие льгот, срок проживания).
- 3.3.20. Обеспечить доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб в любое время.
- 3.3.21. При проведении переустройства (перепланировки) помещения за счет собственных средств в 30-тидневный срок, исчисляемый с даты завершения работ, в установленном законом порядке внести изменения в технический паспорт многоквартирного Дома.
- 3.3.22. По приглашению Управляющей организации прибывать самостоятельно или направлять своих представителей в установленный срок и место для рассмотрения и решения вопросов в рамках настоящего договора.
- 3.3.23. При обнаружении неисправностей, пожара и аварий во внутриквартирном оборудовании, внутридомовых инженерных системах, а также при обнаружении иных нарушений качества предоставления коммунальных услуг немедленно сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу исполнителя или в иную службу, указанную исполнителем, а при наличии возможности - принимать все меры по устранению таких неисправностей, пожара и аварий.
- 3.3.24. При обнаружении неисправностей, повреждений коллективного (общедомового), индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета или распределителей, нарушения целостности их пломб немедленно сообщать об этом в аварийно-диспетчерскую службу.
- 3.3.25. Сохранять установленные исполнителем при вводе прибора учета в эксплуатацию или при последующих плановых (внеплановых) проверках прибора учета на индивидуальные, общие (квартирные) и комнатные приборы учета электрической энергии, холодной воды и горячей воды, тепловой энергии контрольные пломбы и индикаторы антимагнитных пломб, а также пломбы и устройства, позволяющие фиксировать факт несанкционированного вмешательства в работу прибора учета.
- 3.3.26. Обеспечивать проведение проверок установленных за счет потребителя коллективных (общедомовых), индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета в сроки, установленные технической документацией на прибор учета.

3.3.27. Допускать представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора в занимаемое жилое помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования в заранее согласованное время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, для выполнения необходимых ремонтных работ - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время;

3.3.28. Допускать Управляющую организацию в занимаемое жилое помещение для снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и распределителей, проверки их состояния, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных потребителем исполнителю сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей в заранее согласованное в порядке, но не чаще 1 раза в 3 месяца.

3.3.29. В случае возникновения необходимости проведения Управляющей организацией не установленных Договором работ и услуг, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Собственников или иных пользователей, либо в связи с нарушением Собственником или иными пользователями положений настоящего Договора, указанные работы выполняются за счет Собственников.

3.3.30. Заказывать и вносить изменения в технический паспорт на дом, кадастровый паспорт на земельный участок в соответствии с действующим законодательством за свой счет.

3.3.31. Протоколы общего собрания Собственников представлять в Управляющую организацию для исполнения не позднее 3 (трех) дней после принятия решения.

3.3.32. Выполнять решения общего собрания Собственников.

3.3.33. Установить общедомовые и индивидуальные приборы учета водоснабжения, водоотведения, отопления, газоснабжения в соответствии с требованиями Федерального закона № 261-ФЗ от 23.11.2009г. "Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации". В случае если собственники помещений в многоквартирном Доме не обеспечили оснащение дома коллективным (общедомовым) или индивидуальным прибором учета используемого коммунального ресурса, они должны обеспечить доступ указанных организаций к местам установки приборов учета используемых энергетических ресурсов и оплатить расходы указанных организаций на установку этих приборов учета.

3.3.34. Самостоятельно платить налоги, связанные с принадлежащим Собственнику имуществом.

3.3.35. В случае выполнения работ (оказания услуг), не предусмотренных данным Договором, но выполнение, которых необходимо в целях безопасного и комфортного проживания (в связи с выявлением при осмотре общедомового имущества; на основании предписаний надзорных органов) согласовать внесение изменений в соответствующие приложения либо возместить затраты Управляющей организации в течение следующего календарного года путем внесения платы за содержание и ремонт помещений, рассчитанной с учетом необходимости дополнительной оплаты данных работ.

3.3.36. Создать Совет дома, избрать Председателя Совета дома в месячный срок с момента заключения договора.

3.3.37. Предоставлять персональные данные для исполнения настоящего договора, в том числе для передачи третьим лицам, находящимся в договорных отношениях с Управляющей организацией, в том числе для взыскания задолженности в судебном порядке.

3.3.38. Собственники, наниматели, арендаторы, а также все лица проживающие (временно или постоянно) в помещении, принадлежащем Собственнику, либо использующие помещение, принадлежащее Собственнику обязаны в зимний период не ставить автомобили в зоне возможного обрушения снега, наледей и сосулек при производстве уборочных работ кровли при наличии оповестительных знаков, а также оповестить всех, посещающих их автовладельцев, о недопустимости оставления автомобилей в таких местах.

3.3.39. Исполнять иные обязанности, установленные настоящим договором, действующими нормативными актами Российской Федерации, Новгородской области и Великого Новгорода в связи с использованием многоквартирными жилыми домами.

3.3.40. Ознакомить всех лиц, проживающих (временно или постоянно) в жилом помещении, принадлежащем Собственнику, либо использующих помещение, принадлежащее Собственнику, со всеми условиями Договора.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Совершать с жилым (нежилым) помещением, принадлежащим ему на праве собственности, все сделки, не противоречащие действующему законодательству. Самостоятельно, без согласования с другими Собственниками и Управляющей организацией, владеть, пользоваться и распоряжаться индивидуальными помещениями в соответствии с их назначением в пределах, предусмотренных действующим законодательством. Предоставлять помещения в наем, пользование, аренду или на ином законном основании физическим или юридическим лицам.

3.4.2. Пользоваться общим имуществом многоквартирного Дома.

3.4.3. Получать коммунальные услуги в объемах и с параметрами качества, подаваемыми Ресурсоснабжающей организацией.

3.4.4. Требовать надлежащего исполнения обязательств Управляющей организацией по настоящему договору.

3.4.5. Участвовать через уполномоченного представителя в осмотрах общего имущества многоквартирного Дома.

3.4.6. При причинении имуществу Собственника ущерба вследствие аварий в инженерных сетях, залива жилого или нежилого помещения требовать от Управляющей организации составления акта.

- 3.4.7. Привлекать Управляющую организацию к выполнению работ, услуг, связанных с управлением многоквартирным Домом, но не составляющих предмет настоящего Договора, только по отдельному договору, заключаемому с Управляющей организацией в указанных целях.
- 3.4.8. Предоставлять Управляющей организации в соответствии с настоящим договором в установленные нормативными актами сроки показания индивидуальных приборов учета.
- 3.4.9. Требовать письменный отчет о выполнении настоящего Договора за истекший календарный год не позднее истечения первого квартала следующего за отчетным годом, размещенный в системе ГИС ЖКХ и на сайте управляющей организации, в объеме и сроки, установленные действующим законодательством. Форма отчета о выполнении обязательств по Договору управления устанавливается уполномоченным государственным органом в виде информации, подлежащей раскрытию управляющей организацией.
- 3.4.10. Выступать с инициативой организации и проведения общего собрания Собственников.
- 3.4.11. Вносить предложения по рассмотрению вопросов изменения настоящего Договора или его расторжения.
- 3.4.12. Собственник вправе осуществлять контроль за исполнением Управляющей компанией своих обязательств по настоящему Договору, как непосредственно, так и через уполномоченных по дому, избираемых на общих собраниях Собственников.
- 3.4.13. В случае неотложной необходимости для нужд Собственника обращаться к Управляющей организации с заявлением о временной приостановке подачи в квартиру (комнату), принадлежащую Собственнику, а при необходимости и в весь Дом, воды и электроэнергии. Подача тепловой энергии может быть приостановлена только не в отопительный период, за исключением случаев возникновения аварийной ситуации.
- 3.4.14. Требовать от Управляющей организации ежегодного представления отчета о выполнении настоящего Договора.
- 3.4.15. Члены семьи Собственника, проживающие совместно с ним, пользуются наравне с ним всеми правами 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.
- 3.4.16. Иное лицо (Пользователь), пользующееся помещением на основании соглашения с Собственником данного помещения, имеет права, несет обязанности и подлежит ответственности в соответствии с условиями такого соглашения и настоящего Договора.
- 3.4.17. Вносить предложения по совершенствованию управления, содержания и благоустройства Домом и земельным участком, устранения недостатков деятельности Управляющей компании.
- 3.4.18. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещения, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативно-правовыми актами.

4. Порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого/нежилого помещения, порядок ее внесения

- 4.1. Собственник производит оплату в рамках Договора за содержание и текущий ремонт общего имущества Дома, дополнительные услуги.
- 4.2. Стоимость работ и услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества определена сторонами согласно перечня работ и (или) услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, услуг по управлению многоквартирным домом (Приложение № 2) и действует один год с даты принятия предыдущей стоимости. За два месяца до истечения указанного в настоящем пункте срока Управляющая организация готовит предложения Собственникам по изменению стоимости работ и услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества и может выступать инициатором созыва общего собрания Собственников с включением соответствующего вопроса в повестку дня собрания. В случае отсутствия необходимого кворума для принятия решения, не принятия решения (при наличии кворума) стоимость работ и услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества подлежит индексации с учетом величины индекса роста потребительских цен, определенной Министерством экономического развития РФ на соответствующий год, указывается в перечне работ, услуг, составляемом в порядке, предусмотренном настоящим договором и действует один год.
- Управляющая организация и Собственники помещений обязаны ежегодно пересматривать Стоимость работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в порядке, установленном настоящим пунктом Договора.
- 4.3. Если Собственниками утвержден тариф за содержание и текущий ремонт, но не утвержден перечень работ и услуг, то Управляющая организация вправе, исходя из утвержденного тарифа, утвердить вышеуказанный перечень на основании информации о техническом состоянии общего имущества Дома и необходимости проведения первоочередных работ.
- 4.4. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных квартирными приборами учета, а также при оборудовании многоквартирного Дома общедомовыми приборами учета устанавливается (определяется) в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством Российской Федерации, а при отсутствии квартирных и (или) общедомовых приборов учета – исходя из нормативов

потребления коммунальных услуг, утверждаемых в соответствии с действующим законодательством, в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.5. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги, применяются новые тарифы со дня вступления в силу нормативных правовых актов, принятых в соответствии с действующим законодательством.

4.6. Плата за помещение и коммунальные услуги, потребленные на общедомовые нужды, производится не позднее 10-го числа за прошедший месяц на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией. В случае предоставления платежных документов позднее даты, определенной в настоящем пункте, плата за помещение может быть внесена с задержкой на срок задержки получения платежного документа.

4.7. В выставляемом Управляющей организацией платежном документе указываются: расчетный счет, на который вносится плата, площадь помещения, количество проживающих (зарегистрированных) граждан, объем (количество) потребленных коммунальных ресурсов, установленные тарифы на коммунальные услуги, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения с учетом исполнения условий настоящего Договора, сумма перерасчета, задолженности Собственника по оплате жилых помещений и коммунальных услуг за предыдущие периоды. В платежном документе указываются также иные сведения, предусмотренные Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

4.8. Изменение размера платы за содержание и ремонт должны быть утверждены общим собранием собственников и согласованы уполномоченными на то представителями сторон, одностороннее изменение размера платы не допускается (за исключением ежегодной индексации платы на размер инфляции по официальному данным органов статистики).

4.9. Неиспользование помещений Собственниками не является основанием невнесения платы за помещение и отопление.

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

4.11. Плата за услуги и работы по содержанию и текущему ремонту в рамках Договора устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества Дома, в соответствии с перечнем услуг и (или) работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

4.12. Оплата коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, начисляется исходя из объема потребления коммунальных ресурсов, определяемых по показаниям коллективного (общедомового) прибора учета в полном объеме, по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов РФ, в соответствии с ч.9.2 ст.156 ЖК РФ.

4.13. В случае возникновения необходимости проведения не предусмотренных Договором работ и/или оказания не предусмотренных Договором услуг, общее собрание Собственников помещений Дома определяет необходимый объем таких работ (услуг), сроки начала проведения работ (услуг), стоимость таких работ (услуг) и порядок оплаты оказания данных работ (услуг).

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

5. Порядок осуществления контроля за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по договору управления и порядок регистрации факта нарушения условий настоящего Договора

5.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником помещений или доверенным им лицом в соответствии с его полномочиями путем:

- получения от ответственных лиц Управляющей организации информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;
- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);
- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- составления актов о нарушении условий Договора;
- инициирования созыва внеочередного общего собрания Собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и реагированию Управляющей организации на обращения Собственника с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации;
- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствием установленным требованиям, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству.

5.2. В случаях:

- нарушения качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном Доме, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу многоквартирного Дома;

- неправомерных действий Собственника по требованию любой из Сторон Договора составляется акт о нарушении условий Договора.

Указанный акт является основанием для уменьшения ежемесячного размера платы Собственником за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном Доме в размере, пропорциональном занимаемому помещению.

Подготовка бланков акта осуществляется Управляющей организацией. При отсутствии бланков акт составляется в произвольной форме.

5.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации (обязательно), Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц. В нерабочее время для ликвидации аварийной ситуации и фиксации факта нарушения необходимо обращаться в аварийно-диспетчерскую службу.

5.4. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (нанимателя), описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества); все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членом комиссии и Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя).

5.5. Акт составляется в присутствии Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), права которого нарушены. При отсутствии Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя) акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей, родственников). Акт проверки составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах.

5.6. В случае отсутствия составленного Собственником помещения в соответствии с действующим законодательством акта оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, работы и услуги по настоящему Договору, считаются выполненными Управляющей организацией качественно и надлежащим образом, что подтверждает отсутствие претензий.

6. Ответственность сторон

6.1. Управляющая организация несет ответственность по настоящему договору в объеме взятых обязательств (в границах эксплуатационной ответственности) с момента включения дома в реестр лицензий..

6.2. Управляющая организация в полном объеме несет ответственность перед Собственником по сделкам, совершенным Управляющей организацией в исполнение настоящего договора со сторонними организациями и индивидуальными предпринимателями.

6.3. Управляющая организация не несет ответственности перед Собственником за все виды ущерба, возникшие не в связи с исполнением настоящего договора.

6.4. В случае нарушения Собственником сроков внесения платежей, установленных настоящим договором, Управляющая организация вправе взыскать с него пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение девяноста календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения девяноста календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девяностодневный срок оплата не произведена. Начиная с девяноста первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере одной стотридцатой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки. Размер пени указывается в счете, ежемесячно выставляемом Управляющей организацией, и подлежит уплате Собственником одновременно с оплатой услуг по настоящему договору. При просрочке Собственником платежа до 30 числа месяца, следующего за отчетным, пени не начисляются.

6.5. При нарушении Собственником обязательств, предусмотренных Договором, последний несет ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за все неблагоприятные последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.

6.6. Собственник в соответствии с действующим законодательством несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности, правил пользования жилыми помещениями, архитектурно-градостроительных нормативных актов, других требований законодательства.

6.7. Не являются виновными действия Управляющей организации в результате выполнения работ, принятых решением общего собрания Собственников.

6.8. Управляющая организация не несет ответственности за дефекты, допущенные при выполнении строительно-монтажных работ, примененные некачественные материалы, использованные при строительстве Дома.

6.9. Управляющая организация не отвечает за ущерб, который возникает для Собственников из-за недостатка средств на содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, не позволяющих выполнить необходимый ремонт общего имущества многоквартирного дома.

6.10. Управляющая организация не несет материальной ответственности за убытки, причиненные в результате стихийных действий, аварийной ситуации, возникшей не по вине Управляющей организации, умышленных или неосторожных действий Собственников помещений или пользователей, гражданских забастовок, волнений, военных действий и др. чрезвычайных ситуаций, несвоевременного проведения капитального ремонта.

6.11. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного Дома Управляющая организация не несет ответственности за качество предоставляемых коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, за причиненный ущерб Собственнику, другим пользователям помещения, 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 решение о ремонте указанного общего имущества с указанием источника финансирования.

6.12. Управляющая организация не несет ответственности за качество коммунальных ресурсов, поставляемых ресурсоснабжающими организациями в несоответствие параметрам и качеству, установленными действующим законодательством.

6.13. Управляющая организация не отвечает по обязательствам Собственников. Собственники не отвечают по обязательствам Управляющей организации.

6.14. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7. Форс-мажор

7.1. При возникновении обстоятельств, которые 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 подряд, любая из сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из сторон при этом не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

7.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнять свои обязательства по Договору при возникновении обстоятельств непреодолимой силы, обязана незамедлительно известить другую сторону о наступлении таких обстоятельств. При прекращении действия обстоятельств непреодолимой силы другая сторона должна быть незамедлительно поставлена об этом в известность.

8. Заключительные положения

8.1. Настоящий договор заключен в соответствии со ст. 162 Жилищного кодекса РФ и в соответствии с решением общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома на 1 год. Начало действия Договора с «01» июля 2023 года.

При отсутствии за 2 месяца до окончания срока действия договора заявления одной из сторон и решения общего собрания о прекращении Договора управления по окончании срока его действия настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях. Количество пролонгаций не ограничено.

8.2. Условия настоящего Договора утверждены общим собранием Собственников помещений Дома и являются одинаковыми и обязательными для всех Собственников помещений (квартир, долей квартир, комнат) в Доме, независимо от размера их доли в праве собственности в помещении (помещениях) и в общем имуществе Дома. Условия настоящего договора не могут быть изменены иначе, как решением общего собрания Собственников помещений Дома, если иное не предусмотрено Договором.

8.3. Настоящий Договор может быть расторгнут:

Договор может быть расторгнут досрочно полностью либо частично:

- по соглашению Сторон;

- на основании решения общего собрания Собственников по причине грубого нарушения существенных условий Договора сроком более 2 месяцев подряд. Наличие таких существенных условий должно быть обоснованно изложено Управляющей организацией в письменной форме за два месяца;

- на основании решения суда;

- исключения сведений о многоквартирном доме из реестра лицензий субъекта Российской Федерации, а также в случае, если действие лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами прекращено или она аннулирована;

- прекращение права собственности Собственника на помещение в многоквартирном Доме (в части прекращения взаимоотношений по договору с конкретным Собственником).

В одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации при условии письменного предупреждения об этом Собственников за два месяца, а также в случаях:

- не принятия решения общим собранием Собственников о размере платы за содержание и ремонт жилья, позволяющего выполнить объем работ по содержанию и ремонту жилья в соответствии с нормами и регламентами, предусмотренными действующим законодательством;

- превышения суммы задолженности в целом по дому по оплате за услуги по содержанию и ремонту жилья и коммунальным услугам более чем на 10% от суммы начисления по всем жилым и нежилым помещениям в течение 3 месяцев подряд.

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

8.5. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств Собственника по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

8.6. Все споры, возникшие при исполнении Договора, разрешаются сторонами путем переговоров. В случае, если стороны не могут достичь взаимоприемлемого соглашения, все споры разрешаются в судебном порядке по заявлению заинтересованной стороны.

Неотъемлемыми приложениями к настоящему договору являются:

Приложение № 1 - Состав общего имущества многоквартирного дома

Приложение № 2- Перечень работ и (или) услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, услуг по управлению многоквартирным домом

Приложение № 3- Перечень и периодичность работ, выполняемых в счет оплаты по договору

Приложение № 4- Перечень технической документации на многоквартирный дом

Приложение № 5- Информация об аварийных службах и Управляющей организации

ООО «Комфорт»	Собственники
Юр. адрес: 173008, Россия, Великий Новгород ул. Щусева, д.10, к.1 Фактич. адрес: 173008, Россия, Великий Новгород ул. Щусева, д.10, к.1	