

ДОГОВОР № 3/ВН
управления многоквартирным жилым домом

« 11 » июля 2017г.

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:

Великий Новгород, ул. Щусева, д. 8а

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 общего собрания собственников от «11»июля 2017г., 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 оборудование, находящееся в данном доме 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, тепловая энергия), 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 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 – оказание услуг и работ по управлению и обслуживанию жилым домом, комплекс ремонтных и организационно-технических мероприятий, выполняемый по поручению и за средства собственников в период нормативного срока эксплуатации с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования, инженерных систем многоквартирного дома для поддержания эксплуатационных показателей коммуникаций, оборудования, 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 от «11» июля 2017г.

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 и за средства 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 работ и услуг, направленных на получение 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, решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, отраженном в Протоколах.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

2.1. Управляющая компания по поручению и за счет Собственника обязуется осуществлять возмездное управление общим имуществом многоквартирного дома, находящегося по адресу: **Великий Новгород, ул. Щусева, дом 8а.**

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

Договору.

2.3. Собственник обязуется оплачивать Управляющей организации услуги и выполненные работы в порядке, установленном настоящим договором.

2.4. При переходе прав на помещение в доме к другим собственникам договор считается заключенным с множественностью лиц со стороны заказчика – общего собрания собственников. К новым собственникам переходят права и обязанности по настоящему договору до его изменения или расторжения общим собранием собственников. Оплата собственником жилищно-коммунальных услуг является доказательством присоединения к настоящему договору и принятием его условий.

2.5. Функциями Управляющей организации по объекту управления являются:

2.5.1. Выполнение работ и оказание услуг по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества дома, согласно утвержденной смете (Приложение № 2);

2.5.2. 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;

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

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

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

2.5.6. В установленном законодательством порядке ведение технической, эксплуатационной, финансовой, бухгалтерской документации по дому, предоставление статистической отчетности;

2.5.7. Осуществление иной деятельности, направленной на цели управления многоквартирным жилым домом, согласно утвержденной смете на содержание и ремонт многоквартирного дома (Приложение № 2).

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 за счет фактически собранных средств в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденных Правительством Российской Федерации, установленного качества согласно приложению №6 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.

До изменения законодательства о вступлении в силу прямых договоров с Ресурсоснабжающими организациями (далее РСО) 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 РСО на поставку коммунальных услуг. При этом управляющая организация вправе расторгнуть договоры с РСО с даты вступления в силу изменений в законодательство (за исключением услуг РСО, входящих в состав платы за содержание общего имущества).

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. Работы, требующие необходимого выполнения по истечении нормативного срока эксплуатации конструктивных элементов и инженерных сетей и требующие дополнительных затрат, не включенных в смету доходов и расходов, выполняются за счет дополнительных средств, собранных по решению общего собрания собственников. Работы выполняются строго по смете на содержание и ремонт многоквартирного дома (Приложение № 2).

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 второго 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. Претензии (жалобы) по качеству услуг (работ) должны предъявляться Собственником или лицами, проживающими в принадлежащем Собственнику помещении (помещениях) в день обнаружения соответствующего недостатка услуг (работ) и по возможности немедленно. Такие претензии (жалобы) могут быть продублированы по телефону.

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);
- работе с должниками по жилищно-коммунальным услугам.

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. Экономии 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 экономии оплаты за ЖКУ, образовавшуюся в результате установки приборов учета направлять на текущий ремонт, благоустройство дворовой территории и прочие нужды.

3.1.20. Доводить до сведения собственников требования о необходимости проведения работ, не включенных в планы работ, для последующего принятия собственниками решения вопроса об их выполнении и финансировании. За непринятие решений о проведении ремонтов управляющая компания ответственности не несет.

3.1.21. 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 при наличии акта, составленного совместно с собственниками дома и подтверждающего количество проживающих в жилом помещении.

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 вправе приостановить предоставление услуг в квартире по предмету настоящего Договора после выполнения действий в установленном законодательством порядке.

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.

3.2.12. При включении в плату за содержание жилого помещения расходов на оплату холодной воды, горячей воды, электрической и тепловой энергии, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме, отведения сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, их объем установить в размере фактического годового потребления коммунальной услуги на общедомовые нужды, сложившегося за предшествующий календарный год.

3.2.13. Оказывать обратившимся к Управляющей организации Собственникам платные услуги, не входящие в перечень услуг, предусмотренных договором управления.

3.2.14. Предъявлять застройщику Дома претензии при обнаружении дефектов, допущенных при выполнении строительно-монтажных работ, либо возникших в результате применения некачественных материалов, использованных при строительстве дома.

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 случае непредставления Собственником жилого помещения до конца текущего месяца данных о показаниях индивидуальных приборов учета в помещении, принадлежащем Собственнику, производить расчет размера оплаты коммунальных услуг в соответствии с п.59 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам.

3.3.8. 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.

3.3.9. 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.

3.3.10. 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. При этом предоставить свободный доступ к инженерным сетям для производства работ и их осмотра. Разборка «защитных» либо вмонтированных в закрытые плоскости инженерных сетей и оборудования с последующим восстановлением производится собственником;

-а при аварийных ситуациях - в любое время.

3.3.11. 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.

3.3.12. Обеспечить оснащение квартиры и жилого дома приборами учета потребляемых: воды, тепловой энергии, электрической энергии в сроки, установленные согласно ФЗ от 23.11.2009г. № 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.

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

3.3.14. 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.

3.3.15. 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, переоборудованию инженерных сетей и изменению схем поставки коммунальных услуг выполнять только после получения соответствующих документов;

- пользоваться телевизорами, радиоприемниками, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами при условии уменьшения слышимости до степени, не нарушающей покоя жильцов дома в ночное время (с 22-00 до 7-00) по местному времени;

- соблюдать правила содержания домашних животных;

- не курить в местах общего пользования;

- 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; По истечению нормативного срока эксплуатации обеспечить финансирование работ по предписанию технических служб, осуществляющих контроль за их работоспособностью.
- 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, в том числе не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки счетчиков, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем без согласования с Управляющей организацией;
- 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; устранять за свой счет повреждения своего жилого помещения, а так же повреждения или возмещать ущерб, если они возникли в результате неисполнения п.3.3.9. Нести полную ответственность и возмещать убытки собственникам жилых и нежилых помещений, если ущерб произошел в результате невозможности работниками управляющей компании произвести обследование, профосмотры инженерных сетей и оборудования из-за не предоставления собственниками и нанимателями доступа для их осмотра.
- 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 неисправного в нем оборудования, если указанные неисправности 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.;
- предоставлять Управляющей организации в соответствии с настоящим договором показания индивидуальных приборов учета до 20-го числа месяца;
- при неиспользовании помещения в доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а так же адреса и телефоны лиц, обеспечивающих доступ к помещениям собственника при его отсутствии в городе.

3.3.16. 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;
- другие требования Правил пользования жилыми помещениями и действующего законодательства;

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

3.3.18. 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.

3.3.19. Обязанность Собственника нежилого помещения, равно как и Собственника жилого помещения, участвовать в осуществлении расходов на содержание общего имущества не обусловлена заключением договора управления с Управляющей организацией.

3.3.20. Соблюдать предусмотренные действующим законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-строительные, противопожарные, эксплуатационные и иные требования, в том числе:

- не производить самовольный перенос инженерных сетей, а также не вносить изменения в их конструктивные особенности.

Собственник имеет право:

3.4.1. Знакомится в рамках, предусмотренных Стандартом раскрытия информации 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. Знакомиться с документами, связанными с управлением домом в рамках, предусмотренных Стандартом раскрытия информации.

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 жилищно-коммунальных услуг в счет будущих месяцев.

3.4.6. Собственники помещений в многоквартирном доме на своем собрании избирают совет многоквартирного дома из числа собственников помещений в данном доме.

Количество членов совета многоквартирного дома устанавливается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме. Если иное не установлено решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, количество членов совета многоквартирного дома устанавливается с учетом имеющегося в данном доме количества подъездов, этажей, квартир.

3.4.6.1. Совет многоквартирного дома:

- обеспечивает выполнение решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;

- выносит на общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме в качестве вопросов для обсуждения о порядке пользования общим имуществом в многоквартирном доме, в том числе земельным участком, на котором расположен данный дом, о порядке планирования и организации работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, о порядке обсуждения проектов договоров, заключаемых собственниками помещений в данном доме в отношении общего имущества в данном доме и предоставления коммунальных услуг, а также предложения по вопросам компетенции совета многоквартирного дома, избираемых комиссий и другие предложения по вопросам, принятие решений по которым не противоречит ЖК РФ;

- предоставляет собственникам помещений в многоквартирном доме предложения по вопросам планирования управления многоквартирным домом, организация такого управления, содержания и ремонта общего имущества в данном доме;

- предоставляет собственникам помещений в многоквартирном доме до рассмотрения на общем собрании собственников помещений в данном доме свое заключение по условиям проектов договоров, предлагаемых для рассмотрения на этом общем собрании. В случае избрания в многоквартирном доме комиссии по оценке проектов договоров указанное заключение предоставляется советом данного дома совместно с такой комиссией;

- осуществляет контроль за оказанием услуг и (или) выполнением работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и за качеством предоставляемых коммунальных услуг собственникам жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме и пользователям таких помещений, в том числе помещений, входящих в состав общего имущества в данном доме;

- предоставляет на утверждение годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме отчет о проделанной работе.

3.4.6.2. Из числа членов совета многоквартирного дома на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме избирается председатель совета многоквартирного дома. Председатель совета многоквартирного дома осуществляет руководство текущей деятельностью совета многоквартирного дома подотчетен общему собранию собственников помещений в многоквартирном доме, осуществляет контроль за

выполнением обязательств по заключенным договорам оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме на основании доверенности, выданной собственниками помещений в многоквартирном доме.

3.4.6.3. Совет многоквартирного дома действует до переизбрания на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме или в случае принятия решения о создании товарищества собственников жилья до избрания правления товарищества собственников жилья. Совет многоквартирного дома подлежит переизбранию на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме каждые два года, если иной срок не установлен решением общего собрания собственников помещений в данном доме. В случае ненадлежащего исполнения своих обязанностей совет многоквартирного дома может быть досрочно переизбран общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.

3.4.6.4. Для подготовки предложений по отдельным вопросам, связанным с деятельностью по управлению многоквартирным домом, могут избираться комиссии собственников помещений в данном доме, которые являются коллегиальными совещательными органами управления многоквартирным домом. Комиссии собственников помещений в многоквартирном доме избираются по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме или по решению совета многоквартирного дома.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ.

4.1. Собственник производит оплату в рамках Договора за:

- коммунальные услуги (до вступления в силу законодательства о заключении прямых договоров с РСО);
- текущий ремонт и содержание, услуги и работы по управлению жилым фондом.

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

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

4.4. Оплата коммунальных услуг производится Собственником по показаниям общедомового прибора учета коммунального ресурса в полном объеме.

4.5. Оплата Собственником осуществляется на основании квитанции о платеже, предоставляемой МУ «ИАЦ по ЖКХ» не позднее 10 (десятого) числа следующего за истекшим месяцем. В выставленном 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.

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

4.7. 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.

4.8. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения может определяться на период более одного календарного года. Размер платы подлежит индексации с учетом уровня инфляции не чаще одного раза в год с момента заключения договора управления. Управляющая организация производит индексацию стоимости услуг и работ по содержанию и ремонту жилья, оказывающих непосредственно управляющей организацией, в соответствии с изменением среднего индекса потребительских цен за предшествующий год, рассчитанного государственными органами статистики РФ. Стоимость услуг прочих организаций, оказывающих услуги по эксплуатации дома в составе платы за жилье индексируется на процент изменения цены таких услуг на планируемый период.

В случае не принятия Собственниками решения об утверждении перечня работ по содержанию и ремонту общего имущества дома и размера платы за содержание и ремонт жилого помещения на очередной календарный год, Управляющая организация выполняет работы в соответствии с минимальным перечнем работ и услуг, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, установленным действующим законодательством.

5. ПРАВО СДАЧИ В АРЕНДУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА.

5.1. Управляющая организация от имени и по поручению Собственников может совершать следующие действия:

- передавать во временное пользование имущество в многоквартирном доме, заключая при этом соответствующие договоры аренды;
- предоставлять право установки и эксплуатации рекламных конструкций на здании многоквартирного жилого дома, заключая при этом соответствующие договоры на право установки и эксплуатации рекламных конструкций.

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

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

6.1. 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.

6.2. 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;
- строительных дефектов, выявленных в период гарантийного срока, указанного застройщиком в договорах с собственниками.

6.3. 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;

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

6.5. 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, 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 1/130 (одной стотридцатой) рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки.

6.6. 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.

6.7. 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 совместно с собственниками после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения Собственников (Пользователей), вправе взыскать с него понесенные убытки (распространяется на квартиры, где не установлены индивидуальные приборы учета потребления коммунальных ресурсов).

6.8. 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.

6.9. 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.

6.10. 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.

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.

Приложение №7: Тарифы на коммунальные услуги (ежегодно).

9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА.

9.1. Настоящий Договор распространяется на правоотношения, возникшие с 01 августа 2017 года до 01 августа 2019 года.

9.2. Если ни одна из Сторон за 2 месяца до окончания срока действия договора не заявит о расторжении договора, настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях. Данный порядок сохраняется в дальнейшем.

9.3. Договор может быть расторгнут на основании решения общего собрания при отсутствии задолженности по оплате работ и услуг при условии письменного извещения собственниками многоквартирного дома Управляющей организации за два месяца до даты расторжения и предоставления копий сообщений о проведении Общего собрания или иное подтверждение надлежащего уведомления; копии решений каждого собственника, принимавшего участие в голосовании, итоговый протокол общего собрания собственников.

9.4. В случае отказа общего собрания собственников от принятия на очередном ежегодном собрании решения о перечне работ и услуг и о порядке оплаты таких работ и услуг, в

