Договор управления многоквартирным домом

г. Новосибирск «01» декабря 2017г.

Общество с ограниченной ответственностью управляющая организация «Жилком» именуемое в дальнейшем "Управляющая организация", в лице директора Поповцева Евгения Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

– собственник помещения общей площадью 43776кв.м. в многоквартирном доме № 74/1, по ул. Костычева, именуемый в дальнейшем «Собственник», действующий на основании _____, совместно именуемые Стороны, заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее - Договор) о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (протокол от 30.09.17 № 3).

Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме об утверждении и о заключении настоящего Договора от «30» сентября 2017 хранится по адресу: г.Новосибирск, ул.Плахотного 51/1 офис 5.

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений.

1.3. При исполнении настоящего договора Стороны руководствуются Конституцией РФ, Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам утвержденными Правительством РФ и иными правовыми и нормативными актами Российской Федерации, Новосибирской области, города Новосибирска.

1.4. Высшим органом управления многоквартирным домом является общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме.

2. Предмет договора

2.1. Целью настоящего Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных услуг собственникам помещений и иным гражданам, проживающим в многоквартирном доме.

2.2. По настоящему Договору Управляющая организация, в течение согласованного настоящим Договором срока, за плату, указанную в разделе 7 настоящего Договора, обязуется оказывать услуги и выполнять работы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (указанные в Приложении № 2), предоставлять коммунальные услуги, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

3. Цена договора

3.1. Цена настоящего Договора равна суммарной стоимости услуг и работ по управлению, содержанию, ремонту общего имущества, в том числе капитальному, а также иных жилищных и коммунальных услуг, выполняемых в соответствии с перечнем услуг и работ.

4. Общее имущество многоквартирного дома

4.1.Состав общего имущества многоквартирного дома определён в соответствии с действующим законодательством, утверждён общим собранием собственников и указан в Приложении №1 к настоящему Договору.

4.2. Содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома производится в соответствии с перечнем услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

5. Перечень услуг и работ

5.1. Перечень своевременно и качественно выполняемых жилищно-коммунальных услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома (далее – Перечень услуг и работ) обеспечивается за счёт платы за жилое (нежилое) помещение и коммунальные услуги и указан в Приложении №2 к настоящему Договору.

5.2. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, условия их оказания и выполнения, а также размер их финансирования, устанавливается на период не менее чем 1 год и утверждается с учетом предложений Управляющей организации на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме.

6. Обязанности и права Сторон

6.1. Управляющая организация обязана:

6.1.1. Приступить к выполнению своих обязанностей по управлению многоквартирным домом по настоящему Договору в срок не позднее, дня, следующего за днём подписания акта приема-передачи многоквартирного дома в управление. О дате начала выполнения своих обязанностей по управлению многоквартирным домом по настоящему Договору в соответствии с актом приёма-передачи известить собственников жилых (нежилых) помещений путем размещения информации об этом на информационных стендах или в общедоступных местах многоквартирного дома.

6.1.2. Осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и требованиями действующего законодательства.

6.1.3. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также оказывать иные жилищные и коммунальные услуги в соответствии с Перечнем, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу способами.

6.1.4. В случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества, а также оказания иных жилищных и коммунальных услуг ненадлежащего качества, Управляющая организация обязана письменно зафиксировать выявленные недостатки устранить их за свой счет или осуществить перерасчёт в установленном порядке.

6.1.5. Заключать договоры на обслуживание и ремонт общего имущества, предоставление иных жилищных и коммунальных услуг с исполнителями, подрядчиками и ресурсоснабжающими организациями. Осуществлять контроль за соблюдением условий договоров, качеством и количеством поставляемых коммунальных услуг, их исполнением, а также вести их учет.

6.1.6. Обеспечивать начисление и прием от Собственника платы за жилое (нежилое) помещение (содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества, а также платы за управление многоквартирным домом), коммунальные и другие услуги.

6.1.7. Требовать в соответствии с п. 4 ст. 155 ЖК РФ от Собственника помещения в случае установления им платы нанимателю (арендатору) меньшей, чем размер платы, установленной настоящим Договором, доплаты оставшейся части.

6.1.8. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание общего имущества многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений, в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

6.1.9. В течении 24 часов организовать проведение работ по устранению ситуаций, которые могут привести к угрозе жизни, здоровью граждан, подлежащих экстренному устранению и произвести начисление стоимости этих работ на лицевые счета собственникам со следующего месяца после устранения таких ситуаций, при необходимости разделить оплату на несколько месяцев, но не более 6 (шести) месяцев.

6.1.10. Вести и хранить документацию (базы данных), полученную от управлявшей ранее организации (заказчика-застройщика), вносить в техническую и иную документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров, а также состояние взаиморасчётов по настоящему Договору.

6.1.11. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в порядке, установленном Федеральным законом от 02.05.2006 № 59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации», а также вести их учет и учет устранения указанных недостатков.

6.1.12. Информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставлении коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного настоящим Договором в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков, путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения – незамедлительно.

6.1.13. В случае невыполнения работ или не предоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственника о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания). При невыполнении (неоказании) зафиксировать факт невыполнения соответствующим актом и произвести соответствующий перерасчет платы.

6.1.14. Рассматривать обращения Собственника, нанимателя (арендатора) или уполномоченных ими по фактам неправильного зачисления платежей и принимать по ним своевременные и исчерпывающие меры в течении 3-х рабочих дней.

6.1.15. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, зафиксировать факт ненадлежащего качества соответствующим актом и произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

6.1.16. В течение действия гарантийных сроков на результаты отдельных видов работ по текущему и капитальному ремонту общего имущества за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные в процессе эксплуатации Собственником, нанимателем или иным пользователем помещения(й). Недостаток и дефект считается выявленным, если Управляющая организация получила письменную заявку на их устранение. Факт недостатка или дефекта фиксируется соответствующим актом.

6.1.17. Информировать Собственника об изменении размера платы за коммунальные услуги в течение 10 рабочих дней со дня опубликования новых тарифов и размера платы, установленной в соответствии с разделом 7 настоящего Договора, но не позднее даты выставления платежных документов, путем размещения информации в общедоступных местах многоквартирного дома или в пунктах приема платежей Управляющей организации.

6.1.18. Предоставлять платежные документы не позднее чем за 10 дней до конечного срока внесения платы в соответствии с разделом 7 настоящего Договора, если иное решение не принято общим собранием собственников.

6.1.19. Обеспечить Собственника информацией о телефонах аварийных служб и уполномоченных представителей Управляющей организации путем их указания на платежных документах и(или) размещения объявлений в подъездах (общедоступных местах) Многоквартирного дома.

6.1.20. Обеспечить по требованию Собственника и иных лиц, в том числе действующих по распоряжению Собственника выдачу справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и (или) выписки из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы не позднее 10-и рабочих дней с момента обращения.

6.1.21. Согласовать с Собственником (нанимателем) время доступа в помещение не менее чем за три дня до начала проведения работ или направить ему письменное уведомление о проведении необходимых работ внутри помещения.

6.1.22. Информировать Собственника о необходимости проведения текущего и(или) капитального ремонта путем предоставления актов сезонного осмотра либо путем размещения информации в общедоступных местах.

6.1.23. Представлять Собственнику отчет об исполнении договора управления в соответствии с разделом 9 настоящего Договора.

6.1.24. На основании заявления Собственника направлять своего сотрудника для составления акта о нанесении ущерба общему имуществу многоквартирного дома или помещению(ям) Собственника в течении 24-х часов с момента обращения.

6.1.25. Не распространять конфиденциальную информацию, касающуюся Собственника (не передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям), без письменного разрешения Собственника или наличия иного законного основания. Обработка конфиденциальной информации возможна для исполнения настоящего Договора.

6.1.26. Представлять интересы Собственника и лиц, пользующихся принадлежащими ему помещениями на законных основаниях, по вопросам, связанным с содержанием, управлением, эксплуатацией и ремонтом многоквартирного дома в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

6.1.27. Предоставлять Собственнику или уполномоченным им лицам по их запросам документацию для ознакомления, информацию и сведения, касающиеся управления многоквартирным домом, содержания, текущего и капитального ремонта общего имущества.

6.1.28. В случае решения общего собрания Собственников о передаче в возмездное пользование общего имущества либо его части заключать соответствующие договоры. Средства, поступившие на счет Управляющей организации от использования общего имущества Собственников, после уплаты налогов и удержания процентов за сопровождение данных договоров, направлять на оплату услуг и работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества, выполняемых по настоящему Договору.

6.1.29. Передать техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением домом документы за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора, по окончании срока его действия или расторжения вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья, либо - в случае непосредственного управления многоквартирным домом собственниками помещений в доме - одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления многоквартирным домом, либо, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в доме и подписать акт передачи управления.

6.1.30. При расторжении Договора произвести сверку расчетов по платежам, внесенным Собственниками помещений многоквартирного дома в счет обязательств по настоящему Договору и составить акт сверки произведенных начислений и осуществленных ими оплат.

6.1.31. Вести реестр собственников, делопроизводство, бухгалтерский учет, бухгалтерскую и иную необходимую отчетность по управлению многоквартирным домом.

6.1.32. Принимать документы для осуществления регистрационных действий, выдавать необходимые справки, осуществлять взаимодействие с уполномоченными органами (Федеральная миграционная служба).

6.1.33. Осуществлять функции, связанные с получением платы за жилое помещение и коммунальные услуги:

-начислять платежи физических и юридических лиц и предъявлять их к оплате;

-производить сверку расчетов с физическими и юридическими лицами;

-производить перерасчет и корректировку размеров платы, начислять пени и предъявлять их к оплате;

-осуществлять контроль за своевременным внесением платежей;

-принимать меры по внесению физическими и юридическими лицами задолженности по оплате за жилое (нежилое) помещение, коммунальные и иные услуги.

6.2. Управляющая организация вправе:

6.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору.

6.2.2. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации, информации, предоставленной Собственником, производить перерасчет размера платы за коммунальные услуги в соответствии с требованием действующего законодательства и положениями раздела 7 настоящего Договора.

6.2.3. Взыскивать с Собственника (нанимателя) сумму неплатежей, иные расходы, а также пеню за несвоевременную и (или) неполную оплату, в порядке, установленном действующим законодательством.

6.2.4. Производить ограничение и (или) приостановление подачи отдельных коммунальных услуг в соответствии с действующим законодательством.

6.2.5. По вопросам, связанным с содержанием, управлением, эксплуатацией и ремонтом многоквартирного дома представлять перед третьими лицами интересы Собственника.

6.2.6. Информировать Собственников и(или) Совет дома о перечне работ и услуг, необходимых для выполнения в многоквартирном доме в соответствии с требованием законодательных и нормативных актов, и их стоимости.

6.3. Собственник обязан:

6.3.1. Поддерживать свое помещение в надлежащем состоянии, производить за свой счет ремонт своего помещения, в том числе находящихся в нем инженерных сетей холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, отопления, электроснабжения, в сроки, установленные законодательством. Перед началом отопительного сезона утеплять окна и двери, соблюдать противопожарные и санитарно-эпидемиологические требования, не захламлять места общего пользования, выносить мусор только в специально оборудованные места.

6.3.2. Соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме.

6.3.3. Обеспечить доступ в занимаемые помещения, в заранее согласованное время, уполномоченных представителей и специалистов Управляющей организации и специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах электроснабжения, водоснабжения, канализации, отопления, для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, а также контроля за их эксплуатацией, а для ликвидации аварий - в любое время.

6.3.4. Незамедлительно сообщать в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации о неисправностях сетей, оборудования, в том числе общего имущества находящегося в собственном помещении, снижения параметров качества коммунальных услуг, ведущих к нарушениям качества условий проживания, создающих угрозу жизни и безопасности граждан.

6.3.5. При отсутствии приборов учета в жилом (нежилом) помещении уведомлять Управляющую организацию в 10-дневный срок об изменении количества проживающих человек в своем помещении, о сдаче жилого помещения в

аренду. В случае несвоевременного уведомления, выявления Управляющей организацией факта изменения количества проживающих, Управляющая организация вправе предъявить к оплате коммунальные услуги по фактическому количеству проживающих.

6.3.6. При отсутствии в помещении сроком более 2-х суток, с целью предотвращения аварийных ситуаций, перекрывать запорно-регулировочные краны на отводах внутриквартирной разводки от стояков горячего и холодного водоснабжения, отключать от сети бытовые электроприборы, кроме холодильников и морозильных камер и охранно-пожарной сигнализации.

6.3.7. Производить переустройство или перепланировку занимаемого помещения в соответствии с требованиями действующего законодательства.

6.3.8. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми, другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности.

6.3.9. Ежемесячно вносить плату за жилое (нежилое) помещение, коммунальные и иные услуги не позднее десятого числа месяца, следующего за расчетным месяцем на основании платежных документов либо на основании информации передаваемой в пункты приема платежей.

6.3.10. Нести расходы на содержание общего имущества многоквартирного дома, а также оплачивать коммунальные услуги с момента возникновения права пользования.

6.3.11. Принять меры по установке и техническому обслуживанию общедомовых, индивидуальных приборов учета количества (объемов) потребляемых коммунальных услуг.

6.3.12. При сдаче помещения по договору найма, аренды производить оплату за жилое (нежилое) помещение, коммунальные и иные услуги самостоятельно, либо обязать производить оплату нанимателя, арендатора.

6.4. Собственники помещений не вправе:

6.4.1. Использовать бытовые машины (приборы, оборудование) с паспортной мощностью, превышающей максимально допустимые нагрузки, определяемые в технических характеристиках внутридомовых инженерных систем, указанных в техническом паспорте жилое (нежилое) помещения.

6.4.2. Производить отбор теплоносителя из системы отопления, в том числе для нужд горячего водоснабжения без разрешения Управляющей организации.

6.4.3. Самовольно присоединяться к внутридомовым инженерным системам или присоединяться к внутридомовым инженерным системам в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые системы без внесения в установленном порядке изменений в техническую документацию многоквартирного дома и в технический паспорт.

6.4.4. Нарушать пломбы на приборах учета, демонтировать приборы учета и осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или повреждение.

6.4.5. Осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без согласования с Управляющей организацией.

6.4.6. Производить сброс в канализационную систему мусора, песка, тряпок и др. предметов, способствующих засорению канализации.

6.5. Собственник имеет право:

6.5.1. Получать своевременное и качественное предоставление услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в том числе на устранение аварий и неисправностей в сроки, установленные нормативно-правовыми документами и настоящим Договором.

6.5.2. Участвовать в планировании работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в принятии решений при изменении планов работ путем решения вопроса на общем собрании собственников многоквартирного дома, а также через Совет многоквартирного дома.

6.5.3. Требовать снижения платы за жилищные и коммунальные услуги в случае их некачественного, неполного или несвоевременного предоставления в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

6.5.4. Получать от Управляющей организации акты о не предоставлении или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества в установленном порядке.

6.5.5. Требовать возмещения ущерба, нанесенного по вине Управляющей организации.

6.5.6. При обнаружении недостатков выполненной работы или оказанной услуги по содержанию и ремонту общего имущества вправе по своему выбору потребовать:

- безвозмездного устранения недостатков выполненной работы оказанной услуги;
- соответствующего уменьшения цены выполненной работы оказанной услуги;
- безвозмездного повторного выполнения работы;
- возмещения понесенных им расходов по устранению недостатков выполненной работы или оказанной услуги своими силами или третьими лицами.

6.5.7. Выбрать лиц, которым Управляющая организация, будет представлять письменный отчет о выполнении своих обязанностей по настоящему Договору.

7. Порядок определения, начисления, внесения и изменения платы за жилое помещение и коммунальные и иные услуги

7.1. Размер платы за жилое (нежилое) помещение (содержание и ремонт общего имущества в МКД), а также коммунальные услуги, устанавливается в следующем порядке:

7.1.1. Плата за жилое (нежилое) помещение, включающая плату за управление многоквартирным домом, содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества, определяется для каждого Собственника исходя из общей стоимости работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме пропорционально доле принадлежащего ему помещения в праве общей собственности собственников таких помещений на общее имущество.

7.1.2. Общий годовой размер платы по каждому жилому (нежилому) помещению устанавливается из расчета платы за жилое (нежилое) помещение, определяемой в порядке, установленном настоящим Договором, соразмерно площади отдельного жилого (нежилого) помещения.

7.1.3. Ежемесячный размер платы по каждому помещению определяется в течение срока действия Договора в соответствии с порядком внесения платы за жилое (нежилое) помещение и рассчитывается произведением площади занимаемого жилого (нежилого) помещения на размер платы за жилое (нежилое) помещение 1 кв.м. общей площади жилого (нежилого) помещения.

7.1.4. Размер платы за жилое (нежилое) помещение на 1 кв.м. должен быть соразмерен утвержденному перечню, объемам и качеству работ и услуг на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома, одинаков для всех собственников многоквартирного дома и указан Сторонами в Приложении № 2 (перечень работ и услуг) или в соглашениях об изменении условий Договора, протоколах общего собрания собственников.

7.1.5. Если собственники помещений на их общем собрании не приняли решение об определении и утверждении платы за жилое (нежилое) помещение, то Управляющая организация вправе для его утверждения обратиться в орган местного самоуправления в соответствии с порядком регулирования тарифов в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

7.1.6. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, указанных в Приложении №2 к настоящему Договору, ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, т.е. неоказания части услуг и/или невыполнения части работ в многоквартирном доме, стоимость этих работ уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы за жилое помещение в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации.

В случае исправления выявленных недостатков, несвязанных с регулярно производимыми работами в соответствии с установленными периодами производства работ (услуг), стоимость таких работ может быть включена в плату за жилое помещение в следующих месяцах при уведомлении Собственника.

7.1.7. 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.

7.1.8. Собственник вправе обратиться в Управляющую организацию в письменной форме или сделать это устно в течение 6 месяцев после выявления соответствующего нарушения условий настоящего Договора и требовать с Управляющей организации в течение 2 рабочих дней с даты обращения извещения о регистрационном номере обращения и последующем удовлетворении либо об отказе в его удовлетворении с указанием причин.

7.1.9. Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление, электроснабжение, газоснабжение.

7.1.10. Размер платы за коммунальные услуги определяется в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

7.1.11. Изменение размера платы за отдельные виды коммунальных услуг при их предоставлении ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность производится в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

7.1.12. Плата за жилое (нежилое) помещение, а также коммунальные и иные услуги вносится ежемесячно до 10 (десятого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

7.1.13. Плата за жилое (нежилое) помещение, а также коммунальные и иные услуги вносится на основании информации предоставляемой Управляющей организацией при внесении платы.

7.1.14. В платежном документе указываются: получатель платежа, расчетный счет, на который вносится плата, площадь помещения; количество проживающих (зарегистрированных) граждан; объем (количество) потребленных коммунальных услуг; установленные тарифы на коммунальные услуги; размеры платы за жилищные и коммунальные услуги с учетом исполнения условий настоящего Договора; сумма перерасчета, задолженности Собственника по оплате жилищно-коммунальных услуг за предыдущие периоды.

Управляющая организация может, после соответствующей регистрации Собственника на официальном сайте Управляющей организации, выставлять платежные документы в электронной форме, как с помощью рассылки по электронной почте, так и с помощью самостоятельного получения Собственником платежного документа.

Полученные по электронной почте или по средствам обращения на официальный сайт Управляющей организации платежные документы являются основанием для оплаты Собственником за жилое помещение, коммунальные и иные услуги.

7.1.15. Собственники или уполномоченные ими лица вносят плату за жилищно-коммунальные услуги в соответствии с указанными банковскими реквизитами.

7.1.16. Неиспользование помещений Собственниками не является основанием для невнесения платы за жилое (нежилое) помещение, коммунальные и иные услуги.

7.1.17. При временном отсутствии проживающих в жилых (нежилых) помещениях граждан внесение платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, газоснабжение, электроснабжение и водоотведение при отсутствии в жилое (нежилое) помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, установленном действующим законодательством.

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

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

7.1.20. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению Сторон.

8. Совет многоквартирного дома

8.1. Собственники помещений многоквартирного дома в течение 30 дней, с момента выбора способа управления – управляющая организация, обязаны на общем собрании избрать Совет многоквартирного дома из числа собственников помещений в данном доме.

8.2. Совет многоквартирного дома:

8.2.1. Обеспечивает выполнение решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;

8.2.2. Выносит на общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме в качестве вопросов для обсуждения предложения 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 комиссией и другие предложения по вопросам, принятие решений по которым не противоречит Жилищному кодексу РФ;

8.2.3. Представляет собственникам помещений в многоквартирном доме предложения по вопросам планирования управления многоквартирным домом, организации такого управления, содержания и ремонта общего имущества в данном доме;

8.2.4. Представляет 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 представляется советом данного дома совместно с такой комиссией;

8.2.5. 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.

8.3. 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.

8.4. Из числа членов совета многоквартирного дома на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме избирается председатель совета многоквартирного дома.

8.5. Председатель совета многоквартирного дома осуществляет руководство текущей деятельностью совета многоквартирного дома и подотчетен общему собранию собственников помещений в многоквартирном доме.

8.5.1. Председатель совета многоквартирного дома:

- На основании доверенности, выданной собственниками помещений в многоквартирном доме, заключает на условиях, указанных в решении общего собрания собственников помещений в данном доме, договор управления многоквартирным домом. По договору управления многоквартирным домом приобретают права и становятся обязанными все собственники помещений в многоквартирном доме, предоставившие председателю совета многоквартирного дома полномочия, удостоверенные такими доверенностями. Собственники помещений в многоквартирном доме вправе потребовать от управляющей организации копии заключенного договора.

- 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. Подписывает акты приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, акты о нарушении нормативов качества или периодичности оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, акты о не предоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества.

8.6. Денежные средства, полученные по статье «текущий ремонт» в перечне работ и услуг (Приложение №2) расходуются в соответствии с ежемесячным планом работ и услуг, разработанным и утвержденным Советом дома на основании наказов собственников МКД и согласованным с управляющей организацией.

9. Осуществление контроля за выполнением сторонами обязательств по Договору

9.1. Контроль исполнения Управляющей организаций настоящего Договора осуществляется Собственником помещений или доверенными им лицами или уполномоченными представителями Собственника(ов) в соответствии с их полномочиями, а также уполномоченными органами.

9.1.1. Контроль осуществляется путем:

- получения уполномоченными лицами (Советом многоквартирного дома) от Управляющей организации отчёта о выполнении обязательств по настоящему Договору за прошедший год не позднее 31 марта года, следующего за отчётным по форме согласно Приложению № 3;

- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ;

- участия в осмотрах общего имущества, в том числе подвалов, а также участия в проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту;

- участия в приемке всех видов работ, в том числе по подготовке дома к сезонной эксплуатации;
- составления актов о нарушении условий Договора.

9.2. Контроль исполнения Собственником своих обязательств по настоящему Договору осуществляется уполномоченным представителем Управляющей организации, а также иными, уполномоченными на то должностными лицами государственных и муниципальных органов.

9.3. Акт о нарушениях условий Договора должен содержать: дату, время и место его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (нанимателя), Управляющей организации, иным лицам; описание, фотографии, видеозапись (при наличии возможности) повреждений имущества; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя).

10. Особые условия

10.1. В случае, если Собственником жилого помещения является муниципальное образование, субъект Российской Федерации или Российская Федерация (далее – Наймодатель), предоставляющие жилое (нежилое) помещение по договору социального найма, все положения настоящего Договора действуют в отношении нанимателей (права и обязанности Собственника по настоящему Договору возникают также у нанимателей, права и обязанности Управляющей организации возникают также перед нанимателем), за исключением условий Договора, предусматривающих принятие решений в отношении общего имущества собственников многоквартирного дома, при этом:

- плата за жилое (нежилое) помещение (за исключением платы за капитальный ремонт) и коммунальные услуги вносится нанимателями жилых помещений соответствующего жилищного фонда;
- размер платы за жилое (нежилое) помещение для нанимателей жилых помещений устанавливается органами местного самоуправления;
- возмещение расходов за работы по капитальному ремонту пропорционально своей доле в праве общей собственности на это имущество производит наймодатель в соответствии с порядком, утвержденным соответствующим нормативно-правовым актом.

11. Ответственность Сторон

11.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством и настоящим Договором.

Стороны не несут ответственность за не исполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору, если докажут, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор), то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств.

11.2. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу Собственника (нанимателя) в многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством.

11.3. Собственник несет ответственность в виде:

- возмещения убытков, причиненных Управляющей организации невыполнением или ненадлежащим выполнением своих обязательств по настоящему Договору.

11.4. Собственник несет ответственность в соответствии с действующим законодательством, при несоблюдении своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

11.5. В случае не избрания Совета многоквартирного дома Управляющая организация имеет право представлять информацию по настоящему Договору любому собственнику многоквартирного дома.

11.6. В случае неисполнения Собственником обязанностей по проведению ремонта помещений, несвоевременного уведомления Управляющей организации о неисправностях сетей, оборудования, в том числе общего имущества находящегося в собственном помещении, что повлекло за собой возникновение аварийной ситуации в доме, Собственник несет ответственность за наступивший ущерб.

11.7. Собственники, не обеспечившие допуск в помещения должностных лиц Управляющей организации и (или) специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения, для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем Договоре, несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

11.8. В случае не принятия собственниками на общем собрании решения о проведении работ, предписанных органом, уполномоченным осуществлять государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, Управляющая организация выполняет предписанные работы, и производит начисления стоимости этих работ на лицевые счета собственникам.

11.9. В случае не проведения общего собрания, непринятия решения о своевременном выполнении работ (ремонте общего имущества), не предусмотренных настоящим Договором, Собственники несут ответственность за ущерб, наступивший в результате этого.

11.10. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома, Управляющая организация не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, и качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в случае отказа собственников от финансирования проведения его ремонта или замены.

11.11. Управляющая организация не несет ответственность за техническое состояние общего имущества, которое существовало до момента заключения настоящего Договора, а также за вред, причиненный третьими лицами.

12. Срок действия Договора

12.1. Договор вступает в силу с момента его подписания.

12.2. Настоящий Договор заключен на один год.

12.3. При отсутствии заявления о расторжении Договора от одной из Сторон за 30 дней до окончания срока действия Договора, настоящий Договор считается продленным на каждый последующий календарный год и на тех же условиях.

13. Порядок изменения и расторжения Договора и урегулирования споров

13.1. Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляется, в соответствии с действующим законодательством.

13.1.1 Настоящий Договор может быть изменён:

- по соглашению сторон.
- в случае принятия нормативного, правового акта, устанавливающего обязательные для Собственника или Управляющей организации иные правила, чем те, которые закреплены в Договоре.

13.1.2. Настоящий договор может быть расторгнут:

В одностороннем порядке:

а) по инициативе Собственника в случае:

- принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления, иной управляющей организации – о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позднее, чем за 60 дней до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

б) по инициативе Управляющей организации в случае, если Управляющая организация не имеет возможности обеспечить исполнения своих обязательств по настоящему Договору, о чем Собственник помещения, органы местного самоуправления должны быть предупреждены не позднее чем за 60 дней до даты прекращения настоящего Договора.

13.1.3. По соглашению сторон.

13.1.4. В судебном порядке.

13.1.5. По обстоятельствам непреодолимой силы.

13.2. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации по основаниям, указанным в настоящем Договоре, Управляющая организация одновременно с уведомлением Собственника должна уведомить органы местного самоуправления для принятия ими соответствующих решений не позднее, чем за 60дней до предполагаемой даты расторжения.

13.3. Расторжение Договора не является для Собственника основанием для прекращения обязательств по оплате выполненных Управляющей организацией работ и услуг.

13.4. В случае переплаты Собственником средств за работы (услуги) по настоящему Договору на момент его расторжения, Управляющая организация обязана вернуть излишне полученные ею средства Собственнику.

13.5. В случае если споры и разногласия сторон не смогут быть решены путем переговоров, они подлежат разрешению в соответствии с действующим законодательством.

14. Заключительные положения

14.1. Любые приложения, изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в письменной форме, подписываются Сторонами.

14.2. Уполномоченным представителем Управляющей организации для решения текущих вопросов и оперативного взаимодействия с Собственником является инженер, директор управляющей организации.

14.3. Протоколы общих собраний собственников хранятся один год.

14.4. Неотъемлемой частью Договора являются:

- Приложение № 1. Состав общего имущества многоквартирного дома.
- Приложение № 2. Перечень услуг и работ, выполняемый Управляющей организацией
- Приложение № 3. Форма ежегодного отчета Управляющей организации о выполнении Договора.

15. Подписи Сторон

Управляющая организация:
ООО УО «Жилком»
630108, г. Новосибирск, ул. Плахотного51/1,
ИНН/КПП 5404030433/540401001,
ОГРН 1165476073400
р/с 40702810501310000173 в Новосибирский филиал
ПАО «МДМ БАНК»
к/с 30101810850040000775, БИК 045004775
Телефон: 287-63-31

Директор

_____ /Поповцев Е.А.

Собственник:

_____

_____ /_