

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ _____ В Г. ОМСКЕ

г. Омск

«__» _____ 20__

Собственники помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Омск, _____, действующие на основании решения общего собрания (протокол общего собрания № _____ от _____ 20__ г.), именуемые в дальнейшем «Собственники», с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью _____, в лице управляющего _____, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с другой стороны, в соответствии со ст. 162 ЖК РФ заключили настоящий договор о нижеследующем.

1. Общие положения

1.1. Настоящий договор заключен по инициативе Собственников помещений на основании решения общего собрания Собственников помещений, указанного в преамбуле настоящего договора, на условиях, согласованных с Управляющей организацией, является договором с множественностью лиц со стороны Собственников помещений и содержит условия, одинаковые для всех Собственников помещений в многоквартирном доме. Управление многоквартирным домом осуществляется в соответствии с требованиями законодательства о предоставлении коммунальных услуг и надлежащем содержании общего имущества в многоквартирном доме.

1.2. Управляющая организация предоставляет услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества в границах эксплуатационной ответственности и только в отношении имущества, включенного в состав общего имущества.

1.3. Работы по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, не входящие в состав работ и услуг по содержанию общего имущества, выполняются Управляющей организацией при наличии решения общего собрания Собственников помещений. Работы по капитальному ремонту общего имущества не являются предметом настоящего договора.

1.4. С целью соблюдения условий санитарно-эпидемиологического благополучия населения санитарная уборка придомовой территории осуществляется в границах сложившегося фактического землепользования (до формирования земельного участка), принятого общим собранием Собственников помещений и согласованных от имени Собственников председателем совета многоквартирного дома либо на территории, принадлежащей Собственникам МКД.

1.5. Границей эксплуатационной ответственности между общедомовым инженерным оборудованием и квартирным (индивидуальным) является: на системе отопления – отсекающая арматура (первый вентиль) до прибора отопления; ответственность за отопительные приборы, находящиеся в квартире и обслуживающие одну квартиру, возложена на собственника квартиры; на системах горячего и холодного водоснабжения - отсекающая арматура (первый вентиль); на системе канализации - плоскость раструба тройника для электрооборудования - отходящий от аппарата защиты (автоматический выключатель, УЗО, предохранитель и т.п.) провод квартирной электросети; для строительных конструкций - внутренняя поверхность стен квартиры, оконные заполнения и входная дверь в квартиру.

1.6. Внешняя граница эксплуатационной ответственности между общедомовым инженерным оборудованием, находящимся на обслуживании Управляющей организации, и наружными инженерными сетями (трубопроводы отопления, холодного и горячего водоснабжения, канализации, электрооборудование), находящимися в собственности (обслуживании) Собственников или иных лиц, устанавливается в соответствии с п. 8 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491.

1.7. С целью ведения регистрационного учета, а также для формирования платежных документов каждый из Собственников помещений в доме дает согласие Управляющей организации осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу представителю для взыскания обязательных платежей в судебном порядке, специализированной организации для ведения начислений и в других случаях, предусмотренных действующим законодательством), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных. Для исполнения договорных обязательств Собственники помещений предоставляют следующие персональные данные: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, семейное, социальное положение, сведения о наличии льгот, сведения о зарегистрированном в МКД праве собственности на жилое помещение, сведения о проживающих в помещении лицах иные данные, необходимые для реализации настоящего договора в части начисления платежей (данные индивидуальных приборов учета потребленных ресурсов, ежемесячные показания индивидуальных приборов учета потребленных ресурсов).

1.8. Собственник муниципального имущества с согласия Управляющей организации переуступает Управляющей организации право требования исполнения обязательства лицами, пользующимися помещениями Собственника (нанимателями) в части своевременной оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, а также оплаты коммунальных услуг, пени за несвоевременное исполнение обязательств.

1.9. Собственники на своем общем собрании обязаны избрать совет из числа Собственников помещений в МКД и председателя совета из числа членов совета. Председатель совета – уполномоченное лицо, представляет интересы Собственников по настоящему договору. В случае, если Собственниками помещений не выбран председатель и члены совета или в случае отказа или невозможности исполнения председателем или членами совета своих функций по настоящему

договору, эти функции могут исполняться любым из Собственников (с его согласия) до момента принятия собственниками решения о выборе председателя и членов совета.

1.10. Контроль исполнения договорных обязательств управляющей организации.

1.10.1. Подписание актов выполненных работ и оказанных услуг, а также иных актов осуществляет председатель многоквартирного дома. В случае, если председатель совета многоквартирного дома не может исполнять свои обязанности (командировка, отпуск, болезнь и пр.), то его обязанности временно могут быть исполнены одним из членов совета многоквартирного дома. В случае, если члены совета МКД не могут исполнять свои обязанности (командировка, отпуск, болезнь и пр.), их обязанности могут быть временно исполнены одним из собственников в многоквартирном доме. В случае, если председатель многоквартирного дома и члены совета многоквартирного дома не выбраны, или отказались исполнять свои полномочия, то его (их) обязанности до момента выбора нового председателя совета многоквартирного дома или членов совета многоквартирного дома, могут быть исполнены одним из собственников в многоквартирном доме, выбранном на общем собрании.

1.10.2. Работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, выполненные в течение месяца оформляются актами выполненных работ. Указанные акты предъявляются собственникам помещений в многоквартирном доме, в лице председателя совета многоквартирного дома или иного уполномоченного собственниками лица, выбранного на общем собрании по окончании месяца. Работы считаются выполненными с момента подписания сторонами акта выполненных работ. В случае не подписания в течение 5-ти рабочих дней акта выполненных работ председателем совета многоквартирного дома или уполномоченным представителем собственников помещений в многоквартирном доме, выбранном на общем собрании, без уважительной причины и не направления в управляющую организацию мотивированного отказа от подписании данного акта, работы по такому акту считаются принятыми в полном объеме.

1.10.3. Акты выполненных работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме направляются председателю совета многоквартирного дома (в случае его отсутствия любому члену совета многоквартирного дома, в случае их отсутствия - любому собственнику, выбранному на общем собрании) после чего председатель совета многоквартирного дома (в случае его отсутствия любой член совета многоквартирного дома, в случае их отсутствия - любой собственник, выбранной на общем собрании) в течение 5-ти рабочих дней должен подписать акт выполненных работ (услуг) или составить мотивированный отказ от его подписания с указанием причин, либо указать на замечания, выявленные в ходе приемки работ.

Если по истечении вышеуказанного срока с момента получения акта выполненных работ (услуг) председатель совета многоквартирного дома (в случае его отсутствия любой член совета многоквартирного дома, в случае их отсутствия - любой собственник, выбранный на общем собрании) не предоставит подписанный акт, либо не предоставит мотивированный отказ от его подписания (с указанием причин отказа), он принимается согласованный сторонами.

1.11. Собственники помещений согласны на приобретение коммунальных услуг, в том числе путем заключения управляющей организацией за их счет договоров (соглашений) с ресурсоснабжающими организациями, внесение платы за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление и электроснабжение на расчетный счет ресурсоснабжающих организаций на основании платежных документов, выставляемых указанными организациями.

1.12. Неиспользование Собственником и иными лицами помещения либо инфраструктуры, либо какой-либо части общего имущества многоквартирного дома, в том числе непроживание в жилом помещении Собственника не является основанием для освобождения Собственника от оплаты платы за услуги по договору, определенной в соответствии с действующим законодательством.

2. Предмет договора

2.1. Управляющая организация по заданию Собственников в течение срока действия договора за плату обязуется оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме Собственникам и лицам, пользующимися помещениями в доме на законных основаниях, предоставлять коммунальные услуги (холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, электроснабжение, отведение сточных вод), потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, оказывать дополнительные услуги и выполнять работы, в том числе по текущему ремонту общего имущества, а также осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.2. Услуги и (или) работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме предоставляются Управляющей организацией самостоятельно либо путем привлечения третьих лиц, имеющих соответствующие разрешения, допуски, сертификаты и т.п.

2.3. По настоящему договору Управляющая организация обязуется от своего имени, но в интересах и за счет собственников оказывать услуги и (или) выполнять следующие работы:

- организовывать и проводить работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД в зависимости от фактического состояния общего имущества и в пределах поступивших денежных средств от Собственников;
- осуществлять проверку технического состояния Общего имущества МКД путем проведения плановых осмотров;
- осуществлять уборку мест общего пользования (лестничные марши и площадки в подъездах);
- обеспечивать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание МКД;
- осуществлять уборку придомовой территории в границах земельного участка, согласованных в виде исполнительной схемы уполномоченным представителем собственников либо советом многоквартирного дома.;
- осуществлять надлежащее содержание и техническую эксплуатацию лифтового оборудования (при наличии);

- осуществлять контроль за содержанием внутридомового и внутриквартирного газового оборудования, для чего заключать договор со специализированной организацией на техническое обслуживание внутридомового и внутриквартирного газового оборудования (при наличии).

- осуществлять обслуживание общедомовых приборов учета (при наличии), для чего заключать договор со специализированной организацией (при необходимости). Начисление платы за обслуживание приборов учета включается в структуру платы в строке «Содержание жилья»;

- организовывать места накопления и осуществлять сбор ртутьсодержащих ламп, передавать их в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию и размещению таких отходов.

- оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, в том числе создать и вести базу данных по лицевым счетам Собственников, осуществлять сбор, обновление и хранение информации о Собственниках и нанимателях помещений в многоквартирном доме, а также о лицах, использующих общее имущество в многоквартирном доме на основании договоров (по решению общего собрания), осуществлять выдачу копий из финансового лицевого счета и (или) из домовой книги и иных предусмотренных действующим законодательством документов, осуществлять сбор документов для регистрации граждан по месту жительства и месту пребывания, вести регистрационный учет и выдавать соответствующие справки, осуществлять прием, хранение и передачу технической и иной, связанной с управлением и содержанием дома документации, готовить предложения по вопросам содержания и ремонта общего имущества Собственников помещений, заключать от имени и в интересах Собственников договоры, предусмотренные действующим законодательством и настоящим договором, оказывать услуги и выполнять работы, предусмотренные настоящим договором, организовывать и осуществлять расчеты за услуги и работы, в том числе по организации работ по расчету платы за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, отведение сточных вод, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, предоставлять отчеты об исполнении договора, организовывать работы по предоставлению информации в электронном виде, а также оказывать иные услуги и работы, связанные с управлением МКД.

2.4. Плата Собственников за содержание жилья, поступившая в отчетном периоде (календарный месяц, год), в первую очередь направляется на оплату оказанных услуг по обслуживанию и содержанию общего имущества, являющихся обязательным в силу законов и подзаконных актов. Оставшиеся части поступивших денежных средств направляются на выполнение работ по текущему ремонту общего имущества согласно плану текущего ремонта многоквартирного дома и на погашение задолженности предыдущего периода(ов).

2.5. Сдача-приемка выполненных Управляющей организацией работ и услуг, не относящихся к содержанию и текущему ремонту общего имущества производится в соответствии с порядком, установленным пунктом 2.6 настоящего договора.

2.6. Стороны пришли к соглашению оформлять акты выполненных работ и оказанных услуг в 2-х (двух) экземплярах. Уполномоченное Собственниками лицо (председатель совета или члены совета многоквартирного дома, а при их отсутствии или при отказе подписывать данные документы – любой Собственник помещений многоквартирного дома) в течение 5-ти рабочих дней подписывает акты выполненных работ (оказанных услуг) и возвращает 1 (один) экземпляр Управляющей организации. Если в указанный срок Управляющая организация не получила подписанные акты и не получила мотивированный отказ от приёмки работ (услуг), то работы (услуги) считаются принятыми и подлежат оплате.

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

2.8. Собственники помещений переуступают Управляющей организации права требования с предыдущей управляющей (обслуживающей) организации, взимавшей с Собственников плату за содержание и текущий ремонт МКД, денежных средств, поступивших по ранее заключенному договору, а также оплаченных в аванс платежей и денежных средств по неисполненным обязательствам такой организацией. Средства, полученные от предыдущей организации направляются на текущий ремонт общего имущества.

3. Права и обязанности Управляющей организации

3.1. Управляющая организация вправе:

3.1.1. Самостоятельно определять способы исполнения обязанностей по настоящему договору, устанавливать очередность и сроки оказания услуг в зависимости от фактического технического состояния общего имущества, объема поступивших от Собственников средств и ее производственных возможностей, климатических условий, в том числе при невозможности исполнения обязательства перенести исполнение данного обязательства на будущий год. Привлекать подрядные и иные организации к выполнению комплекса или отдельных видов работ по настоящему договору, определяя по своему усмотрению условия таких договоров.

3.1.2. Выполнять работы и оказывать услуги, не предусмотренные в составе перечней работ и услуг, утвержденных общим собранием, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровью граждан, проживающих в МКД, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу Собственников помещений, о чем Управляющая организация информирует Собственников. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества. Информирование Собственников осуществляется путем вывешивания уведомления на входных дверях каждого подъезда.

3.1.3. Производить осмотры состояния инженерного оборудования в помещениях Собственников, поставив Собственников в известность о дате и времени такого осмотра не менее чем за сутки (24 часа).

3.1.4. Оказывать Собственникам помещений дополнительные услуги или выполнять другие работы в рамках исполнения своих обязательств по настоящему договору, если необходимость оказания таких услуг или выполнения работ возникла при исполнении основных обязательств. Если Собственники не примут решение о дополнительном финансировании, то выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества. Не обеспеченные финансированием работы и услуги в случае необходимости их выполнения подлежат включению в перечень работ и услуг следующего года.

3.1.5. Заключать договоры с физическими и юридическими лицами на использование общего имущества многоквартирного дома (транзит коммуникаций, установка оборудования, размещение рекламных конструкций и т.п.). После уплаты всех налогов, предусмотренных действующим законодательством, доходы от указанной деятельности распределяются в процентном соотношении, установленном в решении общего собрания, при этом 30 % средств, полученных от использования общего имущества, являются вознаграждением Управляющей организации. Оставшиеся денежные средства направляются на оплату услуг, связанных с содержанием и ремонтом многоквартирного дома, в том числе оплату услуг (работ) по договорам, заключенным с третьими лицами на организацию работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

3.1.6. С целью выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества безвозмездно использовать нежилые (технические) помещения, относящиеся к общему имуществу Собственников помещений (крыши, подъезды, подвалы и т.п.). Использование помещений осуществляется исключительно для выполнения работ и оказания услуг (без права сдачи в аренду или заключения других сделок) и может осуществляться Управляющей организацией лично либо подрядными организациями, находящимися в договорных отношениях с Управляющей организацией.

3.1.7. На время проведения регламентных и/или ремонтных и/или аварийных работ ограничить подачу коммунального ресурса без предварительного уведомления Собственников на срок до 1 (одного) часа.

3.1.8. Осуществлять приостановление и ограничение предоставления коммунальных услуг при наличии обстоятельств и в порядке, предусмотренными Правилами предоставления коммунальных услуг Собственниками и пользователями в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 6 мая 2011 года № 354.

3.1.9. Истребовать у предыдущей Управляющей (обслуживающей) организации или ТСЖ (ЖСК, ЖК) техническую и иную документацию на управляемый многоквартирный дом, а в случае невозможности ее истребования – восстановить техническую документацию. Расходы Управляющей организации, понесенные на восстановление такой документации, подлежат включению в состав затрат по текущему ремонту

3.1.10. Требовать надлежащего исполнения Собственником его обязательств по настоящему договору, соблюдения Правил благоустройства, обеспечения чистоты и порядка на территории города Омска.

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

3.1.12. Требовать в установленном действующим законодательством порядке полного возмещения расходов по уплате штрафов, выставленных надзорными органами, понесенных Управляющей организацией по вине Собственника и/или проживающих лиц в его помещении.

3.1.13. После предварительного уведомления Собственника за один календарный день путем размещения объявления на первых этажах каждого подъезда многоквартирного дома приостановить либо ограничить предоставление Собственнику коммунальных услуг в предусмотренных законодательством случаях и установленные законодательством сроки, в том числе:

- проведения планово-профилактического ремонта и работ по обслуживанию централизованных сетей инженерно-технического обеспечения и (или) внутридомовых инженерных систем, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома.

3.1.14. Осуществлять функции заказчика работ по техническому обслуживанию и содержанию общего имущества многоквартирного дома при проведении Управляющей организацией текущего, аварийного ремонта общего имущества многоквартирного дома. Оплата указанных работ производится из платежей Собственников, перечисляемых в соответствии с действующим законодательством и условиями настоящего договора.

3.1.15. Предъявлять к Собственнику иски о погашении задолженности перед Управляющей организацией по оплате услуг по настоящему договору и иные требования.

3.1.16. Оказывать Собственнику на возмездной основе дополнительные услуги в соответствии с заявкой Собственника при их оплате Собственником на основании прейскуранта, утвержденного Управляющей организацией.

3.1.17. Требовать от Собственника полного возмещения расходов Управляющей организации по восстановлению и ремонту общего имущества Собственников помещений многоквартирного дома, несущих конструкций многоквартирного дома в случае причинения Собственником какого-либо ущерба общему имуществу многоквартирного дома. Требование Управляющей организации к Собственнику оформляется в виде предписания с перечислением в нем подлежащих восстановлению элементов многоквартирного дома и сроками исполнения предписания.

3.1.18. В случае неисполнения Собственником предписания привести самовольно переустроенное им помещение либо помещение, относящееся к общему имуществу многоквартирного дома, в прежнее состояние в указанный в уведомлении срок, поручить выполнение работ по приведению помещений в прежнее состояние третьим лицам или выполнить работы своими силами с последующим правом требовать от Собственника возмещения всех расходов Управляющей организации в добровольном порядке, а при неисполнении Собственником требований Управляющей организации добровольно – в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством.

3.1.19. Уведомлять Собственника об обстоятельствах, касающихся исполнения настоящего договора (в том числе об изменении наименования, места нахождения, банковских реквизитов, реорганизации (ликвидации) Управляющей организации, изменении применяемых тарифов, перерывах в оказании услуг по договору и т.д.) путем размещения соответствующей информации на информационных стендах многоквартирного дома, на Интернет-сайте Управляющей организации либо иным допустимым способом.

3.1.20. Осуществлять в сроки, установленные законодательством, проверку правильности снятия Собственником показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета (распределителей), проверку состояния таких приборов учета.

3.1.21. Перераспределять денежные средства, полученные от Собственников на финансирование выполнения работ (услуг) в рамках настоящего договора и действующего законодательства РФ по согласованию с председателем совета многоквартирного дома и (или) членами совета многоквартирного дома.

3.1.22. Выполнить работы и оказать услуги, не предусмотренные в составе перечней работ и услуг, утвержденных общим собранием, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровью проживающих в многоквартирном доме, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу Собственников помещений, а также в связи с предписанием надзорного (контрольного) органа (ГЖИ, ГПН, Роспотребнадзор и пр.), о чем Управляющая организация обязана проинформировать Собственников помещений. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества. Информирование Собственников осуществляется путем вывешивания уведомления на входных дверях (информационных стендах) каждого подъезда.

3.1.23. Реализовать иные права, предусмотренные действующим законодательством.

3.2. Управляющая организация обязана:

3.2.1. Предоставлять услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД, а также по предоставлению коммунальных услуг надлежащего качества и с соблюдением установленных действующим законодательством правил и норм, ГОСТов, стандартов, а также соблюдением условий настоящего договора. Коммунальными услугами по настоящему договору являются холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение, электроснабжение, газоснабжение.

3.2.2. Предоставлять по запросам Собственников информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работах в сроки, предусмотренные действующим законодательством. В случаях, когда запрашиваемая информация имеет большой объем, управляющая организация уведомляет Собственника о дате и времени, когда истребуемая информация будет подготовлена для ознакомления.

3.2.3. Организовать ведение индивидуального учета для МКД поступающих средств, оказанных услуг и выполненных работ по содержанию общего имущества Собственников помещений многоквартирного дома.

3.2.4. Предоставлять уполномоченному Собственниками лицу – председателю совета дома результаты осмотра общего имущества, перечень мероприятий (работ и услуг), необходимых для устранения выявленных дефектов, а также планируемые затраты для последующего утверждения размера платы на общем собрании Собственников помещений.

3.2.5. Проинформировать председателя совета, членов совета, а при его отсутствии – любого Собственника для доведения до сведения всех Собственников об истечении сроков эксплуатационной надежности общего имущества.

3.2.6. Осуществлять прием и рассмотрение обращений и жалоб Собственников на действия (бездействия) Управляющей организации и третьих лиц.

3.2.7. Предоставить председателю совета дома либо члену совета дома в первом квартале года, следующего за отчетным, письменный отчет об исполнении условий настоящего договора. Отчет должен содержать следующие сведения: сумма средств Собственников, начисленных и поступивших Управляющей организации в отчетный период, сумма задолженности по начисленным платежам, перечень исполненных обязательств (работ и услуг), информацию о средствах, полученных от использования общего имущества.

3.2.8. Своевременно информировать через объявления на подъездах МКД о сроках предстоящего планового отключения инженерных сетей, о планово-предупредительном ремонте инженерных сетей в срок не позднее 3 (трех) календарных дней до даты работ (кроме случаев проведения работ по устранению аварийных ситуаций).

3.2.9. По поручению и от имени Собственников осуществлять согласование размещения рекламной продукции в интересах Собственников (с использованием общего имущества).

3.2.10. Составлять комиссионный акт по фактам причинения вреда общему имуществу, а также имуществу Собственников и нанимателей.

3.2.11. По решению общего собрания Собственников или по предписанию контролирующих государственных органов изготовить техническую документацию многоквартирного дома при её отсутствии на момент заключения договора. Расходы Управляющей организации, понесенные на изготовление такой документации, возмещаются Собственниками помещений.

3.2.12. Обеспечить конфиденциальность персональных данных Собственника помещения и безопасность этих данных при их обработке. В случае поручения обработки персональных данных по договору другому лицу Управляющая организация обязана включить в такой договор в качестве существенного условия обязанность обеспечения указанным лицом конфиденциальности персональных данных и соблюдения безопасности персональных данных при их обработке.

3.2.13. Проинформировать председателя совета дома либо членов совета дома о необходимости проведения капитального ремонта общего имущества и порядке финансирования таких работ.

4. Права и обязанности Собственников

4.1. Собственники имеют право:

4.1.1. Получать от Управляющей организации информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работах в сроки, установленные действующим законодательством.

4.1.2. С участием председателя совета дома, в согласованные с Управляющей организацией сроки, проверять объемы, качество и периодичность оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества.

4.1.3. Требовать от Управляющей организации, в части взятых ими обязательств, устранения выявленных дефектов и проверять полноту и своевременность их устранения.

4.1.4. Получать оказанные услуги и выполненные работы по настоящему договору надлежащего качества и в установленные сроки.

4.1.5. Получать перерасчет платы по договору вследствие отсутствия или ненадлежащего качества оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества при наличии вины Управляющей организации в установленном законом порядке.

4.1.6. Самостоятельно или через председателя и членов Совета многоквартирного дома, а также иных уполномоченных лиц, осуществлять контроль за исполнением настоящего договора.

4.2. Собственники обязаны:

4.2.1. Своевременно и в полном объеме вносить плату за услуги по содержанию общего имущества МКД Управляющей организации в порядке и сроки, предусмотренные настоящим договором и действующим законодательством РФ. Своевременно вносить плату за коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям, а также приобретать коммунальные услуги, вносить плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление, и электроснабжение, вывоз ТБО, в том числе оплачивать управляющей организации коммунальные ресурсы, потребляемые на содержание общего имущества, определенные, исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета и объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды на расчётный счёт ресурсоснабжающей организации на основании платежных документов, выставленных данными организациями. Собственники помещений согласны расчеты производить по квитанциям, выставленным ресурсоснабжающими организациями.

4.2.2. Представлять Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение Собственника в случае его временного отсутствия для устранения аварийных ситуаций (залив, пожар).

4.2.3. Немедленно сообщать Управляющей организации о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях общего имущества, в необходимых случаях сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу.

4.2.4. Содержать и поддерживать помещение и санитарно-техническое оборудование в надлежащем техническом и санитарном состоянии, производить за свой счет ремонт помещения, а также ремонт и замену санитарно-технического оборудования, находящегося внутри помещения (не входящего в состав общего имущества).

4.2.5. Соблюдать права и законные интересы соседей, правила пожарной безопасности, санитарные нормы и правила, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе: соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования, выносить мусор в специально отведенные для этого места, не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, не сливать жидкие пищевые отходы в мусоропровод.

4.2.6. Не допускать выполнения работ или совершения иных действий, приводящих к порче помещений или конструкций многоквартирного дома, загрязнению придомовой территории.

4.2.7. Не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения помещений, входящих в состав общего имущества многоквартирного дома (коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, чердачных помещений, подвалов, технических этажей); не занимать подсобным (дачным, огородным и пр.) оборудованием места общего пользования и не возводить перегородки и стены в местах общего пользования (подъезды, чердаки, подвалы и т.п.).

4.2.8. Для подтверждения права собственности на занимаемое помещение представить Управляющей организации копию свидетельства регистрации права собственности или регистрационное удостоверение БТИ, выписку из ЕГРН или иные документы, подтверждающие право собственности на жилое помещение.

4.2.9. Ознакомить всех совместно проживающих с ним граждан с условиями настоящего договора.

4.2.10. Обеспечить доступ в помещение Собственника представителей Управляющей организации для осмотра технического и санитарного состояния общего имущества многоквартирного дома и инженерного оборудования, а также для выполнения необходимых ремонтных работ.

4.2.11. При заключении договоров социального найма или коммерческого найма в период действия настоящего договора Собственник муниципальных помещений обязан информировать нанимателей об условиях настоящего договора.

4.2.12. Извещать Управляющую организацию об изменении числа проживающих, в том числе временно проживающих в жилых помещениях лиц, вселившихся в жилое помещение в качестве временно проживающих граждан на срок более 3-х дней не позднее 5 (пяти) рабочих дней со дня произошедших изменений, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета.

4.2.13. Предоставить Управляющей организации сведения о наличии и типе установленных индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета, дате и месте их установки (введения в эксплуатацию), дате опломбирования прибора учета заводом-изготовителем или организацией, осуществлявшей последнюю поверку прибора учета, а также установленном сроке проведения очередной поверки.

4.2.14. Создать Управляющей организации условия, необходимые для надлежащего оказания Собственнику услуг и работ, установленных настоящим договором.

4.2.15.Выполнять при эксплуатации и использовании помещения следующие требования:

-производить переустройство и (или) перепланировку помещения не иначе как после получения разрешения и при условии согласования проекта переустройства с необходимыми органами и организациями, а также с Управляющей организацией;

-не производить без согласования Управляющей организации перенос инженерных сетей и оборудования, установленного в помещении;

-при проведении ремонтных работ не уменьшать размеры установленных в помещении сантехнических люков и проёмов, которые открывают доступ к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, а также не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре;

-не использовать лифты в качестве строительных грузоподъёмных установок;

-не осуществлять демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета потребления коммунальных услуг без предварительного согласования с Управляющей организацией;

-не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и оборудование мощностью, превышающей технические характеристики внутридомовых инженерных систем, а также не устанавливать в помещении дополнительные секции приборов отопления либо приборы отопления, превышающие по теплоотдаче проектные;

-не использовать теплоноситель из систем и приборов отопления на бытовые нужды и/или для установки отапливаемых полов;

-не допускать выполнение в помещении ремонтных работ, способных повлечь причинение ущерба помещению, помещениям иных Собственников либо общему имуществу многоквартирного дома;

-за свой счет привести в прежнее состояние самовольно переустроенное (перепланированное) помещение;

-не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами пути эвакуации и помещения общего имущества многоквартирного дома;

-не создавать повышенного шума в помещениях и местах общего пользования;

-не производить без согласования с Управляющей организацией и другими согласующими органами в установленном законодательством порядке замену остекления помещений и балконов, а также установку на фасадах домов кондиционеров, сплитсистем и прочего оборудования, способного изменить архитектурный облик многоквартирного дома.

4.2.16.При проведении в помещении ремонтных работ за собственный счет осуществлять вывоз строительного и крупногабаритного мусора. В случае необходимости хранения строительного мусора в местах общего пользования в рамках дополнительных услуг Управляющая организация вывозит строительный мусор с территории многоквартирного дома с включением стоимости вывоза и утилизации строительного мусора в стоимость таких услуг, согласованных сторонами. Стоимость данных работ (услуг) отражается в платежном документе, выставляемом Управляющей организацией Собственнику, отдельной строкой.

4.2.17.Не производить переоборудование и перепланировку общего имущества Собственников помещений многоквартирного дома.

4.2.18.Не реже одного раза в год обеспечить доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее Собственнику помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций и установленного в помещении оборудования, для выполнения в помещении необходимых ремонтных работ, для проверки показаний приборов учёта коммунальных услуг в согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время. Доступ в помещение предоставляется в сроки, указанные в направленном Управляющей организацией уведомлении Собственнику помещения. В случае, если Собственник не может обеспечить доступ в помещение представителям Управляющей организации в указанные в уведомлении сроки, он обязан сообщить об этом Управляющей организации способом, позволяющим подтвердить факт направления сообщения в срок не позднее 10 (десяти) дней с момента направления ему уведомления. Дата, указанная в сообщении Собственника, не может превышать 30 (тридцати) дней с момента направления Управляющей организацией уведомления о предоставлении доступа. В случае отсутствия доступа в помещение Собственника у сотрудников Управляющей организации в указанные в уведомлении сроки составляется акт недопуска в помещение, который подписывается сотрудниками Управляющей организации и двумя Собственниками других помещений или двумя незаинтересованными лицами. С момента составления акта недопуска в помещение Управляющая организация не несет ответственности за ущерб имуществу Собственника (третьих лиц), нанесенный вследствие аварийных ситуаций, возникших на инженерных сетях, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома, расположенных внутри помещения, принадлежащего Собственнику.

4.2.19.Содержать в чистоте и порядке общее имущество многоквартирного дома. Бережно относиться к общему имуществу многоквартирного дома. При обнаружении неисправностей в общем имуществе многоквартирного дома немедленно сообщать о них в диспетчерскую службу Управляющей организации.

4.2.20.Предоставлять сведения Управляющей организации в течение 20 (двадцати) календарных дней с даты наступления любого из нижеуказанных событий:

-о заключении договоров найма (аренды) помещения;

-о смене нанимателя или арендатора помещения; об отчуждении помещения (с предоставлением копии свидетельства о регистрации нового Собственника);

-о постоянно (временно) зарегистрированных в помещении лицах;

-о смене адреса фактической регистрации Собственника помещения;

-о смене контактных данных, позволяющих сотрудникам Управляющей организации связаться с Собственником.

4.2.21.В сроки, установленные действующим законодательством предоставлять Управляющей организации показания приборов учета за отчетный месяц.

4.2.22. В течение 3 (трех) рабочих дней с момента получения соответствующего требования от Управляющей организации оплатить Управляющей организации штрафы за неисполнение договорных обязательств Собственником по настоящему договору.

4.2.23. При выезде из помещения на срок более одних суток перекрывать все вентили на подводящих трубах горячего и холодного водоснабжения, газоснабжения, отключать от сети электропотребители (за исключением холодильного оборудования).

5. Цена договора и порядок расчетов

5.1. Цена договора управления включает в себя плату за содержание и ремонт жилого помещения, в том числе плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также возмещение затрат Управляющей организации по оплате потребленных коммунальных услуг для содержания общего имущества многоквартирного дома, которая подлежит внесению в пользу Управляющей организации с момента, определенного договором (далее – «плата за услуги»).

Стоимость работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества определяется как произведение размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме, утвержденного общим собранием Собственников помещений, указанном в преамбуле настоящего договора, на общую площадь жилых и нежилых помещений и действует не менее одного года. Если Собственники помещений и управляющая организация на момент подписания договора не согласовали в письменном виде размер и структуру платы (приложение № 1 к договору), а также если Собственники помещений не приняли решение об утверждении размера платы и перечня работ и услуг, то применяется размер платы, установленный органами местного самоуправления. При изменении размера платы заключения дополнительного соглашения сторон о внесении соответствующих изменений в договор не требуется. При расчетах будет применяться новый размер платы с даты введения его в действие органом местного самоуправления.

Одностороннее уменьшение размера платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома Собственниками помещений не допускается и является для Управляющей организации основанием для досрочного расторжения настоящего договора.

5.2. Плата за содержание и ремонт жилого помещения включает в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, плату за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме.

5.3. В случае, если перечень работ и услуг на следующий период с учетом предложения Управляющей организации остается неизменным, то размер платы за такую услугу может быть проиндексирован: в соответствии с индексом потребительских цен, при изменении минимального размера оплаты труда, а также установления размера минимальной заработной платы в РФ или субъекте РФ, изменении налогового законодательства. Утверждение такого перечня работ и его стоимости не требует повторного проведения общего собрания Собственников.

5.4. Собственники помещений определяют следующий порядок оплаты ресурсов, потребленных при обслуживании общего имущества Собственников многоквартирного дома (далее-ОДН), определяемый (рассчитываемый) в соответствии с положениями действующего законодательства: весь объем ресурсов, потребленных при обслуживании общего имущества Собственников многоквартирного дома, как в размере превышения объема, предоставленного на общедомовые нужды, определенного исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета, над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления соответствующего ресурса, предоставленного на общедомовые нужды, так и в части потребления в пределах установленного норматива соответствующего ресурса, подлежит распределению между всеми жилыми нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения.

5.5. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества в МКД, а также перечни таких работ и услуг устанавливаются решением общего собрания Собственников помещений с учетом предложений Управляющей организации (за исключением индексации платы), а также с учетом поощрений для Совета МКД, которое ежемесячно распределяется между Собственниками и предъявляется им к оплате в структуре ежемесячного платежа (при принятии такого решения на общем собрании Собственников). Размер платы за содержание и ремонт общего имущества, а также перечни работ и услуг устанавливаются общим собранием Собственников помещений. Перечни работ и услуг не могут противоречить минимальному перечню работ и услуг, утвержденному Правительством РФ.

5.6. Расчетный период для начисления платы по договору - один календарный месяц. Срок внесения платежей определяется следующим образом:

- для физических лиц (Собственников жилых и нежилых помещений): ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за расчетным, по квитанции Управляющей организацией, предъявляемой Собственникам не позднее последнего числа расчетного месяца;

- для юридических лиц и индивидуальных предпринимателей (Собственников жилых и нежилых помещений): ежемесячно до 25 числа текущего месяца на основании счета (счета-фактуры) на предоплату (оплату).

Оплаченная квитанция и счет (счет-фактура) являются документами, подтверждающими факт оказания услуг.

5.7. В случае, если форма и содержание платежного документа не установлена действующим законодательством, форма и содержание платежного документа для конкретных плательщиков определяются Управляющей организацией.

5.8. В случае, если Собственник не получил либо утратил платежный документ на оплату, то Собственник обязан обратиться в Управляющую организацию для его получения.

5.9. В случае изменения тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня их утверждения органом местного самоуправления либо со дня изменения стоимости услуг организаций-поставщиков коммунальных услуг.

5.10. Собственники помещений несут перед Управляющей организацией ответственность за неоплату в размере начисленных, но не произведенных платежей.

5.11. Собственникам жилых и нежилых помещений доставляются в почтовые ящики соответствующего помещения, иным возможным образом или размещаются в электронной форме в государственной информационной системе ЖКХ (далее – «Система»), платежные документы (квитанции) для оплаты услуг Управляющей организации и задолженности по оплате данной платы не позднее 10-го (десятого) числа каждого месяца, следующего за истекшим месяцем.

5.12. Расчет за потребляемые коммунальные ресурсы осуществляется ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за расчетным, по квитанциям ресурсоснабжающих организаций напрямую, на расчетные счета таких РСО.

5.13. Расчет за услугу по вывозу ТКО (твердых коммунальных отходов, крупногабаритного мусора) осуществляется ежемесячно по квитанциям регионального оператора напрямую, на расчетный счет регионального оператора.

5.14. При поступлении платы за работы (услуги) по настоящему договору данная плата засчитывается в счет погашения задолженности, возникшей у Собственника перед Управляющей организацией в наиболее ранние неоплаченные периоды, предшествующие дате внесения денежных средств на расчетный счет (каассу) Управляющей организации вне зависимости от периода погашения задолженности, указанной Собственником в платежных документах.

5.15. Если к моменту составления соответствующего платежного документа произойдет официальное изменение тарифов на коммунальные ресурсы, однако такое изменение не будет учтено в выставленном платежном документе, Управляющая организация вправе произвести перерасчет платежей с момента официального изменения указанных тарифов путем включения образовавшейся разницы в платежный документ за следующий месяц.

5.16. Оплата банковских услуг и услуг иных агентов по приему и/или перечислению денежных средств возлагается на Собственников.

5.17. Информацию об изменении платы Собственники получают через уполномоченное Собственниками лицо, а в случае его отсутствия — на оборотной стороне счета-квитанции на оплату, что является надлежащим уведомлением Собственников. Место внесения платежей указано в платежном документе.

5.18. Стоимость услуг по ремонту и содержанию внутриквартирного оборудования не включена в размер платы и оплачивается отдельно согласно прейскуранту платных услуг на основании отдельного договора.

6. Ответственность сторон

6.1. Управляющая организация несет ответственность перед Собственниками по настоящему договору за надлежащее содержание общего имущества в объеме взятых обязательств и в границах эксплуатационной ответственности, установленной в Правилах содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491.

6.2. Собственники несут ответственность за ненадлежащее содержание общего имущества в соответствии с действующим законодательством РФ, а также за последствия отказа от доступа в свое помещение для проведения работ и оказания услуг по надлежащему содержанию общего имущества в помещениях.

6.3. Управляющая организация не отвечает по обязательствам Собственников, Собственники не отвечают по обязательствам Управляющей организации, которые возникли не по поручению Собственников.

6.4. Ни одна из сторон настоящего договора не несет ответственность за несвоевременное и ненадлежащее исполнение своих обязательств, если такое неисполнение вызвано обстоятельствами непреодолимой силы (форс-мажорными обстоятельствами): землетрясения, наводнения, другие стихийные бедствия, военные действия, решения государственных органов, иные обстоятельства, не зависящие от воли Управляющей организации и Собственников и если такие обстоятельства непосредственно влияют на исполнение обязательств по настоящему договору.

6.5. 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.

6.6. Управляющая организация не несет ответственности и не возмещает убытки и причиненный ущерб общему имуществу, если он возник в результате:

- умышленных либо неосторожных (неосмотрительных) действий (бездействий) Собственников (нанимателей) или третьих лиц, а также лиц, проживающих в помещениях Собственников (нанимателей). К бездействию стороны, в том числе, отнесли в данном случае отсутствие своевременной оплаты Собственниками и лицами, проживающими в помещениях Собственников, платы за содержание и ремонт общего имущества, выставляемой в квитанциях Управляющей организации напрямую или через уполномоченных лиц;

- аварий инженерных сетей или иного оборудования, произошедших не по вине Управляющей организации и при невозможности последнего устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража, принятие своевременного решения Собственниками о проведении капитального ремонта.)

- использованием Собственниками (нанимателями) общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства

- необеспечением Собственниками (нанимателями) своих обязательств, установленных настоящим договором, в том числе, по оплате услуг, предусмотренных настоящим договором.

6.7. Управляющая организация не несет ответственности за техническое состояние общего имущества многоквартирного дома, которое существовало до момента заключения настоящего договора, при этом в процессе исполнения настоящего договора предпринимает все необходимые меры для приведения общего имущества в надлежащее состояние с учетом объема и своевременности финансирования необходимых работ и услуг.

Собственники несут ответственность за причинение материального и морального вреда третьим лицам в случае, если в период их отсутствия не было доступа в помещение для устранения аварийной ситуации.

6.8. В случае, если Собственники нежилых помещений в течение 2-х расчетных периодов не производят расчет (оплату) за выполнение работ и оказание услуг по договору, Управляющая организация вправе произвести отключение внутридомовых инженерных коммуникаций, принадлежащих Собственнику нежилого помещения, от коммуникаций многоквартирного дома (обеспечить видимый разрыв) до погашения задолженности по договору. Предупреждение об отключении направляется заказным письмом с уведомлением или вручается лично под подпись за десять календарных дней до момента проведения. Обратное подключение коммуникаций нежилого помещения к внутридомовым сетям осуществляется за плату по тарифам, установленным Управляющей организацией и действующим на момент обращения.

6.9. Собственник несет ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за:

- все последствия возникших по вине Собственника аварийных и иных ситуаций в помещении Собственника.
- загрязнение общего имущества многоквартирного дома, включая территорию земельного участка, неаккуратное помещение мусора в контейнеры, размещение мусора в неположенных местах, повреждение газонов, порчу деревьев, кустарников, клумб, иных элементов благоустройства, парковку автотранспорта на газонах;

- производство несанкционированных перепланировок, самовольную установку кондиционеров и прочего оборудования, требующего получения соответствующих разрешений и согласований – в размере стоимости по приведению помещения в прежнее состояние, если такие работы выполнялись Управляющей организацией.

- ответственность за действия пользователей помещением, нанятых им ремонтных рабочих, а также рабочих, осуществляющих поставку строительных материалов и оборудования, мебели и т.п. для Собственника возлагается в полном объеме на Собственника.

6.10. Управляющая организация не несет ответственности перед Собственником за перебои (временное прекращение) и/или изменение параметров коммунальных услуг, если это связано с ликвидацией аварии, ремонтом или техническим обслуживанием инженерного оборудования Управляющей организацией или аварийными службами, а также за ущерб любого рода, явившийся прямым либо косвенным результатом таких перебоев в работе какого-либо инженерного оборудования ресурсоснабжающей организации или какого-либо оборудования в помещении Собственника.

6.11. С момента возникновения просрочки оплаты Собственнику начисляются пени на сумму задолженности в порядке и размере, установленном действующим законодательством. Размер начисленных Управляющей организацией пени указывается в платежном документе, выставленном Собственнику.

6.12. В случае неполной оплаты коммунальных услуг Собственником Управляющая организация вправе приостановить или ограничить предоставление Собственнику одной или нескольких коммунальных услуг в порядке, определенном законодательством. Стоимость введения процедуры ограничения (приостановления) предоставления коммунальных услуг указана в приложении №1 к настоящему договору.

6.13. В случае выявления Управляющей организацией несанкционированного подключения Собственника к общему имуществу многоквартирного дома, её устройствам и сооружениям, предназначенным для предоставления коммунальных услуг, за надлежащее техническое состояние и безопасность которых отвечает Управляющая организация, Управляющая организация вправе произвести перерасчет размера платы за потребленные Собственником без надлежащего учета коммунальные услуги за период с даты несанкционированного подключения. При этом Собственник обязан также возместить Управляющей организации стоимость произведенных работ согласно приложению №1 к настоящему договору.

6.14. Собственники жилых (нежилых) помещений, не обеспечивающие допуск должностных лиц Управляющей организации или специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, канализации, для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем договоре несут имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий перед Управляющей организацией и третьими лицами.

7. Контроль деятельности Управляющей организации

7.1. Контроль Собственниками помещений деятельности Управляющей организации осуществляется путем:

- подписания уполномоченным представителем Собственников помещений в многоквартирном доме актов выполненных работ и оказанных услуг;
- предоставления Управляющей организацией ежегодной отчетности по взятым обязательствам за оказание услуг и выполнение работ в течение первого квартала года, следующего за отчетным;
- участия уполномоченного Собственниками лица в осмотрах общего имущества, составления дефектной ведомости по результатам такого осмотра, подготовки перечней работ и услуг, необходимых для устранения выявленных дефектов.
- актирования фактов непредоставления услуг и работ или предоставления их ненадлежащего качества.

8. Порядок уведомления Управляющей организацией Собственников

8.1. Если иное прямо не предусмотрено настоящим договором и/или законодательством, все уведомления в соответствии с договором по своему усмотрению могут быть совершены Управляющей организацией одним из способов:

- (а) путем направления Собственнику (ам) помещений заказного письма с уведомлением по адресу нахождения их Помещения в данном многоквартирном доме;
- (б) путем направления Собственнику (ам) помещений сообщения в системе ГИС ЖКХ;
- (с) посредством направления телеграммы Собственнику (ам) помещений по адресу нахождения их помещения в данном многоквартирном доме;
- (д) посредством размещения информации (объявления) на первых этажах каждого подъезда многоквартирного дома.

8.2.Дата, с которой Собственник(и) считается(ются) надлежащим образом уведомленным, исчисляется с дня следующего за датой отправки соответствующего уведомления, направления сообщения в системе ГИС ЖКХ, направления телеграммы и размещения информации (объявления) в подъезде.

8.3.Каждая Сторона гарантирует возможности доставки корреспонденции и документов по указанным в договоре адресам, а также получения и прочтения сообщений по указанным в договоре адресам электронной почты и в полной мере несет риски невозможности получения (доставки, ознакомления).

8.4.В случае изменения реквизитов (паспортных данных, наименования, контактных реквизитов, адресов) одной из Сторон, эта Сторона обязана в течение 5 (пяти) календарных дней письменно уведомить другую Сторону о таком изменении, сообщить новые реквизиты, а также предоставить документы, подтверждающие такое изменение. Все действия, совершенные Сторонами по старым адресам и счетам до поступления уведомлений об их изменении, составленных и отправленных в соответствии с настоящим договором, считаются совершенными надлежащим образом и засчитываются в счет исполнения обязательств.

9. Срок действия договора. Порядок изменения и расторжения договора

9.1. Настоящий договор и приложения к нему считается подписанным с момента подписания его сторонами – Управляющей организацией и Собственниками помещений в доме, обладающими более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов Собственников помещений в данном доме либо уполномоченным общим собранием лиц, действующим в интересах Собственников многоквартирного дома, выступающим в качестве стороны настоящего договора.

9.2. Договор вступает в силу с момента включения Государственной жилищной инспекцией Омской области сведений о многоквартирном доме в реестр лицензий Омской области ООО «УК «Новый сервис» и действует один год. При отсутствии заявления (протокола общего собрания о расторжении договора и (или) прекращения срока действия договора) одной из сторон о прекращении договора управления многоквартирным домом по окончании срока его действия такой договор считается ежегодно продленным на каждый последующий календарный год на тех же условиях.

9.3. Односторонний отказ Собственников помещений от исполнения обязательств может быть произведен только при наличии доказательств неисполнения обязательств Управляющей организацией и при условии оплаты фактически понесенных ею расходов, а также убытков, связанных с досрочным расторжением договора.

9.4. Договор считается досрочно расторгнутым по истечении одного месяца с момента принятия Собственниками помещений в установленном порядке решения о прекращении договорных отношений и уведомления управляющей организации о досрочном расторжении договора с приложением оригиналов или заверенных копий протокола общего собрания и письменных решений собственников, принявших участие в голосовании.

9.5. В случае расторжения договора Управляющая организация передает имеющуюся техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному или жилищно-строительному кооперативу либо иному специализированному потребительскому кооперативу, а в случае выбора собственниками помещений в многоквартирном доме в качестве способа управления - непосредственного управления таким домом одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если данный собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме, в сроки, установленные действующим законодательством.

9.6. Управляющая организация вправе в одностороннем порядке расторгнуть настоящий договор:

- в связи с истечением срока действия договора;
- в связи с существенным изменением обстоятельств, предусмотренных жилищным и гражданским законодательством;
- в связи с систематическим неисполнением Собственниками помещений обязательств по оплате за выполненные работы и оказанные услуги (ст. 451 ГК РФ), а именно поступление от Собственников платежей менее 51% от начисленной суммы в течение двух месяцев;
- в случае, если Собственники на общем собрании приняли иные условия договора, неприемлемые и невозможные для исполнения Управляющей организации;
- в случае, если многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для дальнейшей безаварийной эксплуатации без проведения капитального ремонта, а Собственники помещений неоднократно (два и более раз), после предложений Управляющей организации, не приняли решение о проведении капитального ремонта.

9.7. Управляющая организация вправе расторгнуть настоящий договор в одностороннем порядке по истечении 30 (тридцати) дней после направления одним из способов, указанных в п.8.1 настоящего договора, уведомления Собственникам помещений.

9.8. Все изменения и дополнения к настоящему договору осуществляются путем заключения дополнительных соглашений в письменной форме и являются неотъемлемой частью настоящего договора, принятого общим собранием Собственников.

10. Порядок разрешения споров

10.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении Сторонами условий настоящего договора, могут быть урегулированы путем переговоров с целью достижения согласия между Сторонами по спорным вопросам.

10.2. В случае, если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в соответствии с действующим законодательством РФ в суде по месту нахождения Управляющей организации.

11. Прочие условия

11.1. Обязательство Управляющей организации по доведению до Собственников помещений любой информации в рамках действия либо об исполнении настоящего договора, а также предложений о необходимости проведения общего собрания Собственников помещений считается исполненным, если такие предложения вручены уполномоченному Собственниками лицу, а при его отсутствии вывешены на входных группах (дверях) подъездов.

11.2. Управляющая организация и Собственники по настоящему договору, получившая(-ие) обращение другой стороны по поводу неисполнения настоящего договора, обязана(-ы) рассмотреть его и дать письменный ответ другой стороне в течение 30 дней с момента получения указанного сообщения.

11.3. Отношения, связанные с проведением капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, регулируются отдельным договором, заключаемым в порядке, предусмотренном гражданским и жилищным законодательством, Управляющей организацией и подрядной организацией на основании решения общего собрания Собственников.

11.4. В случае изменения действующего на момент заключения настоящего договора законодательства в части отмены обязанности предоставления коммунальных услуг управляющей организацией со дня вступления в законную силу таких изменений обязательства Управляющей организации по предоставлению коммунальных услуг прекращаются и в дальнейшем данные правоотношения регулируются законом.

11.5. Настоящий договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу. Один экземпляр хранится у Председателя Совета – уполномоченного лица, второй – у Управляющей организации. Управляющая организация обязана однократно бесплатно выдать копию договора обратившемуся Собственнику. Последующее предоставление копий договора в целях пресечения злоупотребления правом осуществляется за установленную Управляющей организацией плату.

11.6. Подписанием настоящего договора Собственники выражают свое согласие на передачу и обработку персональных данных Управляющей организацией в целях организации деятельности по приему платежей за жилое помещение, коммунальные и иные услуги, печати и доставки платежных документов, взысканию задолженности и иных целях, связанных с исполнением договора. Обработка может осуществляться путем сбора, записи, систематизации, накопления, хранения, уточнения (обновления, изменения), извлечения, использования, обезличивания, блокирования, удаления, уничтожения персональных данных, а также передачи (распространения, предоставления, доступа) персональных данных операторам по приему платежей и иным лицам в целях исполнения условий настоящего договора и в соответствии с действующим законодательством РФ. Данное согласие действует в течение всего срока действия настоящего договора.

11.7. Предусмотреть в плане текущего ремонта резервный фонд в размере 10 % от суммы плана текущего ремонта. Использовать резервный фонд не раньше декабря соответствующего года и с учетом сборов по оплате. Управляющая организация выполняет работы на основании утвержденного плана текущего ремонта на год. В случае внесения изменений видов работ, включенных в утвержденный план текущего ремонта, Собственники помещений предоставляют в Управляющую организацию протокол общего собрания с определением вида и стоимости работ, а также источник финансирования данных работ.

В случае возникновения аварийной ситуации, которая может повлечь вред жизни и здоровью граждан, наложения административных штрафов надзорными органами, управляющая компания имеет право с согласия председателя совета многоквартирного дома и (или) членов совета многоквартирного дома перераспределить денежные средства статьи «Текущий ремонт».

11.8. Управляющая организация может денежные средства, поступившие от использования общего имущества МКД, направлять на статью «Текущий ремонт» по итогам каждого календарного года. В случае изменения указанного способа распределения денежных средств Собственники должны направить управляющей организации дополнительный протокол общего собрания Собственников многоквартирного дома.

Приложение № 1: «Структура и размер платы за содержание и ремонт жилого помещения».

12. Адреса и реквизиты, подписи сторон:

УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ:

ООО «_____»

ИНН _____

КПП _____

ОГРН _____

Почтовый адрес: _____

Управляющий _____ (_____)

СОБСТВЕННИКИ:

Председатель совета
многоквартирного дома №__ ул. _____ г. Омска

(на основании протокола №__ внеочередного
общего собрания Собственников помещений от _____ 20__ г.)