

Иванов С.В.

ДОГОВОР
управления многоквартирным домом

п. Солнечный

21 декабря 2015 года

Общество с ограниченной ответственностью «Солнечный 2», в лице генерального директора Якубовского Николая Васильевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», и собственники помещений, указанные в Приложении №1 к настоящему договору, именуемые в дальнейшем «Собственники», с другой стороны, при совместном упоминании именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее – Договор) о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор заключен на основании:

1.1.1. Решения общего собрания собственников (помещений) от «21» декабря 2015 года (оригинал является неотъемлемой частью настоящего Договора и хранится в Управляющей организации);

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в МКД и определены в соответствии с пунктом 1.1 настоящего Договора.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации (далее – ЖК РФ), Правилами пользования жилыми помещениями, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 21.01.2006 № 25 (далее – Правила пользования жилыми помещениями), Положением о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 № 47 (далее – Положение о признании МКД аварийным), Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 (далее – Правила содержания МКД), Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 23.05.2006 № 307 (далее – Правила предоставления коммунальных услуг), Правилами и нормами эксплуатации жилищного фонда, утвержденными постановлением Госстроя России от 27.09.2003 № 170 (далее – Правила и нормы эксплуатации МКД), иными федеральными законами и законами Хабаровского края, постановлениями и распоряжениями Правительства Российской Федерации, Правительства Хабаровского края и органа местного самоуправления, на территории которого расположен МКД, ГОСТами, СНиПами и иными документами, в том числе приказами и письмами органов исполнительной власти Российской Федерации и Хабаровского края, регламентирующими технические нормы эксплуатации, правила противопожарной безопасности, санитарно-эпидемиологические правила и нормы зданий и сооружений.

1.4. Общее имущество многоквартирного дома в настоящем Договоре определяется статьей 36 ЖК РФ и Правилами содержания МКД (далее – общее имущество МКД):

- помещения в МКД, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения данного дома оборудование;
- крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома;
- механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;
- внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях;
- внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях;
- внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых)

приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы, установленной Правилами содержанием МКД и настоящим Договором, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях;

– земельный участок, на котором расположен данный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства и иные, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

1.5. Границей эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и квартирным является:

- на системах горячего и холодного водоснабжения - отсекающая арматура (первый вентиль);
- на системах газоснабжения - отсекающая арматура (первый вентиль);
- на системе канализации - плоскость раструба тройника;
- по электрооборудованию - отходящий от аппарата защиты (автоматический выключатель, УЗО, предохранитель и т.п.) провод квартирной электросети;
- по строительным конструкциям - внутренняя поверхность стен квартиры, оконные заполнения и входная дверь в квартиру.

1.6. Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, является внешняя граница стены многоквартирного дома.

1.7. Внешней границей сетей газоснабжения, входящих в состав общего имущества, является место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Целью настоящего Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в жилом доме, обеспечение сохранности, надлежащего управления, содержания и ремонта общего имущества дома, его инженерных систем и оборудования мест общего пользования и придомовой территории, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в МКД.

2.2. Предметом настоящего договора является осуществление Управляющей организацией по заданию Собственника в соответствии с приложениями №№ 1-5 к настоящему Договору в течение согласованного срока за плату услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества МКД, расположенного по адресу: **682711, РФ, Хабаровский край, Солнечный муниципальный район, рп. Солнечный, ул. Геологов 8В** предоставление Собственнику и иным лицам, проживающим и (или) владеющим помещением на законных основаниях, коммунальных услуг, указанных в пункте 3.1.5. настоящего Договора, а также иной направленной на достижение целей управления МКД деятельности.

2.3. Характеристика МКД на момент заключения Договора:

а) адрес Многоквартирного дома: **п. Солнечный, ул. Геологов 8В**;

б) серия, тип постройки: _____;

в) год постройки: **1967**;

г) этажность: **5 (пять)**;

д) количество квартир: **80**;

е) общая площадь жилых помещений: **3207,4 кв. м**;

ж) общая площадь нежилых помещений, не являющихся общим имуществом МКД: **0 кв. м**;

з) степень износа по данным государственного технического учета _____ %;

и) год последнего комплексного капитального ремонта: _____.

2.4. Состав общего имущества МКД приведен в Приложении № 2 к настоящему Договору.

2.5. Техническое состояние общего имущества МКД на момент подписания настоящего Договора указано в Акте технического состояния МКД (Приложение № 3 к настоящему Договору).

2.6. Вопросы капитального ремонта МКД регулируются в порядке, установленном действующим законодательством.

2.7. Капитальный и текущий ремонт общего имущества в МКД проводится на основании решения общего собрания собственников помещений в МКД о проведении и оплате расходов на капитальный и текущий

ремонт за счет собственников помещений в МКД (и) или за счет средств, выделяемых на эти цели из бюджета всех уровней.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Приступить к выполнению настоящего Договора с «20» января 2016 года.

3.1.2. Организовать работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с Перечнем (Приложение № 5 к настоящему Договору). Перечень работ по содержанию общего имущества МКД может быть дополнен решением общего собрания Собственников, в порядке, установленном ЖК РФ, с соответствующим перерасчетом платежей; вносимых Собственниками либо иными лицами, являющимися пользователями принадлежащих Собственнику помещений, в качестве оплаты за содержание общего имущества МКД. Изменения в данный Перечень вносятся путем заключения дополнительного соглашения.

3.1.3. Предоставлять основные услуги по управлению МКД:

- организация обеспечения содержания и текущего ремонта общего имущества МКД и предоставления коммунальных услуг, в том числе заключение договоров от имени Собственников с ресурсоснабжающими организациями и специализированной организацией на обслуживание внутридомового и внутриквартирного газового оборудования;

- ведение учета доходов и расходов на содержание и ремонт общего имущества МКД;

- организация начисления и сбора платы за содержание и текущий ремонт общего имущества МКД;

- организация начисления и сбора платы за коммунальные услуги;

- по распоряжению Собственника, организация начисления и сбора платы за жилищно-коммунальные услуги, в том числе за найм (аренду) помещения, для нанимателей (арендаторов) помещений в МКД;

- организация и проведение комиссионных обследований жилых и нежилых помещений по письменному заявлению Собственника;

- планирование работ по текущему ремонту общего имущества МКД в соответствии с результатами осмотров общего имущества МКД, решением собственников помещений МКД, учетом его технического состояния и фактического объема финансирования;

- ведение в установленном порядке необходимой документации на все действия по передаче, ремонту, восстановлению имущества или производству работ и их приемке, в том числе технической документации на МКД;

- взыскание задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг;

- прием и рассмотрение индивидуальных обращений граждан;

- выполнение функций, связанных с регистрацией граждан в соответствии с «Правилами регистрации и снятия граждан РФ с регистрационного учета по месту пребывания и месту жительства в пределах РФ» (утв. Постановлением Правительства РФ от 17.07.1995 г. № 713 с изменениями и дополнениями).

3.1.4. В порядке, установленном настоящим Договором, довести до Собственника график проведения плановых и внеплановых осмотров технического состояния МКД и его инженерного оборудования на текущий год.

3.1.5. Обеспечить предоставление коммунальных услуг в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг, установленного качества и в необходимом объеме, безопасных для жизни и здоровья потребителей и не причиняющих вреда имуществу Собственника, в том числе:

- водоснабжения (ХВС);

- водоотведения (канализации);

- горячего водоснабжения (ГВС);

- теплоснабжения;

- электроснабжения;

3.1.6. Обеспечить своевременную подготовку инженерного оборудования, входящего в состав общего имущества, к эксплуатации в осенне-зимний и весенне-летний периоды.

3.1.7. Обеспечить в сроки, установленные Правилами и нормами эксплуатации МКД, устранение повреждений общего имущества и инженерного оборудования МКД.

3.1.8. В порядке, установленном настоящим Договором, извещать об изменениях режимов оказания коммунальных услуг и о плановых отключениях горячего (ГВС) и холодного (ХВС) водоснабжения,

электроэнергии и лифтов, испытании или ином изменении режима работы инженерных сетей дома не позднее, чем за двое суток.

3.1.9. Заключение с органом местного самоуправления в установленном порядке договор на возмещение выпадающих доходов, связанных с оказанием гражданам:

- коммунальных услуг по:
 - водоснабжения (ХВС);
 - водоотведения (канализации);
 - горячего водоснабжения (ГВС);
 - теплоснабжения;
 - электроснабжения;

- работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в МКД в случае установления органом местного самоуправления платы нанимателям (арендаторам) муниципальных помещений в МКД меньше, чем размер платы, установленной настоящим Договором.

3.1.10. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание МКД, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений, в сроки, установленные действующим законодательством и настоящим Договором.

3.1.11. Организовать работы по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни и здоровью граждан, а также порче имущества Собственника (нанимателя, арендатора), таких как: залив, засор стояков, отключение отопления и электроснабжения, остановка лифтов и других, подлежащих экстренному устранению, - в течение 60 минут с момента поступления заявки, в том числе по телефону.

3.1.12. Вести и хранить документацию, в том числе техническую и базы данных, на МКД, полученную от лица, ответственного ранее за управление (содержание) МКД, вносить в техническую документацию изменения, отражающие текущее состояние МКД, в соответствии с результатами проводимых осмотров и работ. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.

3.1.13. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственников либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений, вести их учет, принимать мер, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Не позднее 15 рабочих дней со дня поступления заявления (предложения, жалобы) информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу.

3.1.14. В случае выполнения работ и (или) оказания услуг, являющихся предметом настоящего Договора, с перерывами, превышающими установленную продолжительность предельных сроков устранения неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) текущего ремонта общего имущества МКД, установленных Правилами и нормами эксплуатации МКД, произвести изменение размера платы в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

3.1.15. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

3.1.16. В пределах установленных настоящим Договором гарантийных сроков на результаты отдельных работ по текущему ремонту общего имущества МКД за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные в процессе эксплуатации Собственником либо иным лицом, являющимся пользователем принадлежащих Собственнику помещений. Недостатки и дефекты считаются выявленными, если Управляющая организация получила заявку (заявление, предложение, жалобу) на их устранение.

3.1.17. От имени и за счет Собственников заключить с ресурсоснабжающими либо иными организациями договоры на снабжение коммунальными ресурсами и прием бытовых стоков, обеспечение коммунальных услуг в объемах и с качеством, предусмотренными настоящим Договором, обслуживание внутридомового и внутриквартирного газового оборудования и др.

3.1.18. Выдавать Собственнику либо иному лицу, являющемуся пользователем принадлежащих Собственнику помещений, пропорционально занимаемой площади (доле занимаемой площади) помещения и коммунальных услуг с корректировкой платежей (при необходимости), платежные документы не позднее 01 числа месяца, следующего за оплачиваемым.

3.1.19. Обеспечить Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений, информацией о телефонах аварийных служб путем их указания в платежных документах и иными способами, установленными настоящим Договором.

3.1.20. По требованию Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений, выдавать без взимания платы в день обращения справки установленного

образца, копии (выписки) финансового лицевого счета и (или) домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

3.1.21. По требованию Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений, производить сверку платы за помещение и коммунальные услуги и выдавать без взимания платы документы, подтверждающие правильность начисления платы с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным действующим законодательством и настоящим Договором, а также с учетом правильности начисления установленных действующим законодательством и настоящим Договором неустоек (штрафов, пени).

3.1.22. Принимать участие без взимания платы в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.

3.1.23. Не менее чем за три дня до начала проведения работ внутри помещения Собственника согласовать с ним (нанимателем, арендатором) время доступа в помещение или направить ему уведомление о проведении работ внутри помещения в срок, обеспечивающий получение указанного уведомления не менее чем за три дня до начала проведения работ.

3.1.24. Предоставлять Собственнику или уполномоченным им лицам по их запросам в течение 5 рабочих дней документацию, информацию и сведения, касающиеся управления Многоквартирным домом, содержания и текущего ремонта общего имущества в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.1.25. Не допускать использования общего имущества собственников помещений МКД без соответствующего решения общего собрания собственников. 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, должны быть направлены на снижение оплаты услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества, выполняемых по настоящему Договору.

3.1.26. В течение тридцати дней с момента прекращения настоящего Договора передать технический паспорт на МКД и иные связанные с управлением домом документы, созданные Управляющей организацией по поручению и за счет Собственников, вновь избранной Управляющей организации, товариществу собственников жилья, жилищному кооперативу либо иному специализированному потребительскому кооперативу, созданному для управления МКД, либо в случае выбора непосредственного управления домом - одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников, или если собственник не указан любому собственнику помещений в доме.

Произвести выверку расчетов по платежам, внесенным собственниками помещений Многоквартирного дома в счет обязательств по настоящему Договору; составить акт выверки произведенных собственникам начислений и осуществленных ими оплат и по акту приема-передачи передать названный акт выверки вновь выбранной управляющей организации. Расчеты по актам выверки производятся в соответствии с дополнительным соглашением к настоящему Договору.

3.1.27. Не распространять конфиденциальную и персональную информацию о Собственнике либо иных лицах, пользующихся помещениями на законных основаниях, без письменного разрешения Собственника либо данного иного лица, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.

3.1.28. Обеспечить осуществление Собственником контроля за выполнением обязательств по договору, путем предоставления ежегодного отчета, размещаемого в помещении данного дома, определенном решением общего собрания собственников для размещения извещений (уведомлений) о проведении общего собрания или его результатах.

3.1.29. При получении предписаний, выданных государственными контролирующими органами по фактам выявленных нарушений, связанных с реализацией настоящего Договора, в течение 10 рабочих дней, а если срок устранения выявленного нарушения менее 10 рабочих дней, то незамедлительно:

- в случае, если работы (услуги) не включены в план текущего ремонта:
 - обеспечить устранение выявленного нарушения (если устранение нарушения возможно путем проведения текущего ремонта) за счет собственных средств;
 - уведомлять собственников помещений в МКД о данных предписаниях и их устранении, а также стоимости работ по их устранению и графике погашения возникшей перед Управляющей организацией задолженности, пропорционально площади помещения (доли площади помещения);
 - проинформировать государственный контролирующий орган, выдавший предписание, об устранении выявленного нарушения.

– в случае, если работы (услуги) включены в план текущего ремонта, проинформировать государственный контролирующий орган, выдавший предписание, о сроках устранения выявленного нарушения и заявить ходатайство о продлении срока исполнения выданного предписания;

– в случае, если устранение выявленного нарушения требуют проведения работ капитального характера:

– провести установленную настоящим Договором процедуру организации капитального ремонта общего имущества МКД;

– проинформировать государственный контролирующий орган, выдавший предписание, о принятых мерах по устранению выявленного нарушения.

3.1.30. Формировать не позднее 1 января каждого года и доводить до граждан любыми доступными способами, в том числе путем размещения на стендах и иных информационных объектах, в средствах массовой информации, в информационно-коммуникационной сети общего пользования, преysкуранта стоимости услуг Управляющей организации на работы по управлению жилищным фондом, ремонтных работ по их видам, работ по содержанию мест общего пользования по их видам, регистрационно-расчетное обслуживание и иные услуги.

3.1.31. Представлять Собственнику отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора, а при заключении Договора на срок один год - не ранее чем за два месяца и не позднее чем за один месяц до истечения срока его действия. Отчет представляется на общем собрании собственников помещений, а в случае проведения собрания в заочной форме - в письменном виде по требованию Собственника. Отчет размещается на досках объявлений в подъездах или иных оборудованных местах, определенных решением общего собрания собственников помещений. В отчете указываются: соответствие фактических перечня, количества и качества услуг и работ по управлению Многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме перечню и размеру платы, указанным в настоящем Договоре; количество предложений, заявлений и жалоб собственников, нанимателей, арендаторов или иных пользователей помещений в Многоквартирном доме и о принятых мерах по устранению указанных в них недостатков в установленные сроки.

3.1.32. Управляющая организация в случае выявления инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования общего имущества МКД, достигшего предельно допустимых характеристик и требующих проведения капитального ремонта и (или) реконструкции либо являющегося аварийным в течение одного месяца:

– Определяет необходимый объем работ, стоимость материалов и другие предложения, связанные с условиями проведения капитального ремонта.

– Готовит предложения о необходимости капитального ремонта, сроке начала капитального ремонта, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов.

– Доводит до собственников в порядке, установленном настоящим Договором, предложения о проведении капитального ремонта.

– Иницирует лично либо через старшего по дому (домовой комитет) общее собрание собственников по вопросу проведения капитального ремонта.

– Готовит в установленном порядке заявку и направляет ее в уполномоченный муниципальный (государственный) орган для получения бюджетного финансирования проведения капитального ремонта либо включений в целевые адресные программы и титульные списки проведения капитального ремонта жилищного фонда.

3.1.33. Оказывать содействие уполномоченным организациям в установке и эксплуатации технических средств городских систем безопасности, диспетчерского контроля и учета, функционирование которых не связано с жилищными отношениями (ст. 4 Жилищного кодекса Российской Федерации).

3.1.34. Предпринимать все необходимые меры для обеспечения выполнения условий настоящего Договора со стороны Собственника, в том числе и по своевременной оплате услуг Управляющей организации.

3.2. Права Управляющей организации:

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

3.2.2. Выполнять работы (услуги), связанные с реализацией настоящего Договора как лично, так и с привлечением других лиц, на основании заключенных договоров.

3.2.3. В случае возникновения аварийной ситуации использовать средства, предусмотренные на текущий ремонт, а также заемные средства, для организации ликвидации аварий с последующим внесением изменений в план текущего ремонта и согласованием данного плана с Собственниками.

3.2.4. С целью своевременного и в полном объеме исполнения Федерального закона от 23.11.2009 № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» за счет своих или заемных средств, принимать меры по улучшению (увеличению) общего имущества (в том числе приобретать и устанавливать коллективные (общедомовые) приборы учета соответствующих коммунальных услуг) с последующей компенсацией понесенных расходов за счет средств Собственников.

3.2.5. Требовать от Собственников либо иных лиц, использующих помещения на законных основаниях, соблюдения требований, установленных Правилами пользования жилыми помещениями, а также условий, указанных в пункте 3.4.10 настоящего Договора, выдавать предписания в случае их невыполнения.

3.2.6. В случае невнесения Собственником либо иным лицом, пользующимся помещением на законных основаниях, установленной настоящим Договором платы (за жилищно-коммунальные услуги) в течение 3 (трех) месяцев принимать меры по взысканию задолженности в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.2.7. Использовать персональную информацию о Собственнике либо иных лицах, пользующихся помещениями на законных основаниях, без письменного разрешения Собственника либо данного иного лица, для обращения в судебные органы по взысканию задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг.

3.2.8. Представлять интересы Собственников в государственных и муниципальных учреждениях по вопросам, связанным с управлением МКД.

3.2.9. Средства экономии, полученные в результате образовавшейся разницы между средствами, поступившими в счет оплаты за жилье и коммунальные услуги и фактическими затратами Управляющей организации на оплату коммунального ресурса, жилищных услуг и иных услуг (работ), необходимых для целей управления, использовать исключительно в соответствии с решением общего собрания собственников помещений для возмещения убытков, связанных с предоставлением услуг, оплатой дополнительных работ по содержанию, ремонту общего имущества МКД, устранения аварий, компенсацией инвестированных в общее имущество дома собственных или привлеченных средств, также для возмещения убытков по актам вандализма, содержание, ремонт, замену системы учета расходования энергоресурсов. —

3.2.10. Обеспечивать проведение общего собрания собственников в следующих случаях:

- для годового отчета исполнения настоящего Договора (в течение первого квартала года, следующего за отчетным);
- для утверждения плана текущего ремонта общего имущества МКД (в течение четвертого квартала года, предшествующего отчетному);
- в случае выявления аварийного состояния общего имущества МКД, носящего угрозу жизни и здоровью граждан, и требующего срочного решения о проведении капитального ремонта МКД либо признании в установленном порядке МКД аварийным и подлежащим сносу.

3.2.11. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации, информации, предоставленной Собственником, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому количеству в соответствии с положениями п. 4.4 настоящего Договора.

3.3. Собственник имеет право:

3.3.1. Осуществлять права владения, пользования и распоряжения принадлежащим им имуществом в соответствии с его назначением.

3.3.2. Получать услуги по настоящему Договору надлежащего качества.

3.3.3. Участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг, связанных с выполнением Управляющей организацией обязанностей по настоящему Договору, с включением в состав комиссии и правом подписи.

3.3.4. Выступать с инициативой организации и проведения очередного и внеочередного собрания Собственников по вопросам управления домом.

3.3.5. Принимать решение о необходимости внесения изменений в план ремонтов, в том числе по предложению Управляющей организации.

3.3.6. Вносить предложения по изменению настоящего Договора или его расторжению.

3.3.7. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией условий настоящего Договора.

3.3.8. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемые для контроля организации, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение собственников, оформленное в письменном виде.

3.3.9. Требовать изменения размера платы в случае неоказания части услуг и/или невыполнения части работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора.

3.3.10. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

3.3.11. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.

3.3.12. Требовать от Управляющей организации ежегодного представления отчета о выполнении настоящего Договора в соответствии с п. 3.1.31 настоящего Договора.

3.4. Собственник обязан:

3.4.1. Поддерживать принадлежащие им (а также занимаемые по договору найма или аренды) помещения в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ними, соблюдать права и законные интересы граждан, проживающих в доме, правила пользования жилыми помещениями и правила содержания общего имущества в многоквартирном доме и придомовой территории, требования противопожарной безопасности, а также нести ответственность за соблюдение перечисленных правил лицами, проживающими в принадлежащих им помещениях, в соответствии с жилищным законодательством.

3.4.2. Производить оплату за содержание и текущий ремонт общего имущества дома и предоставленные коммунальные услуги в порядке и сроки, установленные настоящим Договором.

3.4.3. Обязанность по оплате за жилые помещения, переданных иным лицам в найм или аренду, а также предоставленные коммунальные услуги возлагается на нанимателей (арендаторов) указанных помещений, если иное не предусмотрено договором найма (аренды).

3.4.4. Определять, в том числе на основании предложений Управляющей организации, необходимость текущего ремонта общего имущества, а также виды работ по текущему ремонту на каждый год в срок до 1 ноября года, предшествующего выполнению работ. Ежегодно утверждать перечень работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества, а также размер их финансирования.

3.4.5. Определить уполномоченного представителя Собственников для оперативного решения вопросов, связанных с управлением МКД, с правом подписания всех необходимых документов. Полномочие подтверждается протоколом общего собрания собственников жилых помещений.

3.4.6. Обеспечить личное участие или доверенного лица на общем собрании Собственников, организованном Управляющей организацией.

3.4.7. Обеспечить доступ в помещение, для проведения работ по содержанию и ремонту общего имущества дома, неотложных технических эксплуатационных работ. Содействовать обеспечению такого доступа в случае необходимости в помещения отдельных Собственников, в заранее согласованное с Управляющей организацией время.

3.4.8. Сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии в помещении.

3.4.9. Своевременно сообщать Управляющей организации обо всех замеченных неисправностях в работе коммуникационных сетей общего пользования, на конструктивных элементах здания и придомовой территории, а также других существенных обстоятельствах, могущих отразиться на качестве исполнения работ по настоящему Договору.

3.4.10. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей без согласования в установленном порядке. Не переоборудовать инженерные системы МКД без согласования с Управляющей организацией и соответствующими органами, в том числе систему отопления путем:

- увеличения секций радиаторов;
- изменения расчетного диаметра стояков подводов;
- использования при монтаже неметаллических труб.

б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети;

в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Собственника, и их оплаты, без согласования с Управляющей организацией;

г) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

д) не допускать выполнения работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;

е) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

ж) не устанавливать радио- и телевизионные антенны на крышах домов, дымоходах, вентканалах и слуховых окнах без проектов, утвержденных в установленном порядке;

з) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 до 7.00 часов, а при производстве ремонтных работ - с 20.00 до 08.00 часов и в выходные и праздничные дни;

и) не допускать захламления балконов, размещая громоздкие и тяжелые вещи;

к) не допускать загрязнения балконов, тем самым нарушая эстетический вид МКД;

л) производить своевременную очистку балконов и козырьков балконов от свисающих сосулек и наледи в зимнее время;

м) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;

н) соблюдать иные требования, Правила пользования жилыми помещениями и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и субъекта Российской Федерации.

3.4.11. Уведомлять Управляющую организацию об отчуждении жилого помещения. Ставить в известность нового собственника о заключении Договора на управление.

3.4.12. Представлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней сведения:

- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность вносить плату Управляющей организации за оказываемые услуги возложена собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора) с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора (жилых и нежилых помещений);

- об изменении количества граждан, проживающих в жилых помещениях, включая временно проживающих, для расчета размера их оплаты и взаимодействия Управляющей организации с органами исполнительной власти и органами местного самоуправления.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА, РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА ПОМЕЩЕНИЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ, ПОРЯДОК ЕЕ ВНЕСЕНИЯ

4.1. Цена Договора и размер платы за помещение устанавливаются в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество пропорционально занимаемому Собственником жилому и (или) нежилому помещению.

4.2. Цена настоящего Договора на момент его подписания определяется:

- стоимостью работ и услуг по управлению Многоквартирным домом;
- стоимостью услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества, приведенных в приложениях 4 и 5 к настоящему Договору;
- стоимостью коммунальных ресурсов, рассчитываемых как произведение среднего объема потребляемых ресурсов в Многоквартирном доме и тарифов, в соответствии с положениями пп. 4.3 и 4.4 настоящего Договора.

4.3. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных квартирными приборами учета, а также при оборудовании Многоквартирного дома общедомовыми приборами учета рассчитывается в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, а при отсутствии квартирных и (или) общедомовых приборов учета - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органом местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.4. Размер платы за помещение подлежит обязательному пересмотру на каждый новый год действия настоящего Договора. Решение о пересмотре размера платы за помещение принимается на общем собрании собственников помещений в МКД с учетом предложений Управляющей организации и оформляется решением общего собрания собственников в срок не позднее 01 января каждого года. Размер платы за помещение устанавливается на срок не менее чем один год.

4.5. Если собственниками в срок до 01 января не провели общее собрание по вопросу пересмотра размера платы за помещение либо не приняли решение, то Управляющая организация вправе установить размер

платы за помещение в соответствии с размером платы за содержание и ремонт жилого помещения, установленным органом местного самоуправления для нанимателей муниципального жилищного фонда в зависимости от качества и благоустройства жилых помещений МКД, месторасположения дома.

4.6. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных квартирными приборами учета, а также при оборудовании МКД общедомовыми приборами учета рассчитывается в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг, а при отсутствии квартирных и (или) общедомовых приборов учета - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.7. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, утвержденным в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.8. Плата за помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.9. Плата за помещение и коммунальные услуги вносится в установленные настоящим Договором сроки на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией или по ее поручению организацией, осуществляющей деятельность по начислению, обработке и сбору платежей с собственников и нанимателей, а также ресурсоснабжающими организациями в соответствии с пунктом 3.1.18 настоящего Договора. В случае предоставления платежных документов позднее даты, определенной пунктом 3.1.18 настоящего Договора, плата за помещение и коммунальные услуги может быть внесена с задержкой на срок задержки получения платежного документа.

4.10. В выставленном платежном документе указываются:

а) почтовый адрес помещения, сведения о Собственнике (Собственниках) и (или) нанимателе (нанимателях) и (или) арендаторе (арендаторах) помещения с указанием наименования юридического лица или фамилии, имени и отчества гражданина;

б) наименование Управляющей или ресурсоснабжающей организации, номер ее банковского счета и банковские реквизиты, адрес (место нахождения), номера контактных телефонов, номера факсов и (при наличии) адреса электронной почты и сайта в информационно-коммуникационной сети общего пользования;

в) указание на оплачиваемый месяц, общая площадь помещения, наименование оплачиваемых коммунальных услуг и работ (услуг) по содержанию и ремонту помещений, размер платы за управление МКД, содержание и ремонт помещения с учетом исполнения условий настоящего Договора, значения тарифов (цен) на коммунальные услуги, нормативы потребления, с учетом пункта 6.6 настоящего Договора, единицы измерения объемов (количества) коммунальных ресурсов или отведенных сточных вод;

г) объем (количество) потребленных в течение расчетного периода коммунальных ресурсов и отведенных сточных вод;

д) сведения об изменении размера платы за содержание и ремонт помещения, коммунальные услуги с указанием основания;

е) сведения о размере задолженности перед Управляющей организацией за предыдущие периоды.

4.11. Размер неустоек (штрафов, пеней) за нарушение Собственником условий настоящего Договора, рассчитанных в соответствии с действующим законодательством и настоящим Договором, указывается в отдельном документе, направляемом Собственнику в течение 5 рабочих дней с момента обнаружения нарушения.

В случае предоставления платежного документа позднее даты, указанной в пункте 3.1.18 настоящего Договора, дата, с которой начисляются пени, сдвигается на срок задержки предоставления платежного документа.

4.12. Собственник вправе по своему выбору:

а) вносить плату за помещение и коммунальные услуги наличными денежными средствами, в безналичной форме с использованием счетов в выбранных им банках или переводом денежных средств без открытия банковского счета, а также почтовыми переводами;

б) поручать другим лицам внесение платы за помещение и коммунальные услуги вместо него любыми способами, не противоречащими требованиям действующего законодательства и настоящего Договора;

в) вносить плату за помещение и коммунальные услуги за прошедший месяц частями, не нарушая при этом установленный срок окончания ее внесения;

г) вносить предварительно плату за помещение и коммунальные услуги в счет будущих месяцев;

д) вносить плату за потребленные коммунальные ресурсы непосредственно ресурсоснабжающим организациям на основании выставленных последними платежных документов:

- за электрическую энергию _____;
- за отопление _____;
- за холодное водоснабжение _____;
- за горячее водоснабжение _____;
- за водоотведение _____.

4.13. Неиспользование помещений Собственником (нанимателем, арендатором) не является основанием невнесения платы за помещение, а также за коммунальные услуги.

4.14. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан либо арендаторов помещения внесение платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, электроснабжение и водоотведение при отсутствии в помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан (арендаторов) в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации.

4.15. В случае невыполнения работ и (или) неоказания услуг предусмотренных настоящим Договором либо в случае выполнения работ и (или) оказания услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в МКД с перерывами, превышающими установленную продолжительность предельных сроков устранения неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) текущего ремонта общего имущества МКД, установленных Правилами и нормами эксплуатации МКД, стоимость этих работ (услуг) уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы за содержание и ремонт общего имущества МКД в соответствии с Правилами содержания МКД.

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

4.17. Собственник или наниматель (арендатор) вправе обратиться в Управляющую организацию в письменной форме или сделать это устно в течение 3 месяцев после выявления соответствующего нарушения условий настоящего Договора.

4.18. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг.

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

4.20. Собственник вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организации обеспечить предоставление ему платежных документов.

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

4.22. Работы (услуги), выполняемые (оказываемые) Управляющей организацией, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению Сторон.

4.23. В соответствии с решением общего собрания собственников **от «21» декабря 2015 г.** оплачивать коммунальные ресурсы непосредственно ресурсоснабжающим организациям.

4.24. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, и приложением 6 к настоящему Договору.

4.25. Капитальный и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме проводится на основании решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме о проведении и оплате расходов на капитальный ремонт за счет Собственника (и) или за счет средств, выделяемых на эти цели из бюджета городского поселения «Рабочий поселок Солнечный».

4.25.1. Решение общего собрания собственников принимается с учетом предложений Управляющей организации, предписаний уполномоченных органов государственной власти.

4.25.2. Решение общего собрания собственников определяет: необходимость капитального ремонта, срок начала капитального ремонта, необходимый объем работ, стоимость материалов, порядок финансирования ремонта, сроки возмещения расходов и другие предложения, связанные с условиями проведения капитального ремонта, если иное не предусмотрено действующим законодательством.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

5.2. В случае выполнения работ и (или) оказания услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в МКД с перерывами, превышающими установленную продолжительность предельных сроков устранения неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) текущего ремонта общего имущества МКД, Управляющая организация обязана уплатить Собственнику неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от стоимости непредоставленных (невыполненных) или некачественно предоставленных (выполненных) соответствующих услуг (работ) за каждый день нарушения, перечислив сумму в размере неустойки на счет, указанный Собственником. По желанию Собственника неустойка может быть зачтена в счет будущих платежей.

5.3. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за услуги и работы по управлению МКД, содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД, а также за коммунальные услуги, в том числе и при выявлении фактов, указанных в п. 6.4 настоящего Договора, Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленных частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации и настоящим Договором.

5.4. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в жилом помещении Собственника лиц, не зарегистрированных по месту жительства (месту пребывания) в установленном порядке, и невнесения за них платы за коммунальные услуги Управляющая организация вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника реального ущерба.

5.5. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу собственников в Многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством.

5.6. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если:

- в период действия настоящего Договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;
- невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера.

Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении и прекращении выше указанных обстоятельств.

5.7. Не являются виновными действия Управляющей организации в случае исполнения решения общего собрания собственников помещений в МКД.

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

5.9. Собственники и наниматели (арендаторы) несут ответственность за причинение материального ущерба и морального вреда третьим лицам в случае, если в период их отсутствия длительное время, а также в случае отказа не было доступа в жилое помещение для устранения аварийной ситуации.

6. ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ КОНТРОЛЯ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ЕЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО НАСТОЯЩЕМУ ДОГОВОРУ И ПОРЯДОК РЕГИСТРАЦИИ НАРУШЕНИЙ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

6.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником и доверенными им лицами в соответствии с их полномочиями.

6.1.1. Контроль осуществляется путем:

- получения от Управляющей организации не позднее 5 рабочих дней с даты обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;
- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);
- участия в осмотрах общего имущества, в том числе кровель, 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;
- подачи жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;

– составления актов о нарушении условий настоящего Договора в соответствии с положениями пунктами 5.2-5.5 настоящего Договора;

– инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и нереагированию Управляющей организации на обращения Собственника с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации;

– обращения в органы, осуществляющие государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям, а также в иные органы исполнительной власти в соответствии с действующим законодательством.

6.2. В случаях нарушения условий настоящего Договора по требованию любой из Сторон составляется акт о нарушениях, к которым относятся:

– нарушения качества услуг и работ по управлению МКД, содержанию и ремонту общего имущества МКД или предоставления коммунальных услуг, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу МКД. В данном случае основанием для уменьшения ежемесячного размера платы Собственником за содержание и текущий ремонт общего имущества МКД в размере, пропорциональном занимаемому помещению, является акт о нарушении условий настоящего Договора;

– неправомерные действия Собственника.

Подготовка бланков акта осуществляется Управляющей организацией. При отсутствии бланков акт составляется в произвольной форме. В случае признания Управляющей организацией или Собственником своей вины в возникновении нарушения акт может не составляться. В этом случае при наличии вреда имуществу Стороны подписывают дефектную ведомость.

6.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации (обязательно), Собственника (члена семьи и (или) законного представителя Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя, законный представитель арендатора), подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц. Если в течение одного часа в дневное время или двух часов в ночное время (с 22.00 до 6.00 по местному времени) с момента сообщения о нарушении представитель Управляющей организации не прибыл для проверки факта нарушения или если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, составление акта производится без его присутствия. В этом случае акт подписывается остальными членами комиссии.

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

6.5. Акт составляется в присутствии Собственника (члена семьи и (или) законного представителя Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя, законного представителя арендатора), права которого нарушены. При отсутствии Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя) акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей, родственников). Акт проверки составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр акта вручается Собственнику (члену семьи Собственника и (или) законному представителю Собственника, нанимателю, члену семьи нанимателя, законному представителю арендатора) под расписку.

6.6. Принятые решения общего собрания о комиссионном обследовании выполнения работ и услуг по настоящему Договору являются для Управляющей организации обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициатору проведения общего собрания Собственников.

7. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

Настоящий Договор может быть расторгнут:

7.1.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Собственника в случае:

- отчуждения ранее находящегося в его собственности помещения вследствие заключения какого-либо договора (купли-продажи, мены, аренды и пр.) путем уведомления Управляющей организации о произведенных действиях с помещением и приложением соответствующего документа;

- принятия общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за три месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

б) по инициативе Управляющей организации, о чем Собственник помещения должен быть предупрежден не позже чем за три месяца до прекращения настоящего Договора, в случае, если Многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает.

7.1.2. По соглашению Сторон.

7.1.3. В судебном порядке.

7.1.4. В случае смерти Собственника - со дня смерти.

7.1.5. В случае ликвидации Управляющей организации.

7.1.6. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомлением одной из Сторон другой Стороны о нежелании его продлевать.

7.1.7. По обстоятельствам непреодолимой силы.

7.2. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

7.3. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из Сторон считается расторгнутым через три месяца с момента направления другой Стороне письменного уведомления, за исключением случаев, указанных в абзаце 1 подпункта а) пункта 7.1.1 настоящего Договора.

7.4. 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 в установленном порядке орган местного самоуправления.

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

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

7.7. В случае переплаты Собственником средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Собственника о сумме переплаты. Получить от Собственника распоряжение о перечислении излишне полученных ею средств на указанный им счет.

7.8. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством, а также настоящим Договором.

8. ФОРС-МАЖОР

8.1. Любая Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства, в соответствии с настоящим Договором несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся: техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон Договора; военные действия; террористические акты и иные независимые от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности: нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны Договора; отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров; отсутствие у Стороны Договора необходимых денежных средств; банкротство Стороны Договора.

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

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

9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

9.1. Настоящий Договор заключен на 5 (пять) лет и вступает в силу с **«20» января 2016 года**.

9.2. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении настоящего Договора по окончании срока его действия, Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены Договором.

9.3. Стороны обязаны завершить финансовые расчеты в течение 45 календарных дней с момента расторжения Договора.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Все споры по настоящему Договору разрешаются путем переговоров, а при невозможности достижения согласия – в судебном порядке. Все изменения и дополнения к настоящему договору осуществляется путем заключения дополнительного Соглашения, являющегося неотъемлемой частью настоящего договора, принятого на общем собрании.

10.2 Данный договор является обязательным для всех собственников жилого дома в случае, так как он принят общим собранием собственников жилого дома.

10.3 Настоящий договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу. Один экземпляр хранится у уполномоченного представителя «Собственников», второй у «Управляющей компании». «Управляющая компания» имеет право выдать заверенную копию договора обратившемуся собственнику.

10.4 В случае, если уполномоченный представитель «Собственников» общим собранием не избран, оба экземпляра хранятся в «Управляющей компании» наряду с протоколами и другими документами общего собрания «Собственников».

10.4. Неотъемлемыми приложениями к настоящему Договору являются:

- приложение № 1 – список собственников, подписавших настоящий договор управления;
- приложение № 2 – Перечень общего имущества многоквартирного дома;
- приложение № 3 – Акт технического состояния многоквартирного дома в пределах эксплуатационной ответственности;
- приложение № 4 – Перечень технической документации на многоквартирный дом;
- приложение № 5 – Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома;
- приложение № 6 – Смета расходов на содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома;
- приложение № 7 – Порядок изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.
- приложение № 8 - Заявление на перерасчет платежей за коммунальные услуги в связи с временным отсутствием.

10.4. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим Договором, регулируются действующим законодательством.

Адреса, реквизиты и подписи Сторон

Управляющая организация:

ООО «Солнечный 2»
682711, Хабаровский край, п. Солнечный, ул.
Строителей, 12
ОГРН 1072717000047
ИНН/КПП 2717015075/271701001
р/с 40702810224220000137 в Дальневосточном
филиале ОАО «МТС-Банк» г. Хабаровск
БИК 040813838 к/с 30101810700000000838

Собственники:

Подписи по списку, согласно Приложению № 1

Генеральный директор



Н.В. Якубовский

Настоящий договор одобрен общим собранием собственников помещений жилого дома № 8В по ул. Геологов (протокол № 6/н от 21.12.2015 г).