

Договор № 63/10-2014
управления многоквартирным домом

г. Боготол

«01» октября 2014 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания жилищным фондом», именуемая в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Козловой Любови Леонидовны, действующего на основании Устава, с одной стороны,

и собственники помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Боготол, ул. Вокзальная, д. 63 именуемые в дальнейшем «Собственники», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны»,

заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом № 63 по ул. Вокзальная, общей площадью жилых помещений 371,6 кв.м. (далее – Дом):

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме, оформленного протоколом от «21» сентября 2014 г. № 1 и хранящимся в офисном здании управляющей организации Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания жилищным фондом»

1.2. Права и обязанности по Договору наступают у собственников в соответствии с гражданским и жилищным законодательством, а так же в рамках определенных настоящим Договором.

1.3. Источниками покрытия расходов Управляющей организации, производимых во исполнение настоящего Договора, в размерах ежегодно определяемых финансовым планом содержания, ремонта и предоставления услуг в Доме являются: плата собственников и нанимателей помещений в Доме (далее – потребители) за жилое помещение и коммунальные услуги.

1.4. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников и других потребителей помещений в Доме, в части их касающейся.

1.5. Значения понятий, используемых в настоящем Договоре, соответствуют определениям, приведенным в законодательных и нормативных правовых актах Российской Федерации, регулирующих жилищные отношения.

2. Предмет Договора

2.1. Предметом настоящего договора является выполнение Управляющей организацией за плату работ и услуг для управления Домом, расположенным по адресу: г. Боготол, по ул. Вокзальная, дом № 63 в целях обеспечения надлежащей эксплуатации данного Дома, содержания и ремонта его инженерных систем и оборудования, мест общего пользования и придомовой территории, а также в целях обеспечения предоставления коммунальных услуг Собственникам помещений в многоквартирном доме и пользующимся жилыми помещениями в этом доме лицам (членам семей собственников, гражданам - нанимателям, проживающим по договорам социального найма и членам их семей), а также для осуществления иной направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности.

2.2. Управление многоквартирным домом осуществляется Управляющей организацией в интересах собственников помещений, нанимателей, членов семей собственников и нанимателей (далее по тексту - собственники, наниматели и члены их семей), собственника муниципальных помещений за счет средств, уплачиваемых ими на эти цели.

2.3. Техническое состояние общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, указаны в приложении № 3 к настоящему Договору.

2.4. Состав общего имущества многоквартирного дома и придомовой территории, в отношении которого будет осуществляться управление, указан в Техническом паспорте на жилой многоквартирный дом.

2.5. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Доме указан

Правительством Российской Федерации, с даты расторжения договора о приобретении коммунального ресурса, заключенного Управляющей организацией с соответствующей ресурсоснабжающей организацией.

3.1.6. Осуществлять контроль за соблюдением условий договоров, качеством и количеством поставляемых коммунальных услуг, их исполнением, а также вести их учет.

3.1.7. Предоставлять иные услуги самостоятельно либо с привлечением других организаций, определенных на конкурсной основе, либо решением общего собрания Собственников в Доме.

3.1.8. Информировать потребителей о заключении договоров указанных в пунктах 3.1.3 и 3.1.5, о заключении договоров, заключенных для реализации услуг, указанных в пункте 3.1.7, о заключении договоров на использование общего имущества другими лицами, и порядке оплаты услуг.

3.1.9. Принимать от потребителей плату за содержание и ремонт общего имущества Дома, коммунальные и другие услуги, в том числе от нанимателей по договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного жилищного фонда, осуществлять начисление и перечисление платежей за наем в соответствии с договором-поручением заключенным с наймодателем.

3.1.10. Обеспечивать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Дома, устранять аварии, а также выполнять заявки потребителей, в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.1.11. Обеспечивать работы по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как: затопление, засор стояка канализации, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению, - в ближайшее время с момента поступления заявки по телефону.

3.1.12. В установленные предписанием, либо действующим законодательством сроки устранять выявленные недостатки по содержанию и ремонту общего имущества в Доме по предписаниям надзорных органов.

3.1.13. В установленном законодательством Российской Федерации порядке принимать, хранить и передавать техническую документацию на многоквартирный дом и иные документы (базы данных), вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.

3.1.14. Предоставлять по требованию Совета Дома информацию по годовому плану-графику выполнения работ и услуг по содержанию имущества в Доме, годовому плану ремонта общего имущества в Доме, сведения о показаниях коллективных (общедомовых) приборов учета в течение 1 рабочего дня, а по требованию любого Собственника – в течение 3 рабочих дней со дня обращения.

3.1.15. Обеспечивать сохранность годового плана-графика услуг и работ по содержанию и годового плана ремонта общего имущества в Доме и актов выполненных работ по ним, сведений о показаниях коллективных (общедомовых) приборов учета, в течение не менее 3 лет.

3.1.16. Рассматривать предложения, заявления и жалобы потребителей, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков, в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Не позднее 30 календарных дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу.

3.1.17. Информировать потребителей о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставлении коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного настоящим Договором в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома.

3.1.18. В случае невыполнения работ или непредоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственника помещений о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома. Если

собственников помещений в этом доме, в том числе с использованием механизмов конкурсного отбора.

3.1.32. В случае решения общего собрания собственников о передаче в возмездное пользование общего имущества либо его части иным лицам - заключать соответствующие договоры на условиях, установленных решением общего собрания.

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.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору в рамках действующего законодательства.

3.2.2. Требовать внесения платы за жилищно-коммунальные услуги согласно условиям настоящего договора, а также в случаях, установленных законом или договором - уплаты неустоек (штрафов, пеней) и понесенных судебных и иных расходов.

3.2.3. Привлекать подрядные организации для выполнения работ и оказания услуг, предусмотренных настоящим договором.

3.2.4. Проводить мероприятия по организации и проведению общих собраний Собственников помещений многоквартирного дома.

3.2.5. Требовать от Собственника предоставления документов на квартиру (помещение), необходимых для ведения корректных начислений и выполнения своих обязательств по договору управления, в частности: правоустанавливающих (договор, иной документ) и право подтверждающих (свидетельство о праве собственности, другое).

3.2.6. Требовать допуска в заранее согласованное с собственником помещения и (или) потребителем время, представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг в порядке и в сроки, установленные Правилами предоставления коммунальных услуг.

3.2.7. Осуществлять в соответствии с гражданским законодательством РФ в пользу ресурсоснабжающей организации, а также иных лиц, уступку прав требования к собственникам, имеющим задолженность по оплате соответствующей коммунальной услуги.

3.2.8. Производить осмотры технического состояния инженерного оборудования в помещениях Собственника, поставив последнего в известность о дате и времени осмотра.

3.2.9. Вводить ограничения потребления коммунальных услуг в случае не оплаты Собственником платежей по договору суммарно превышающих оплату за три месяца, по одной услуге или по всем услугам.

3.2.10. Вводить ограничения потребления коммунальных услуг в случае подключения Собственником электробытовых приборов, мощность которых в отдельности или суммарно превышает проектную нагрузку на электросеть квартиры, которая составляет 8 кВт*час.

3.2.11. Выдавать предписания о прекращении использования Собственником электробытовых приборов, мощность которых в отдельности или суммарно превышает проектную нагрузку на электросеть квартиры.

3.2.12. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством РФ, Красноярского края, актами органа местного самоуправления, регулирующими отношения по техническому обслуживанию, ремонту, санитарному содержанию многоквартирного дома.

3.2.13. Предупредить Собственников о необходимости устранения нарушений, связанных с использованием жилого помещения не по назначению либо с ущемлением прав и интересов соседей.

3.2.14. На обработку персональных данных Собственников в соответствии требованиями предусмотренными законодательством РФ.

3.3 Собственник обязан:

3.3.1 Оплачивать расходы на содержание и ремонт общего имущества в Доме, оплачивать коммунальные услуги, предоставляемые Управляющей организацией, в том числе

них в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации или в иную службу, указанную Управляющей организацией, а при наличии возможности - принимать все меры по устранению таких неисправностей, пожара и аварий.

3.3.16 При обнаружении неисправностей, повреждений коллективного (общедомового), индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета или распределителей, нарушения целостности их пломб немедленно сообщать об этом в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации или в иную службу, указанную Управляющей организацией.

3.3.17 При наличии индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета ежемесячно снимать его показания, передавать полученные показания Управляющей организации или уполномоченному им лицу в указанные Управляющей организацией сроки.

3.3.18 В целях учета потребленных коммунальных услуг использовать коллективные (общедомовые), индивидуальные, общие (квартирные), комнатные приборы учета, распределители утвержденного типа, соответствующие требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений и прошедшие поверку.

3.3.19 Обеспечивать проведение проверок установленных за счет Собственника коллективных (общедомовых), индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета в сроки, установленные технической документацией на прибор учета, предварительно проинформировав Управляющую организацию о планируемой дате снятия прибора учета для осуществления его поверки и дате установления прибора учета по итогам проведения его поверки.

3.3.20 Самостоятельно организовывать вывоз крупногабаритных и строительных отходов, образовавшихся при проведении работ по капитальному ремонту, переустройству и перепланировке помещения, в порядке установленном органом местного самоуправления.

3.3.21 Предоставлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней сведения:

а) о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность платы Управляющей организации за содержание и ремонт общего имущества в Доме, а также за коммунальные услуги возложена полностью или частично на нанимателя (арендатора), с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименование и реквизиты организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;

б) об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимов работы установленных в нежилом(ых) помещении(ях) потребляющих устройств водо-, электро- и теплоснабжения и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты (собственники нежилых помещений).

3.3.22 Собственник муниципальных помещений в многоквартирном доме обязан:

а) в целях обеспечения нанимателей и членов их семей услугами по настоящему договору в течение 10-ти дней с момента заключения настоящего Договора проинформировать нанимателей о прикреплении к Управляющей организации для оказания им услуг, предусмотренных настоящим Договором;

б) при заключении договоров социального найма после заключения настоящего договора собственник муниципального жилищного фонда обязан информировать нанимателей о прикреплении их к Управляющей организации, обеспечивающей предоставление услуг и выполнение работ, предусмотренных настоящим Договором и о порядке обслуживания;

в) привлекать представителей Управляющей организации для проведения обследований и проверок санитарного и технического состояния многоквартирного дома и придомовой территории, а также при рассмотрении жалоб и заявлений нанимателей и членов их семей на качество услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, а также коммунальных услуг;

г) представлять Управляющей организации сведения о нанимателе муниципального жилого фонда и членах его семьи по каждому жилому помещению, предоставленному по договору социального найма, а также сведения об арендаторах по каждому нежилому помещению в срок не позднее 5-ти дней с момента заключения настоящего договора /

возможности которого позволяют определять объемы потребленных коммунальных ресурсов дифференцированно по времени суток или по иным критериям, отражающим степень использования коммунальных ресурсов, даже если такой индивидуальный или общий (квартирный) прибор учета по функциональным возможностям отличается от коллективного (общедомового) прибора учета, которым оснащен многоквартирный дом, и обращаться за выполнением действий по установке такого прибора учета к лицам, осуществляющим соответствующий вид деятельности.

4. Порядок определения цены Договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги, а также порядок внесения такой платы

4.1. Цена договора определяется как сумма платы за управление, услуги и работы по содержанию многоквартирного дома и платы за коммунальные услуги, использованные на занимаемое жилое и/или нежилое помещение и общедомовые нужды.

4.2. Размер платы за пользование жилым помещением определяется в порядке, установленном действующим законодательством РФ с учетом общей площади занимаемого жилого помещения, иных количественных и качественных характеристик занимаемого помещения в многоквартирном доме.

4.3. Размер платы за коммунальные услуги складывается из утвержденных в установленном порядке тарифов и нормативов потребления коммунальных услуг или показаний индивидуальных приборов учета на отопление, горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, потребленных как в помещении, так и на места общего пользования, а также показаний общедомовых приборов учета.

4.4. Стоимость работ и услуг по содержанию и ремонту жилого и (или) нежилого помещения утверждается решением общего собрания Собственников по предложению Управляющей организации (Приложение № 2). При отсутствии решения общего собрания Собственников или в случае если оно не состоится или решение не будет принято, размер платы за работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества ежегодно индексируется (увеличивается) Управляющей организацией в размере процента инфляции, который рассчитывается на основании публикуемого на официальном сайте Федеральной службы государственной статистики Российской Федерации индекса потребительских цен (инфляции) по Российской Федерации (за основу берется индекс потребительских цен за декабрь предыдущего года, за период с начала года).

4.5. Плата за коммунальные ресурсы подлежит уменьшению при несвоевременном, неполном и (или) некачественном предоставлении услуг в соответствии с правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, утвержденными Правительством Российской Федерации.

4.6. При принятии решения на общем собрании об оплате за коммунальные услуги на прямую, Собственники могут вносить плату за коммунальные услуги непосредственно в ресурсонабжающую организацию.

4.7. Плата за жилое и (или) нежилое помещение и коммунальные услуги вносится на основании платежных документов, представляемых в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.8. Доставка платежных документов осуществляется Управляющей организацией или привлеченными организациями связи до почтовых ящиков Собственников по почтовому адресу помещения.

4.9. Платежные документы (счета-квитанции), формируемые Управляющей компанией, должны содержать сведения, включение которых в платежные документы является обязательным в соответствии с действующим законодательством, в частности: адрес помещения, площадь помещения, сведения о собственнике (панимателе), количество проживающих (зарегистрированных) граждан; наименование управляющей компании, ее реквизиты, адрес, номера контактных телефонов, факса; указание на оплачиваемый месяц.

полномочиями, а также уполномоченными на такие действия лицами или органами города Красноярска и Красноярского края.

5.2. Контроль осуществляется путем:

- предоставления по запросу Собственника или уполномоченным им лицам в течение 3 рабочих дней документов, связанных с выполнением обязательств по договору управления Домом, в том числе копии настоящего Договора с приложениями к нему;

- предоставлением Собственниками Управляющей организацией за 15 дней до окончания срока действия Договора письменного отчета о выполненных работах, оказанных услугах по содержанию и ремонту общего имущества по Договору управления, а также сведениях о нарушениях выявленных органами государственной власти и органами местного самоуправления при выполнении настоящего Договора, путем размещения информации в помещениях Управляющей организации, а также на щитах объявлений, находящихся во всех подъездах Дома или в пределах земельного участка, на котором расположен Дом;

- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);

- обязательного участия председателя Совета дома либо уполномоченного Советом Дома лица, в комиссии по осмотру общего имущества, в том числе кровель, подвалов, по проверке технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту, по приемке всех видов услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, в том числе по подготовке дома к сезонной эксплуатации;

- обязательного участия председателя Совета дома либо уполномоченного Советом Дома лица при снятии показаний общедомовых приборов учета;

- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;

- составления актов о нарушении условий Договора;

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

- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству.

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

- нарушения качества услуг и работ по управлению Домом, содержанию и ремонту общего имущества Дома или предоставления коммунальных услуг, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника, общему имуществу Дома. В данном случае основанием для уменьшения ежемесячного размера платы Собственником за содержание и ремонт общего имущества Дома в размере, пропорциональном занимаемому помещению, является акт о нарушении условий 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

5.4. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации (обязательно), собственника либо его представителя (председателя либо по поручению Совета Дома - члена совета Дома), подрядной организации, свидетелей либо соседей (при необходимости) 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

собственниками в лице Совета дома.

6.5. При несвоевременном и (или) неполном внесении платы за услуги и работы по содержанию общего имущества в размере определенном настоящим договором и за коммунальные услуги, более чем три месяца, Управляющая организация в праве для взыскания указанной задолженности обращаться к услугам третьих лиц с последующим взысканием понесенных расходов с должника.

7. Порядок заключения, изменения и расторжения Договора

7.1. Собственники помещений в Доме, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме, выступают в качестве одной стороны заключаемого договора.

7.2. Собственники помещений в Доме заключают на условиях, указанных в решении общего собрания, Договор с Управляющей организацией путем проставления своих подписей в Реестре собственников помещений, приведенном в Приложении № 1 настоящему к Договору.

7.3. Экземпляр Договора, включает в себя текст самого Договора и всех приложений к нему, скрепляется печатью Управляющей организации и подписью руководителя Управляющей организации.

7.4. Управляющая организация вправе взимать с Собственников плату за содержание и ремонт жилого помещения, а также плату за коммунальные услуги в порядке, предусмотренном настоящим Договором, с даты начала выполнения обязательств Управляющей организации по настоящему Договору, указанной в решении общего собрания собственников помещений в Доме, но не ранее даты начала поставки коммунального ресурса по договору о приобретении коммунального ресурса, заключенному Управляющей организацией с ресурсоснабжающей организацией. Собственники помещений обязаны вносить указанную плату.

7.5. Обязательства Сторон по настоящему Договору могут быть изменены только в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы либо на основании решения общего собрания собственников помещений в Доме.

7.6. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы управляющая организация осуществляет указанные в Договоре работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в Доме, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет собственникам помещений в Доме счета по оплате таких выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный Договором, должен быть изменен пропорционально объемам и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

7.7. Изменение и (или) расторжение договора управления многоквартирным домом осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

7.8. Все изменения и дополнения к Договору, требующие по условиям Договора принятия соответствующих решений на общем собрании собственников, оформляются дополнительными соглашениями к Договору путем утверждения условий таких дополнительных соглашений на общем собрании собственников при обязательном их согласовании с Управляющей организацией и подписании такого дополнительного соглашения Управляющей организацией. Порядок вступления в силу указанных в настоящем пункте дополнительных соглашений определяется условиями таких соглашений.

7.9. Расторжение настоящего договора возможно по соглашению сторон или в случаях предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

7.10. В случае принятия решения общим собранием собственников о расторжении Договора, собственниками должна быть указана дата его расторжения, но не ранее, чем через 30 дней с даты получения Управляющей организацией уведомления о досрочном расторжении Договора. Уполномоченное таким общим собранием собственников лицо письменно уведомляет Управляющую организацию о принятом общим собранием собственников решении

убытков.

9.3. 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. Договор заключен сроком на три года и считается заключенным с момента утверждения общим собранием и действует до 30.09.2017года

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

9.3. Управляющая организация за тридцать дней до прекращения Договора обязана передать техническую документацию на Дом и иные связанные с управлением Домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному кооперативу либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

9.4. Настоящий Договор составлен в одном экземпляре, храниться в Управляющей организации. По требованию Собственника, являющегося стороной Договора, в день требования и в течение рабочего времени, Управляющая организация обязана выдать за свой счет Собственнику заверенную копию Договора.

10. Приложение

- 10.1. Приложение № 1 «Реестр собственников помещений в многоквартирном доме»;
- 10.2. Приложение № 2 «Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества по многоквартирному Дому»;
- 10.3. Приложение № 3 «Акт о состоянии общего имущества собственников помещений в Доме»;
- 10.4. Приложение № 4 Размер платы за коммунальные услуги;
- 10.5. Приложение № 5 «Перечень услуг и работ по управлению Домом»
- 10.6. Приложение № 6 «Требования к пользователям помещений в многоквартирном доме, наймодателям и арендодателям, обеспечивающие исполнение условий Договора»

11. Реквизиты и подписи сторон

Управляющая организация:

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания жилищным фондом»
Юридический адрес: 662060, Красноярский край, г. Боготол, ул. Ефремова, д.4, пом.97,
Адрес места нахождения организации: 662060, Красноярский край, г. Боготол, ул. Комсомольская, д. 59, Контактный телефон: 89233634447, ИНН 2444002148, КПП 244401001, ОГРН 1132443002086 Расчетный счет 40702810331000093637 ОАО «Сбербанк России»

Д. Л. Козлова



подпись

о досрочном расторжении Договора.

7.11. Управляющая организация вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора, когда неполное внесение плательщиками платы по Договору приводит к невозможности для Управляющей организации исполнять условия Договора, в т.ч. исполнять обязанности по оплате работ, услуг, выполненных подрядными и специализированными организациями, а также обязанности по оплате коммунальных ресурсов, приобретаемых ею у ресурсоснабжающей организации. Под таким неполным внесением плательщиками платы по Договору признается случай, когда суммарный размер задолженности плательщиков по внесению платы по Договору за последние 12 календарных месяцев превышает определенную в соответствии с Договором цену Договора за один месяц.

7.12. При принятии Управляющей организацией решения об одностороннем отказе от исполнения Договора в случаях, предусмотренных в п. 7.11 Договора, Управляющая организация уведомляет об этом собственников помещений не менее, чем за месяц до расторжения Договора путем указания на свое решение в платежных документах, направляемых собственникам помещений. Договор считается расторгнутым Управляющей организацией с первого числа месяца, следующего за месяцем, в котором Управляющая организация вторично уведомила собственников помещений о расторжении Договора.

7.13. При расторжении Договора, а также по окончании срока его действия Управляющая организация производит сверку расчетов по Договору. Сумма превышения платежей, полученных Управляющей организацией от плательщиков в счет вносимой ими платы по Договору, над стоимостью выполненных работ и оказанных услуг до даты расторжения Договора, возвращается непосредственно плательщикам, внесшим соответствующую плату. Задолженность плательщиков перед Управляющей организацией, имеющаяся на дату расторжения Договора, подлежит оплате Управляющей организацией на основании платежных документов, ежемесячно предоставляемых должникам Управляющей организацией до полного погашения задолженности.

8. Особые условия

8.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении условий Договора, могут быть урегулированы путем переговоров с целью достижения согласия по спорным вопросам.

8.2. Указанные в пункте 8.1 Договора переговоры проводятся при участии представителя Управляющей организации, уполномоченного лица, а также лица, заявляющего разногласия, и результаты таких переговоров с указанием принятого по итогам их проведения решения оформляются письменно.

8.3. В случае если споры и разногласия, возникшие при исполнении Договора, не могут быть разрешены путем переговоров, они подлежат разрешению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

9. Форс-мажор

9.1. 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.

9.2. 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

наименование оплачиваемых жилищных и коммунальных услуг, единицы измерения, объемы и стоимость жилищных и коммунальных услуг; сведения о перерасчетах, сведения о размере задолженности за предыдущие расчетные периоды.

4.10. Платежный документ может содержать информацию о начисленных платежах, не включаемых в плату по Договору, и условиях их оплаты, в т.ч. в адрес других исполнителей работ, услуг, оказываемых потребителям в связи с использованием жилым помещением (например: за домофон, кабельное телевидение, интернет, др.). Основанием для включения такой информации может быть решение общего собрания собственников, либо персональное волеизъявление собственника, либо норма закона.

4.11. Платежный документ может также содержать информационную и (или) рекламную часть на оборотной стороне.

4.12. Неиспользование помещений Собственниками не является основанием невнесения платы за управление, содержание и ремонт многоквартирного дома, а также за коммунальные услуги.

4.13. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта, если им не предусмотрено иное.

4.14. Услуги и работы, выполнение которых не является обязанностью Управляющей организации в соответствии с действующим законодательством и не поименованные прямо в приложениях к настоящему Договору, могут выполняться Управляющей организацией за отдельную, дополнительную плату в соответствии с прейскурантом платных услуг организации.

4.15. В случае, если после заключения настоящего договора управления законодательством на Управляющую компанию будут возложены новые (дополнительные) обязанности или функции, выполнение которых потребует дополнительных финансовых затрат (не учтенных в цене договора и обязательствах Управляющей компании на момент его заключения), Управляющая компания вправе выставить собственникам после предварительного (за 1 месяц) уведомления в квитанциях дополнительный платеж с обоснованием и описанием причин и обстоятельств, повлекших возникновение дополнительных расходов в интересах собственников.

4.16. Управляющая компания имеет право перераспределять внутри платы на содержание стоимости по составляющим работам/услугам в зависимости от целесообразности расходования денежных средств, рыночных условий и т.п. При этом управляющая организация несет всю полноту ответственности за качество и полноту оказываемых по договору услуг/выполняемых работ.

4.17. В случае необходимости выполнения Управляющей организацией обязательств, не вошедших и не учтенных в составе работ по содержанию согласно Приложению №2, но, по сути, относимых к понятию содержания или выполняемых за счет средств содержания (в силу указания настоящего договора или закона) Управляющая организация вправе перераспределить средства из размера платы на содержание и ремонт по составляющим: "содержание", "ремонт", т.е. изменить пропорцию направления средств по составляющим для обеспечения финансирования выполнения необходимых работ или мероприятий. Финансовый результат указанных действий показывается в ежегодном отчете управляющей компании.

5. Осуществление контроля за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по Договору управления и порядок регистрации факта нарушения условий настоящего Договора

5.1. Контроль за деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником помещения и Советом Дома в соответствии с их

организации не прибыл для проверки факта нарушения или если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, составление акта производится без его присутствия с осуществлением фото, либо видео фиксации визуальных признаков нарушения условий Договора. В этом случае акт подписывается остальными членами комиссии.

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

5.6. Акт составляется в присутствии собственника (его представителя), права которого нарушены. При отсутствии Собственника (его представителя) акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии членов Совета дома, независимых лиц (например, соседей, родственников). Акт проверки составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр акта вручается Собственнику под расписку.

В случае отказа от подписания акта проверки собственником (его представителем) об этом делается запись в акте проверки.

6. Ответственность Сторон

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

6.2. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за услуги и работы по содержанию общего имущества в размере определенном настоящим договором и за коммунальные услуги, использованные на занимаемое помещение и общедомовые нужды, Управляющая организация в праве начислять пени в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ от суммы долга за каждый день просрочки, начиная со следующего дня, установленного для оплаты.

6.3. Собственники, не обеспечившие допуск в свое жилое помещение специалистов Управляющей организации и (или) специалистов аварийно-технических служб 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 (другими Собственниками, нанимателями и членами их семей, арендаторами).

6.4. Собственник несет ответственность за следующее:

- а) неисполнение законных предписаний Управляющей компании, контролирующих органов;
- б) отказ от финансирования необходимых работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома в порядке, установленном законодательством.

В случае если проведение непредвиденных работ неотложного характера объективно необходимо для предотвращения причинения вреда жизни и здоровью проживающих, обеспечения их безопасности, о чем могут свидетельствовать, в том числе, выданные контролирующими органами (в частности, службой строительного надзора и жилищного контроля Красноярского края) предписания, и при отказе собственников от проведения и финансирования необходимых работ, отсутствии либо недостаточности накопленных средств, Управляющая компания вправе выполнить такой ремонт за собственный счет и выставить собственникам в счетах-квитанциях понесенные ею расходы дополнительно с распределением общей суммы расходов пропорционально площадям помещений собственников и рассрочкой оплаты не более чем на год. Конкретный срок погашения собственниками долга перед Управляющей компанией определяется по соглашению между Управляющей компанией и

за лиц, проживающих в принадлежащем Собственнику жилом помещении, путем своевременного и полного внесения платы Управляющей организации, в порядке и сроки установленные настоящим Договором.

3.3.2 Оплачивать взносы на капитальный ремонт, в порядке и объеме, установленном действующим законодательством.

3.3.3 Оплачивать до начисленную сумму денежных средств затраченных Управляющей организацией по решению Собственников на выполнение работ и (или) оказание услуг, не предусмотренных перечнем работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в Доме, если выполнение их вызвано необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья потребителей, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу Дома, предписаниями надзорных органов.

3.3.4 Использовать помещения, в соответствии с их назначением и с учетом ограничений использования, установленных ЖК РФ.

3.3.5 Соблюдать правила пользования жилыми помещениями, общим имуществом и коммунальными услугами, в частности, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством РФ (в части не противоречащей ЖК РФ).

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

3.3.7 Содержать и поддерживать жилое помещение и санитарно-техническое оборудование внутри жилого помещения в надлежащем техническом и санитарном состоянии, производить за свой счет ремонт внутри жилого помещения.

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

3.3.9 Производить перепланировку и переоборудование помещений в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

3.3.10 Нести ответственность за действия работников, привлеченных к выполнению ремонтных работ в квартире, и соблюдение ими правил пожарной безопасности, правил пользования лифтами, регламента выполнения ремонтных работ в доме, других правил установленных органом местного самоуправления и Управляющей организацией.

3.3.11 Соблюдать права и законные интересы соседей.

3.3.12 Обеспечить заселение и проживание на законных основаниях в помещении, то есть предоставить Управляющей организации свидетельство о регистрации прав собственности, копии паспортов всех собственников жилья и лиц, проживающих с ними.

3.3.13 Допускать представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора в занимаемое жилое или нежилое помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для проверки состояния индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета коммунальных ресурсов и распределителей, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных потребителем Управляющей организации сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей в заранее согласованное с исполнителем в порядке и сроки, установленные действующим законодательством РФ, для проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг и выполнения необходимых ремонтных работ - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время.

3.3.14 Замена индивидуальных приборов учета осуществляется после согласования с Управляющей организацией.

3.3.15 При обнаружении неисправностей, пожара и аварий во внутриквартирном оборудовании, внутридомовых инженерных системах, а также при обнаружении иных нарушений качества предоставления жилищно-коммунальных услуг немедленно сообщать о

в приложении № 2 к настоящему Договору. Услуги и работы по содержанию общего имущества в Доме осуществляются в соответствии с действующим законодательством РФ.

2.6. Размер платы за коммунальные услуги указан в приложении № 4 настоящего Договора.

2.7. Перечень услуг и работ по управлению Домом указан в приложении № 5 к настоящему Договору.

2.8. Собственники осуществляют контроль выполнения Управляющей организации ее обязательств.

2.9. Капитальный ремонт осуществляется в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

2.10. Собственники помещений предоставляют Управляющей организации право 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), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных.

2.11. Для исполнения договорных обязательств Собственники помещений предоставляют Управляющей организации персональные данные, которые необходимы для составления квитанций на оплату жилищно-коммунальных услуг в соответствии с требованиями Жилищного кодекса Российской Федерации, а также информация, которая необходима для выполнения договорных обязательств Управляющей организацией.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в Доме в соответствии с условиями настоящего Договора, с наибольшей выгодой в интересах Собственников, в соответствии с целями, указанными в п. 2.1 настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов и установленных Правилами содержания общего имущества.

3.1.2. Оказывать услуги и работы по содержанию общего имущества в Доме согласно приложению № 2 к настоящему Договору. В случае оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества Управляющая организация устраняет все выявленные недостатки за свой счет.

3.1.3. Заключать от своего имени и в интересах собственника договоры с подрядными организациями, в том числе отобранных на конкурсной основе, в целях исполнения обязательств по настоящему Договору.

3.1.4. Предоставлять коммунальные услуги Собственникам помещений в Доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг, установленного качества и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе:

- а) холодное водоснабжение;
- б) горячее водоснабжение;
- в) водоотведение;
- г) электроснабжение;
- е) отопление (теплоснабжение).

3.1.5. Заключать от своего имени и в интересах собственника договоры холодного водоснабжения, горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, отопления (теплоснабжения) с соответствующими ресурсоснабжающими организациями. Прекращение предоставления Управляющей организацией одной или нескольких из коммунальных услуг, указанных в пункте 3.1.4 Договора, без прекращения деятельности по управлению многоквартирным домом в остальной ее части, составляющей предмет Договора, допускается по инициативе ресурсоснабжающей организации в случаях и в порядке, установленных

невыполненные работы или неоказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании) - произвести перерасчет платы за текущий месяц.

3.1.19. В случае допущения нарушения качества предоставления услуг и работ, предусмотренных Договором, вследствие предоставления потребителю таких работ и услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, Управляющая организация обязана произвести в соответствии с положениями действующего законодательства.

3.1.20. Устранять недостатки и дефекты выполненных работ в течение гарантийных сроков на результаты отдельных работ по ремонту общего имущества, выявленные в процессе эксплуатации Собственником. Недостаток или дефект считается выявленным, если Управляющая организация получила письменную заявку на его устранение.

3.1.21. Информировать в письменной форме Собственников об изменении размера платы пропорционально его доле в управлении многоквартирным домом, содержании и ремонте общего имущества, за коммунальные и другие услуги, не позднее, чем за 10 рабочих дней со дня опубликования новых тарифов на коммунальные и другие услуги и размера платы, установленной в соответствии с разделом 4 настоящего Договора, но не позже даты выставления платежных документов.

3.1.22. Обеспечивать потребителей информацией о телефонах аварийных служб путем их указания на платежных документах и размещения объявлений на информационных щитах в подъездах Дома.

3.1.23. Обеспечивать по требованию Собственника и иных лиц, действующих по распоряжению Собственника или несущих с Собственником солидарную ответственность за помещение, выдачу в день обращения выписку из финансового лицевого счета и (или) из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

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

3.1.25. Согласовывать с Собственником время доступа в помещение не менее чем за 3 дня до начала проведения работ или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

3.1.26. По требованию Собственника производить сверку платы за управление, содержание и ремонт общего имущества Дома и предоставление коммунальных услуг, а также обеспечить выдачу документов, подтверждающих правильность начисления платы, с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим Договором, а также с учетом правильности начисления установленных федеральным законом или Договором неустоек (штрафов, пеней).

3.1.27. Обеспечивать свободный доступ к информации об основных показателях финансово-хозяйственной деятельности Управляющей организации, об оказываемых услугах и о выполняемых работах по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, о порядке и об условиях их оказания и выполнения, об их стоимости, о ценах (тарифах) на ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг, в соответствии со стандартом раскрытия информации, утвержденным Правительством РФ.

3.1.28. На основании заявки Собственника направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу Дома или помещению(ям) Собственника.

3.1.29. Не распространять конфиденциальную информацию, касающуюся Собственника (передавать ее иным лицам, в том числе организациям), без письменного разрешения Собственника или наличия иного законного основания.

3.1.30. Не допускать использования общего имущества собственников помещений в Доме без соответствующего решения общего собрания собственников.

3.1.31. Выносить предложения собственникам о передаче объектов общего имущества в Доме в пользование иным лицам на возмездной основе на условиях, наиболее выгодных для

заключения договора найма (аренды).

3.3.23 Собственник не вправе:

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

б) производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения Управляющей организации;

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

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

д) осуществлять регулирование внутриквартирного оборудования, используемого для потребления коммунальной услуги отопления, и совершать иные действия, в результате которых в помещении в Доме будет поддерживаться температура воздуха ниже 12⁰С;

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

3.3.24 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.

3.4 Собственник вправе:

3.4.1 Получать в установленных настоящим Договором объемах услуги и работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Доме, предоставление коммунальных услуги надлежащего качества.

3.4.2 Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору.

3.4.3 Получить от Управляющей организации копию настоящего Договора, с приложениями к нему.

3.4.4 Получать от Управляющей организации сведения о правильности исчисления предъявленного Собственником к уплате размера платы за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в Доме, предоставление коммунальных услуг, наличии (отсутствию) задолженности или переплаты Собственника за жилищно-коммунальные услуги, наличии оснований и правильности начисления Управляющей организацией Собственнику неустоек (штрафов, пеней).

3.4.5 Поручать вносить платежи по настоящему Договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае сдачи его внаем/аренду.

3.4.6 Требовать от Управляющей организации проведения проверок качества оказываемых услуг и выполненных работ по содержанию и ремонту общего имущества в Доме, предоставления коммунальных услуг, оформления и предоставления акта проверки, акта об устранении выявленных недостатков.

3.4.7 Получать от Управляющей организации информацию, которую он обязан предоставить Собственнику в соответствии с законодательством Российской Федерации и условиями настоящего Договора.

3.4.8 Принимать решение об установке индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета, соответствующего требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений, в том числе прибора учета, функциональные