

Договор №П27 управления многоквартирным домом

г. Череповец

«___» _____ 2015 г.

ООО «Управляющая компания «ЖилКомфортСервис», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Левицкого Андрея Леонидовича, действующего на основании Устава и граждан _____ являющийся собственником жилого помещения (квартиры) № _____ (части квартиры, комнаты в коммунальной квартире) в многоквартирном доме по адресу: г. Череповец, ул. Первомайская дом № 27, действующий на основании Свидетельства о регистрации права собственности (нотариально заверенного договора на приобретение права на недвижимое имущество, выписки из реестра муниципальной собственности) _____ от _____, выданном _____, именуем в дальнейшем «Собственник», именуемые в дальнейшем совместно «Стороны», заключили настоящий Договор об управлении многоквартирным жилым домом на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования (Протокол №31 от «19» декабря 2014г.):

1. Цель Договора

1.1. Целью Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в многоквартирном доме, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг собственникам и пользователям, проживающим в таком доме на законных основаниях.

2. Общие положения

2.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме от «19» декабря 2014г. сроком на год с правом пролонгации на такой же срок.

2.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме и определены в решении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме протокол № 31 от «19» декабря 2014г.

3. Предмет Договора

3.1 Собственник поручает, а Управляющая организация обязуется от имени и в интересах Собственника в течение срока, указанного в настоящем Договоре, выполнять работы и оказывать услуги, связанные с надлежащим содержанием, эксплуатацией, ремонтом общего имущества (по перечню указанному в Приложениях №1 к договору) в многоквартирном доме по адресу: г. Череповец, ул. Первомайская д. № 27, благоустройством земельного участка, на котором расположены многоквартирный дом и иные объекты недвижимости, а также предоставлением коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений, осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом, деятельность.

3.2. Заключение настоящего Договора не влечет перехода права собственности на помещения в Многоквартирном доме и объекты общего имущества в нем, а также права распоряжения общим имуществом собственников помещений, за исключением случаев, указанных в данном Договоре.

4. Права и обязанности Сторон

4.1. Управляющая организация обязуется:

4.1.1.1 Выполнять решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома в части управления, содержания и предоставления услуг надлежащего качества.

4.1.1.2. Самостоятельно либо, по согласованию с Советом МКД, с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, а в случае необходимости - сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, выполнять работы по содержанию, указанные в

Приложении № 4, на основании требований норм и правил содержания жилого фонда и правил эксплуатации инженерных коммуникаций и инженерно-технического общедомового оборудования.

4.1.1.3. На основании решения общего собрания самостоятельно, либо, по согласованию с Советом МКД, с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, а в случае необходимости - сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, выполнять работы по аварийному, текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, указанные в Приложении № 5, и заключать договоры с ресурсоснабжающими организациями на предоставление коммунальных услуг в необходимых объемах, в том числе: водоснабжение; водоотведение, электроснабжение; газоснабжение; тепловую энергию. Вопросы капитального ремонта многоквартирного дома регулируются отдельным договором.

Качество коммунальных услуг не может быть ниже требований, установленных Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям в многоквартирном доме.

Работы и услуги по текущему ремонту и содержанию общего имущества в многоквартирном доме выполняются в соответствии со стандартами.

4.1.1.4. Производить формирование квитанций собственников помещений на оплату взносов по капитальному ремонту.

4.1.1.5. Ежегодно разрабатывать и доводить до сведения Собственников предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, которые возможно проводить в Многоквартирном доме, с указанием расходов на их проведение, объема ожидаемого снижения используемых энергетических ресурсов и сроков окупаемости предлагаемых мероприятий.

4.1.1.6. Заключить энергосервисные договоры с ресурсоснабжающими организациями либо учесть положения законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности в договорах на снабжение коммунальными ресурсами с учетом положений законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности. Проводить и/или обеспечивать проведение мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности Многоквартирного дома, определенных энергосервисными договорами (условиями энергосервисного договора, включенными в договоры купли-продажи, поставки, передачи энергетических ресурсов (за исключением природного газа)) и решениями общих собраний собственников помещений в этом доме.

4.1.2. Устранять все выявленные недостатки оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества. Недостаток и дефект считается выявленным, если Управляющая организация получила заявку на их устранение.

4.1.3. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества либо с перерывами, превышающими установленную продолжительность, провести перерасчет платы за коммунальные услуги, а также нести иную ответственность в соответствии с условиями настоящего Договора.

4.1.4. Хранить и обновлять на основании нормативных документов техническую документацию, базы данных на МКД, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением Договора.

4.1.5. Не распространять конфиденциальную информацию, принадлежащую Собственнику (нанимателю, арендатору) (не передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям), без его письменного разрешения, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.

4.1.6. Предоставлять или организовать предоставление Собственнику или уполномоченным им лицам по запросам имеющуюся документацию, информацию и сведения, касающиеся управления Многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества в течении пяти дней со дня обращения. Обеспечить возможность контроля за исполнением обязательств по настоящему Договору.

4.1.7. Вести учёт и рассматривать предложения, заявления и жалобы от Собственника и пользователя, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, осуществлять контроль за устранением недостатков. При получении заявления, жалобы информировать заявителя о принятом решении, о их удовлетворении либо об отказе в удовлетворении с указанием причин отказа и руководствуясь законодательными актами о сроках предоставления ответов.

4.1.8. Разрабатывать и исполнять текущие и перспективные планы работ и услуг по содержанию, текущему ремонту общего имущества МКД по согласованию с Советом МКД, а так же разрабатывать планы по капитальному ремонту и перепланировке придомовой территории на основании решений общего собрания собственников помещений МКД.

Перечень выполнения работ и услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома определяется Приложением № 3,4,5 к настоящему Договору.

4.1.9. Обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание инженерных коммуникаций принятого в управление многоквартирного дома.

4.1.10. Организовывать работы по ликвидации аварий в МКД с прибытием аварийной бригады не более чем через один час. По факту аварии, в присутствии членов Совета МКД, составляется акт с указанием причин аварии и потери коммунального ресурса.

4.1.11. При возникновении аварийной ситуации или проведении собственником ремонтных работ на внутриквартирном инженерном оборудовании, производить отключение и последующее подключение инженерной сети с составлением акта расхода коммунального ресурса, подлежащего оплате собственником с указанием в счёте-квитанции и оплате отключения/включения инженерных сетей.

4.1.12. Доводить информацию до Собственника и пользователя путем размещения объявлений на информационных стендах на первом этаже каждого подъезда дома.

4.1.13. Вести отдельный учет в отношении каждого отдельного помещения (квартиры). Своевременно, не позднее 5 числа месяца, следующего за расчетным предъявлять ему счет-квитанцию (счет – фактуру) для оплаты услуг, работ, оказываемых по настоящему Договору, через почтовый ящик собственника. Оплата производится собственником до 15 числа месяца, следующего за расчетным.

4.1.14. Обеспечить Собственника и иных Пользователей информацией о телефонах аварийных служб путем их указания в счетах-квитанциях (платежных документах) на оплату и размещения на стендах на первых этажах в подъездах многоквартирного дома.

4.1.15. Представлять Собственнику отчет о выполнении Договора за каждое полугодие (по дополнительному письменному запросу Совета МКД) и по итогам года с начала действия Договора. Отчет предоставляется в течение первого квартала после окончания отчетного периода. Отчетным периодом при этом принимается один календарный год. Если действие Договора управления заканчивается до окончания отчетного периода – в таком случае отчет предоставляется за время фактического управления многоквартирным домом в течение следующего месяца после окончания действия Договора. В Отчете указывается соответствие фактических перечня, количества и качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме перечню и размеру платы, указанным в настоящем Договоре, прилагаются документы, подтверждающие расходование денежных средств на ремонты и содержание многоквартирного дома.

4.1.16. Доводить до сведения Собственника через Совет МКД информацию о необходимости проведения общего собрания Собственников для проведения работ, не включенных в перечень услуг, оплачиваемых Собственниками, для принятия ими решения по их выполнению.

4.1.17. На основании заявки Собственника или Совета МКД направлять своего представителя для составления акта нанесения ущерба общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме или помещению Собственника.

4.1.18. При необходимости направлять Собственнику помещений через Совет МКД предложения о необходимости проведения общего собрания Собственников о проведении капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома, о необходимости проведения экспертизы состояния строительных конструкций, инженерных сетей.

4.1.19. Производить, непосредственно при обращении потребителя, проверку правильности начисления, предъявленного потребителю к оплате за коммунальные услуги, задолженности или переплаты/недоплаты потребителя за коммунальные услуги, и немедленно, по результатам проверки, производить перерасчет платежей за услуги по Договору, а так же в связи с несоответствием услуг перечню, составу и периодичности услуг (работ), либо предоставлением услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность. Выдавать потребителю документы, содержащие правильно начисленные платежи. Выдаваемые потребителю документы по его просьбе должны быть заверены подписью и печатью руководителя.

4.1.20. Совместно только с собственниками, входящими в Совет МКД, принимать участие в согласовании проектов, смет и приемке выполненных работ по текущим и капитальным ремонтам в многоквартирном доме, а также в проверке содержания придомовых территорий и других запланированных работ и мероприятий по средством составления двухстороннего акта. Все виды смет и актов (выполненных работ, дефектных, ремонтных и т. п.), которые касаются общедомового имущества, завизированные собственниками, не входящими в Совет МКД, считаются недействительными.

4.1.21. Производить сбор дополнительных средств на ремонт, на основании решения общего собрания собственников МКД, а так же производить оплату за выполненные ремонтные работы на основании актов, утвержденных Советом МКД, по выполненным согласно смет и Договоров работам.

4.1.22. Обеспечить сохранность, соблюдение правил технической эксплуатации и соответствие техническим требованиям всех инженерных коммуникаций и общедомового инженерного оборудования дома.

4.1.23. На основании актов проверки количества фактически проживающих в помещении собственника или пользователя, при отсутствии индивидуальных приборов учёта, начисления по коммунальным ресурсам производить исходя из фактического количества проживающих.

4.1.24. Один раз в 6 (шесть) месяцев, в согласованное с собственником время, проводить проверку работы установленных индивидуальных приборов учета и показаний приборов учёта, а так же сохранности пломб с оформлением акта. В случае не выполнения собственником п.4.3.7. настоящего Договора и обнаружения нарушения пломбирования, производить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг по нормативу потребления, утвержденных на территории города, начиная с месяца, в котором была произведена последняя проверка достоверности снятия Собственником или пользователем показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, целостности на них пломб с составлением акта проверки.

4.1.25. За период поверки индивидуального прибора учёта или его ремонта начисления за услугу проводятся по среднему расходу, далее начисления по услуге производятся по нормативам, установленным РЭК Вологодской области, согласно Постановлений Правительства РФ № 354 и №344.

4.1.26. Требовать внесения платы от Собственника в случае недопоступления платы от нанимателя и/или арендатора в установленные законодательством и настоящим Договором сроки.

4.1.27. Не допускать использования общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме, в т.ч. предоставления коммунальных ресурсов с их использованием, без соответствующих решений общего собрания Собственников.

4.1.28. В случае решения общего собрания Собственников о передаче в пользование общего имущества либо его части иным лицам, а также определении Управляющей организации уполномоченным по указанным вопросам лицом - заключать соответствующие договоры.

4.1.29. В случае определения иного уполномоченного лица обеспечить реализацию решений общих собраний Собственников по передаче в пользование иным лицам общего имущества в Многоквартирном доме.

4.1.30. Денежные средства, поступившие в результате передачи в пользование общего имущества Собственников либо его части на счет Управляющей организации, расходуются по решению общего собрания собственников помещений и не переносятся управляющей организацией на другие статьи расходов..

4.1.31. Предоставить собственникам гарантию обеспечения исполнения обязательств по настоящему Договору в виде копий соответствующих документов.

В качестве гарантии обеспечения выступает

- страхование гражданской ответственности;
- поручительство.

4.1.32. Все услуги, выполняемые 1 (один) раз в неделю, месяц, квартал, год оформляются по акту с обязательным присутствием члена (или членов) Совета МКД. В случае невозможности присутствия члена Совета МКД обязательно присутствие любого собственника МКД, но акт в последующем визируется Советом МКД.

4.1.33. На МКД Управляющая организация оформляет Книгу МКД, где производятся все записи о работах и услугах, произведенные на МКД. В конце месяца Совет МКД проводит проверку записей Книги на соответствие проведенных услуг и работ по МКД.

4.1.34. В случае не предоставления услуги или подтверждающих актов (или прочих документов) на выполненные услуги или работы по МКД согласно Приложению № 4 производится перерасчет этой услуги или работы, с выставлением в счетах-квитанциях.

4.1.35. Все работы или услуги, неучтенные в Перечне № 3, 4, 5, но выполненные УО по согласованию с Советом МКД и оформленные документально, кроме аварийных случаев, которые также впоследствии оформляются документально, собственники оплачивают за счет средств от аренды общего имущества по Протоколу общего собрания собственников или с выставлением в счетах-квитанциях на оплату услуг ЖКХ.

4.2. Управляющая организация вправе:

4.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, осуществлять все виды текущего и капитального ремонтов многоквартирного дома своими или привлеченными силами с правом выбора привлеченной организации по согласованию с собственником (Советом МКД).

Производить расчеты с собственником за фактически предоставленные коммунальные и другие услуги и выполненные работы, согласно настоящего Договора, предъявлять ему счет-квитанцию для оплаты, начислять пени за неполные и (или) несвоевременные платежи, принимать средства по оплате на свой расчетный счет.

4.2.3. В случае не предоставления Собственником или пользователем до 26 числа расчётного месяца данных о показаниях индивидуальных приборов учета в помещениях, принадлежащих Собственнику или пользователю, производить расчет размера оплаты коммунальных услуг исходя из среднего расхода по данному помещению, если Собственник не поставил Управляющую организацию или Совет МКД в из-

вестность о его убытии на определенный срок, согласно действующих Постановлений Правительства РФ № 354 и №344 и других законодательных актов.

4.2.4. Проводить проверку работы установленных приборов учета, их исправности и сохранности пломб. В случае обнаружения нарушения пломбирования производить перерасчет расхода услуги по нормативу потребления с даты последней проверки. В случае несоответствия данных, предоставленных Собственником или пользователем, проводить перерасчет размера оплаты на основании фактических показаний приборов учета.

4.2.5. Предъявлять требования к Собственнику или пользователю по своевременному внесению платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальные услуги и оплаты взносов на капитальный ремонт, а случае образования задолженности или частичной оплаты принимать меры по взысканию задолженности в соответствии с законодательством РФ.

Ограничивать либо приостанавливать Собственнику или пользователю предоставление услуг по Договору в случае просрочки Собственником или пользователем оплаты оказанных услуг в порядке, установленном жилищным законодательством.

Готовить в соответствии с условиями п. п. 4.1.- 4.2. Договора предложения общему собранию собственников помещений по установлению¹ на предстоящий год:

- размера платы за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме;
- перечней работ и услуг, предусмотренных приложениями № 3 4 к настоящему Договору.

4.2.8. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту внутриквартирных инженерных сетей и коммуникаций, не относящихся к общему имуществу в Многоквартирном доме, а также иного имущества Собственника по согласованию с ним (нанимателем, арендатором) и за его счет в соответствии законодательством.

4.2.9. При подписании настоящего договора, Собственник предоставляет согласие на обработку персональных данных и их передачу без дальнейшего дополнительного согласия, в соответствии с положениями Федерального закона от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных».

4.2.10. Проверять соблюдение Собственником или пользователем требований, установленных п.п. 4.3. Договора.

4.2.11. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей организации.

4.3. Собственник обязуется:

4.3.1. Исполнять решения общего собрания собственников помещений на основании ст. 44 ЖК РФ.

4.3.2. На основании ст. 45 ЖК РФ ежегодно проводить годовое общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме. Уведомлять Управляющую организацию о проведении общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, в том числе и внеочередного. Предоставлять управляющей организации копию решения общего собрания.

4.3.3. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-строительные, противопожарные и эксплуатационные требования.

4.3.4 Соблюдать требования, предусмотренные Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 г. №170 «Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» в том числе:

- не осуществлять работ на инженерных сетях, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома, без согласования последних с Управляющей организацией;

- не нарушать имеющиеся схемы учета предоставления коммунальных услуг, в том числе не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки счетчиков, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем без согласования с Управляющей организацией;

- не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;

- не использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (в том числе использование сетевой воды из систем отопления для бытовых нужд);

- не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче общего имущества собственников помещений многоквартирного дома, а в случае, если это может привести к убыткам Управляющей организации, то и к порче жилых и нежилых помещений;

- не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, входящих в перечень общего имущества, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами (отходами) эвакуационные пути и помещения общего пользования;

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

- не допускать использование системы водоотведения для отходов, строительного мусора. В случае возникновения аварийных ситуаций (затопления квартир по причине засора стояка/лежака канализации) ответственность несет Собственник;

не складировать строительный мусор в местах общего пользования, а также на придомовой территории;

- производить складирование ТБО и КГО (мусор) только в специально отведенных местах;

на придомовой территории не производить мойку автомобилей и иных транспортных средств, слив бензина и масел, регулировать сигналы, тормоза и двигатели;

не допускается использовать для стоянки транспорта тротуары и пешеходные дорожки, а так же загромождать доступ к мусоросборникам;

- запрещается нарушение огнезащитных покрытий (штукатурки, специальных красок, лаков, обмазок и т. п.) строительных конструкций, горючих отделочных и теплоизоляционных материалов, металлических опор оборудования.

- не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 час. до 7.00 час. (ремонтные работы производить только в период с 8.00 час. до 20.00 час.);

информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, затрагивающих общее имущество в многоквартирном доме.

4.3.5. Не позднее 3(трех) рабочих дней предоставлять Управляющей организации сведения:

- об изменении количества граждан, проживающих в жилом помещении совместно с Собственником, о возникновении или прекращении права на льготы, необходимости перерасчета за перерывы в поставке коммунальных услуг либо поставку коммунальных услуг ненадлежащего качества, о передаче помещения во владение и (или) пользование третьим лицам;

- о прекращении права собственности на помещение и (или) его долю.

- не позднее 30 (тридцати) календарных дней предъявить Управляющей компании документы, подтверждающие отсутствие гражданина в жилом помещении, с обязательной отметкой Совета МКД, подтверждающей данное отсутствие.

4.3.6. Собственникам многоквартирного дома обеспечить доступ в принадлежащие им помещения членам Совета МКД и представителям Управляющей организации, а также организациям, осуществляющим жилищно-коммунальное обслуживание многоквартирного дома в заранее согласованное с ними время для осмотра приборов учета и контроля, а также в случае возникновения аварийной ситуации (в любое время) для выполнения необходимого ремонта общего имущества многоквартирного дома и работ по ликвидации аварий. При неиспользовании помещения (й) в многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса для связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии в городе более 24 часов.

4.3.7. В случае, если помещения оборудованы приборами учета потребления холодной и горячей воды:

- обеспечить доступ к приборам учета в определенное по договоренности с Управляющей организацией время, в течение 5 (пяти) дней после установки ИПУ для опломбирования и снятия первичных показаний и далее для периодических проверок на соответствие записей в платежном документе фактических показаний, но не более 1раза в 6 месяцев;

- нести ответственность за сохранность приборов учета, пломб и достоверность снятия показаний;

- производить за свой счет техническое обслуживание, ремонт, поверку и замену приборов учета;

- вести учет потребляемой холодной и горячей воды;

- при выходе из строя прибора учета немедленно (в течении 1 суток) сообщить Управляющей организации и сделать отметку в платежном документе.

За период поверки индивидуального прибора учёта или его ремонта сроком не более одного месяца начисления за услугу проводятся по среднему расходу за предшествующие три месяца. Далее начисления по услуге производятся по установленным нормативам.

4.3.8. Предоставлять Управляющей организации в установленные настоящим Договором сроки показания приборов учета, в том числе с использованием мобильной связи (смс-сообщениями) или путем передачи показаний представителям Совета МКД. К расчету оплаты коммунальных услуг предоставляются данные только поверенных приборов учета. Если прибор учета не прошел поверку, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, утвержденным органами местного самоуправления в порядке, установленном Правительством РФ.

4.3.9. Своевременно и полностью вносить плату за предоставленные ему по Договору услуги до 15 числа месяца следующего за расчётным.

4.3.10. Своевременно сообщать членам Совета МКД и Управляющей организации о выявленных неисправностях внутридомовых инженерных систем и оборудования, несущих конструкций и иных элементов общего имущества МКД.

4.3.11. Не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды и тепла.

4.3.12. Соблюдать Правила пользования жилыми (нежилыми) помещениями.

4.3.13. Устранять за свой счет повреждения жилого помещения, производить текущий ремонт и замену вышедшего из строя внутриквартирного инженерного оборудования. При проведении ремонтных работ на внутриквартирном инженерном оборудовании согласовать работы с Управляющей компанией.

4.3.14. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ, при перепланировке и переустройстве принадлежащего Собственнику помещения руководствоваться Жилищным кодексом РФ и действующими нормативными правовыми актами (согласование или информирование, в том числе с Управляющей организацией). Самостоятельно вывозить строительный и крупногабаритный мусор, образовавшийся в результате проведения таких работ. В случае невозможности самовывоза строительного мусора, оплачивать данную услугу Управляющей организации по отдельному договору. При проведении ремонтных работ в помещениях квартиры выполнить съемные конструкции, позволяющие обеспечить беспрепятственный доступ к инженерным сетям, в случае прохождения их в технологических шахтах.

4.3.15. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, Вологодской области и органов местного самоуправления города Череповца.

Ежегодно проводить годовое общее собрание собственников помещений в МКД. С уведомлением Управляющей организации, в том числе и внеочередного.

4.4. Собственник имеет право:

4.4.1. На своевременное и качественное предоставление услуг и выполнение работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в том числе на устранение аварий и неисправностей в сроки, установленные нормативными документами и заключенными договорами.

4.4.2. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в Многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.

4.4.3. Участвовать в составе Совета МКД в осмотрах (измерениях, испытаниях) общего имущества многоквартирного дома. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемая для контроля организация, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение Собственника, оформленное в письменном виде.

4.4.4. Присутствовать в составе Совета МКД при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением обязанностей по настоящему Договору.

4.4.5. Принимать участие в составе Совета МКД при планировании работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, вносить предложения по изменению перечня работ и услуг по содержанию и ремонту многоквартирного дома, участвовать в составе Совета МКД при снятии показаний общедомовых приборов учета коммунальных услуг.

4.4.6. Принимать участие в составе Совета МКД в приемке и подписании актов выполненных работ по текущему и капитальному ремонту и услуг, оказываемых Управляющей организацией. Все виды актов (выполненных работ, дефектных, ремонтных и т. п.), которые касаются общедомового имущества, завизированные собственниками, не входящими в Совет МКД, считаются недействительными.

Требовать в установленном порядке от Управляющей организации перерасчета платежей за услуги по Договору, в связи с несоответствием услуг перечню, составу и периодичности работ (услуг) либо предоставление услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность. Оформление документов производится в соответствии с Приложением № 4 к настоящему договору.

4.4.7. Требовать от Управляющей организации устранения причин, ввиду невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.

4.4.8. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора, а также раскрытия информации в соответствии с настоящим Договором о деятельности по управлению многоквартирными домами в порядке, определенном законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами.

4.4.9. В случае ненадлежащего исполнения Управляющей организацией обязательств по настоящему Договору, Собственник вправе обратиться за защитой своих прав.

4.4.10. Выдавать доверенность председателю Совета МКД для оперативного решения вопросов, связанных с управлением многоквартирным домом, в том числе и на заключения от имени Собственника Договора управления с Управляющей организацией в соответствии с Жилищным кодексом РФ.

4.4.11. Уполномочивать Управляющую организацию на заключение Договоров по передаче в пользование общего имущества МКД по Протоколу общего собрания собственников МКД.

5. Цена и порядок расчетов

5.1. Собственник производит оплату в рамках Договора за следующие услуги:

- коммунальные услуги (отопление, горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, газоснабжение, электроснабжение, водоотведение);

содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД и определяются в Приложениях № 3,4,5 к настоящему Договору.

5.2. Плата за услуги по содержанию и текущему ремонту в рамках Договора устанавливается на общем собрании собственников помещений с учетом предложений Совета МКД и Управляющей организации, в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с действующим перечнем, составом и периодичностью работ (услуг), указанным в Приложении №3 и обеспечивающем комфортные условия для проживания граждан. Плата за услуги по содержанию и текущему ремонту подлежит ежегодному пересмотру в соответствии с удорожанием работ/услуг, темпов роста инфляции. В случае отказа/непринятия собственниками решения об установлении размера платы за содержание и текущий ремонт, размер платы принимается на основании решения органа местного самоуправления в соответствии с Жилищным кодексом РФ (по расчету, предоставленному Управляющей организацией) или путем индексации действующего тарифа на процент темпа роста инфляции.

5.3. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается Управляющей организацией на основании ежемесячных показаний общедомовых и индивидуальных приборов учета и тарифов, установленных для ресурсоснабжающих организаций, а при их отсутствии на основании нормативов потребления коммунальных услуг, утвержденных для населения города Череповца.

5.4. Плата за жилое (нежилое) помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно путем перечисления денежных средств на расчетный счет либо в кассу Управляющей организации.

5.5. Льготы по оплате услуг, являющихся предметом Договора, предоставляются в соответствии с действующим законодательством.

5.6. В случае изменения стоимости услуг по Договору Управляющая организация производит перерасчет стоимости услуг со дня вступления изменений в силу.

5.7. Платежи вносятся в срок до 15 числа месяца, следующего за расчетным.

5.8. Не использование помещений, в том числе общего имущества многоквартирного дома (отказ от использования), не является основанием для невнесения платы за услуги по Договору. При временном отсутствии Собственника производится перерасчет платежей за коммунальные ресурсы за период временного отсутствия Собственника только на основании заверенных Советом МКД подтверждающих документов. Перерасчет платы по услуге «Содержание, текущий ремонт и управление многоквартирным домом», а также коммунальных услуг «Отопление» и других, начисляемых с площади Собственника, не производится.

5.9. Собственники нежилых помещений могут освобождаться только от оплаты услуг за содержание по согласованию с Управляющей организацией, при предоставлении обосновывающих подтверждающих документов в адрес Управляющей организации.

5.10. Затраты, связанные с выполнением Управляющей организацией работ и услуг, не урегулированных настоящим Договором, оплачиваются собственниками дополнительно. Решение о проведении работ и услуг принимаются на общем собрании собственников помещений с утверждением сметы и источника финансирования. Оплата производится каждым собственником пропорционально доли собственности в общем имуществе МКД в соответствии с выставленным Управляющей организацией счетом.

5.11. Услуги Управляющей организации. Оказываемые персонально собственнику или нанимателю помещения, не входят в состав платы «Содержание и ремонт» и являются платной услугой.

5.12. Изменения (за исключением изменений по пункту 5.10) перечня работ по содержанию общего имущества собственников помещений и перечня работ, относящихся к текущему ремонту (Приложение № 4 и 5 к настоящему Договору), общей стоимости работ и услуг по Договору производится один раз в год на очередном общем собрании собственников помещений по предложению Управляющей организации с учетом мнения Совета МКД.

5.13. Финансовые средства, перечисляемые за работы и услуги по управлению МКД, содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД, предоставляемые Управляющей организацией, поступают на

расчетный счет дома, предназначенный исключительно для оплаты этих работ и услуг, а также полученные в виде платежей за услуги, указанные в настоящем Договоре, всех Собственников и арендаторов нежилых помещений, имеющих в доме.

6. Ответственность Сторон

6.1. Управляющая организация не несет ответственности за все виды ущерба, возникшие не по ее вине или не по вине ее работников.

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

6.3. В случае нарушения Собственником сроков внесения платежей, установленных разделом 5 Договора, Управляющая организация вправе взыскать с него пени в размере, установленном законодательством. Размер пени указывается в счете, ежемесячно выставляемом Управляющей организацией, и подлежит уплате Собственником одновременно с оплатой услуг в соответствии с разделом 5 Договора.

6.4. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в многоквартирном доме лиц, незарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по Договору, после соответствующей проверки и составления двухстороннего акта, подписанного представителями Управляющей организации и Советом МКД, оплата услуг Собственником производится по количеству фактически проживающих, а не зарегистрированных.

6.5. Собственник несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

7. Условия изменения, расторжения Договора

7.1. Изменение и (или) расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренным гражданским законодательством и настоящим Договором. Решение об изменении и (или) расторжении настоящего Договора принимается общим собранием собственников помещений многоквартирного дома в соответствии с требованиями Жилищного кодекса РФ.

7.2. Все изменения и дополнения к настоящему Договору осуществляются путем заключения дополнительного соглашения, являющегося его неотъемлемой частью.

7.3. В случае досрочного расторжения Договора по инициативе одной из сторон, другая должна быть письменно уведомлена об этом за 30 дней до даты расторжения Договора.

7.4. В случае расторжения Договора Управляющая организация за 30 дней до прекращения действия Договора обязана передать по акту техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением таким домом, документы, вновь выбранной Управляющей организации, руководящему органу объединения собственников, одному из собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, а в отсутствии такового любому собственнику или нотариусу на хранение.

В случае расторжения Договора по инициативе собственников, по истечении 30 дней после расторжения Договора управления, собственники обязаны произвести сверку расчетов с управляющей организацией и погасить имеющуюся задолженность.

7.5. Произвести или организовать проведение выверки расчетов по платежам, внесенным Собственником (нанимателем, арендатором) в счет обязательств по настоящему Договору; составить Акт выверки произведенных Собственником начислений и осуществленных им оплат и по Акту приема-передачи передать названный Акт выверки вновь выбранной управляющей организации либо ТСЖ. Расчеты по Актам выверки производятся в соответствии с отдельным соглашением между Управляющей организацией и вновь выбранной управляющей организацией либо ТСЖ.

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

7.7. В случае истечения срока действия или досрочного расторжения настоящего Договора стороны составляют и подписывают акт о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

8. Особые условия

8.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров, обмена письмами, а также составления двухсторонних актов о качестве и сроках выполнения работ и оказания услуг. В случае не достижения соглашения спор передается на рассмотрение суда с соблюдением претензионного порядка.

8.2. Контроль деятельности Управляющей организации включает в себя:

-предоставление Собственнику или уполномоченному представителю Собственника помещений многоквартирного дома информации о состоянии и содержании переданного в управление общего имущества дома;

-оценку Собственником качества работы Управляющей организации на основе установленных критериев.

8.3. Критериями качества работы Управляющей организации являются:

-документально подтвержденная эффективность мероприятий по управлению общим имуществом многоквартирного дома;

-показатели уровня сбора платежей за жилищно-коммунальные услуги, других платежей;

-своевременное осуществление платежей по договорам с третьими лицами;

-наличие и исполнение перспективных и текущих планов работ по управлению, содержанию и ремонту многоквартирного дома;

-осуществление Управляющей организацией мер по контролю за качеством и объемом поставляемых Собственнику и иным Пользователям услуг;

-снижение количества обоснованных жалоб населения на качество жилищно-коммунального обслуживания, условий проживания, состояния многоквартирного дома;

-своевременность и регулярность предоставляемой Собственнику или уполномоченному представителю Собственника помещений многоквартирного дома либо общему собранию его жильцов отчетной информации о состоянии и содержании переданного в управление общего имущества.

9. Форс-мажор

9.1. При возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным выполнение Договора одной из сторон, а именно пожар, стихийное бедствие, военные действия всех видов и другие возможные обстоятельства непреодолимой силы, не зависящие от сторон, сроки выполнения обязательств продлеваются на то время, в течение которого действуют эти обстоятельства.

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 убытков.

9.3. Сторона, не имеющая возможности выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую сторону о наступлении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

10. Срок действия Договора

10.1. Договор распространяет свое действия на правоотношения возникшие с 20.02.2015г. и действует до 19.02.2016г. Договор пролонгируется, если ни одна из сторон не уведомила другую за 30 дней до окончания его действия о подтверждении его окончания.

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

10.3. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, и хранится у каждой из сторон.

10.4. Стороны допускают использование факсимильного воспроизведения подписи при заключении настоящего Договора.

10.5. Неотъемлемой частью Договора являются приложения:

11. Реквизиты Сторон

«Управляющая организация»

ООО «УК «ЖилКомфортСервис»
ИНН/КПП 3528130363/352801001
ОГРН 1073528012381
Адрес: 162600, РФ, Вологодская обл.
г. Череповец, ул. Первомайская,
д. 42Б, оф.1
Филиал Вологодский ОАО «Банкт ВТБ»
г. Вологда
Р/сч 40702810171000002158
Кор/сч 30101810000000000722

Директор

_____ Левицкий А.Л.

Собственник

(ФИО собственника)
паспорт _____
выдан _____

тел. _____
раб. тел. _____
