ДОГОВОР 53/2019-КУ
управления жилым домом

г. Сочи 12.12.2019 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Доверие», именуемое в дальнейшем **«Управляющая организация»**, в лице Генерального директора Бугриевой Лилии Рышардовны, действующей на основании Устава, и лицензии на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами №58 от 27.04.2015 года, выданной Государственной жилищной инспекцией Краснодарского края, с одной стороны, и

Собственники помещений в жилом доме, расположенном по адресу**:** ***Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, ул. Каспийская, д. 46/5а****, (далее – жилой дом, ЖД),* обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме, именуемые в дальнейшем «**Собственники**», на основании решения общего собрания собственников помещений в жилом доме, оформленного протоколом № от г., заключили настоящий Договор управления жилым домом (далее - Договор) о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в жилом доме, расположенном по адресу: ***Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, ул. Каспийская, д. 46/5а*** оформленного протоколом ***№ 1/2019 от 12.12.2019 г.,***

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в жилом доме.

1.3. Стороны пришли к соглашению, что утверждение общим собранием собственников условий настоящего Договора является принятием по каждому пункту Договора решения в понимании статей 45 – 48 Жилищного кодекса Российской Федерации.

1.4. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме (по аналогии), Правилами пользования жилыми помещениями, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 21 января 2006 года № 25, Федерального закона «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 23.11.2009 N 261-ФЗ, Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», N 354 от 06 мая 2011 г. иными положениями гражданского и жилищного законодательства Российской Федерации, нормативными и правовыми актами Краснодарского края и муниципального образования город-курорт Сочи, применимых к предмету настоящего Договора.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Управляющая организация по заданию Собственников в течение согласованного настоящим Договором срока обязуется за плату оказывать услуги и выполнять работы по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в жилом доме, расположенном по адресу: ***Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, ул. Каспийская, д. 46/5а,*** осуществлять иную, направленную на достижение целей управления жилым домом, деятельность. Вопросы капитального ремонта жилого дома данным договором не регулируются.

2.2. Высший орган управления жилым домом - общее собрание Собственников помещений. В перерывах между собраниями организационные вопросы решает Совет жилого дома или уполномоченный представитель, избранный общим собранием Собственников и представляющий интересы Собственников по вопросам управления общим имуществом жилого дома. В целях настоящего договора под уполномоченным представителем собственников помещений в МКД понимается лицо, наделенное на общем собрании собственников помещений жилого дома полномочиями по приемке выполненных работ (оказанных услуг) по настоящему Договору. Если иное не установлено решением общего собрания собственников МКД, таким лицом является Председатель и(или) любой из членов Совета жилого дома.

2.3. Управляющая организация оказывает услуги и выполняет работы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в жилом доме в соответствии с перечнем работ, услуг и периодичностью их выполнения, приведенными в Приложении № 2, в объеме взятых по настоящему Договору обязательств, в пределах финансирования, осуществляемого собственниками, и в границах эксплуатационной ответственности, установленных в соответствии с настоящим Договором.

2.4. Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в жилом доме может быть изменен по согласованию с Управляющей организацией Общим собранием собственников помещений с учетом предложений Управляющей организации, а также обязательных для исполнения предписаний государственных органов РФ.

2.5. Состав общего имущества жилого дома, в отношении которого осуществляется управление, указан в Приложении № 3 к настоящему Договору.

2.6. Границей эксплуатационной ответственности между Управляющей организацией и Собственником помещения являются:

а) по строительным конструкциям со стороны Собственника – внутренняя поверхность стен, пола и потолка помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение (квартиру);

б) на системах отопления, горячего и холодного водоснабжения, газоснабжения со стороны Управляющей организации – отсекающая арматура (первый вентиль) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении (квартире). При отсутствии вентилей – по первым сварным соединениям на стояках. Индивидуальные приборы учета холодной и горячей воды, газа, бытовые газовые плиты, санитарно-техническое оборудование (ванна, умывальник, раковина, водоразборная и/или запорно-регулирующая арматура, нагревательные приборы и т.д.) не принадлежат к общему имуществу дома;

в) на системе канализации со стороны Управляющей организации – плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в помещении (квартире). Тройник транзитного канализационного стояка и сам стояк обслуживает Управляющая организация, остальное оборудование (в т.ч. унитаз) - Собственник;

г) на системе электроснабжения со стороны Управляющей организации – выходные соединительные клеммы автоматических выключателей, расположенных в этажном щитке. Индивидуальный электросчетчик, электроплита не принадлежат к общему имуществу. Стояковую разводку и точки крепления обслуживает Управляющая организация. Отходящие от точек крепления провода и все электрооборудование (розетки, выключатели, распределительные коробки, осветительные приборы и т.д.) после этих точек обслуживает Собственник.

2.7. Границы и размер земельного участка, на котором расположен жилой дом, определяются в соответствии с нормами земельного и градостроительного законодательства.

2.8. Собственники обязуется оплачивать услуги Управляющей организации в порядке, установленном настоящим Договором.

3. ПОРЯДОК ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ

3.1. Управляющая организация обязуется обеспечить предоставление Собственникам и пользователям помещений следующих коммунальных услуг, отвечающих требованиям, установленным Правилам предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011г. № 354 (далее- Правила № 354): ***Холодное водоснабжение (ХВС), Водоотведение ХВС, Электроснабжение.***

3.2. В целях предоставления коммунальных услуг, указанных в п. 3.1. Договора управляющая организация заключает с соответствующими ресурсоснабжающими организациями договоры ресурсоснабжения по приобретению соответствующего коммунального ресурса в целях предоставления собственникам коммунальных услуг. В отношениях с ресурсоснабжающими организациями, поставляющими коммунальные ресурсы, Управляющая организация действует в целях оказания коммунальных услуг от своего имени, по поручению и за счет собственников.

До заключения договоров на поставку коммунальных ресурсов между ресурсоснабжающими организациями и Управляющей организацией, поставка коммунальных ресурсов собственникам помещений жилого дома осуществляется на основании договоров ресурсоснабжения, существующих между собственниками и РСО на момент заключения настоящего договора управления.

3.3. Обязательства Управляющей организации, по предоставлению коммунальных услуг прекращаются с момента заключения прямого договора ресурсоснабжения между Собственниками и Ресурсоснабжающей организацией, определяемого в соответствии с требованиями жилищного законодательства РФ (ст. 157.2 ЖК РФ) или с момента расторжения настоящего договора.

3.4. Коммунальные услуги, не перечисленные в пункте 3.1 Договора, согласно степени благоустройства Жилого дома, предоставляются соответствующими ресурсоснабжающими организациями, на основании прямых договоров, заключенных с Собственниками. На момент заключения настоящего договора, ресурсоснабжающие организации предоставляют Собственникам следующие коммунальные услуги: ***Газоснабжение, Вывоз твердых коммунальных отходов (ТКО)***

3.5. В случае, предусмотренном пунктом 3.4. настоящего Договора, исполнителями коммунальных услуг являются соответствующие ресурсоснабжающие организации.

3.6. Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии исходя из установленных нормативов потребления коммунальных услуг, по тарифам, устанавливаемым в соответствии с законодательством РФ и Краснодарского края.

3.7. В случаях, когда Управляющая организация выступает исполнителем коммунальных услуг, при наличии индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета Собственник обязуется ежемесячно снимать его показания и передавать полученные показания Управляющей организации не позднее 20-го числа текущего месяца, кроме случаев, когда в соответствии с настоящими Правилами, договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг, и/или решениями общего собрания Собственников помещений в Жилом доме, действия по снятию показаний таких приборов учета обязан совершать Исполнитель коммунальных услуг (уполномоченное им лицо) или иная организация.

3.8. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в жилом помещении Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за коммунальные услуги Управляющая организация имеет право, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому количеству в соответствии с положениями разделов 3 и 5 настоящего Договора и пункта 56.1 Правил № 354

3.9. При отсутствии постоянно и временно проживающих в жилом помещении граждан объем коммунальных услуг рассчитывается с учетом количества собственников такого помещения.

3.10. Управляющая компания имеет право требовать от Собственника внеочередной метрологической поверки индивидуальных приборов учета воды при возникновении сомнений в достоверности измерений, а так же своевременной замены неработоспособных индивидуальных приборов учета в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

3.11. Прибор учета должен быть защищен от несанкционированного вмешательства в его работу. В целях установления факта несанкционированного вмешательства в работу прибора учета исполнитель при проведении очередной проверки состояния прибора учета потребителя вправе установить контрольные пломбы и индикаторы антимагнитных пломб, а также пломбы и устройства, позволяющие фиксировать факт несанкционированного вмешательства в работу прибора учета с обязательным уведомлением потребителя о последствиях обнаружения факта нарушения таких пломб или устройств, при этом плата за установку таких пломб или устройств с потребителя не взимается.

При проведении исполнителем проверки состояния прибора учета проверке подлежат:

1. целостность прибора учета, отсутствие механических повреждений, отсутствие не предусмотренных изготовителем отверстий или трещин, плотное прилегание стекла индикатора;
2. наличие и сохранность контрольных пломб и индикаторов антимагнитных пломб, а также пломб и устройств, позволяющих фиксировать факт несанкционированного вмешательства в работу прибора учета;
3. отсутствие свободного доступа к элементам коммутации (узлам, зажимам) прибора учета, позволяющим осуществлять вмешательство в работу прибора учета.

3.12. При обнаружении в ходе проверки указанных нарушений, Управляющая организация составляет акт о несанкционированном вмешательстве в работу прибора учета. При этом Управляющая организация, производит перерасчет платы за коммунальную услугу и направляет потребителю требование о внесении доначисленной платы за коммунальные услуги. Такой перерасчет производится за период, начиная с даты установления указанных пломб или устройств, но не ранее чем с даты проведения исполнителем предыдущей проверки и не более чем за 3 месяца, предшествующие дате проверки прибора учета, при которой выявлено несанкционированное вмешательство в работу прибора учета, и до даты устранения такого вмешательства, исходя из объема, рассчитанного на основании нормативов потребления соответствующих коммунальных услуг с применением повышающего коэффициента 10.

3.13. При временном, то есть более 5 полных календарных дней подряд, отсутствии потребителя в жилом помещении, не оборудованном индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета в связи с отсутствием технической возможности его установки, подтвержденной в установленном настоящими Правилами порядке, осуществляется перерасчет размера платы за предоставленную потребителю в таком жилом помещении коммунальную услугу, за исключением коммунальных услуг по отоплению, электроснабжению и газоснабжению на цели отопления жилых (нежилых) помещений, предусмотренных соответственно подпунктами "д" и "е" пункта 4 настоящих Правил.

3.14. Если жилое помещение не оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета и при этом отсутствие технической возможности его установки не подтверждено в установленном настоящими Правилами порядке либо в случае неисправности индивидуального или общего (квартирного) прибора учета в жилом помещении и неисполнения потребителем в соответствии с требованиями пункта 81.13 настоящих Правил обязанности по устранению его неисправности, перерасчет не производится, за исключением подтвержденного соответствующими документами случая отсутствия всех проживающих в жилом помещении лиц в результате действия непреодолимой силы.

3.15. При обнаружении осуществленного с нарушением установленного порядка подключения (далее - несанкционированное подключение) внутриквартирного оборудования потребителя к внутридомовым инженерным системам Управляющая организация составляет акт о выявлении несанкционированного подключения в порядке, установленном настоящими Правилами. На основании акта о выявлении несанкционированного подключения Управляющая организация направляет потребителю уведомление о необходимости устранить несанкционированное подключение и производит доначисление платы за коммунальную услугу для потребителя, в интересах которого совершено такое подключение, за потребленные без надлежащего учета коммунальные услуги.

3.16. Доначисление размера платы в этом случае должно быть произведено исходя из объемов коммунального ресурса, рассчитанных как произведение мощности несанкционированно подключенного оборудования (для водоснабжения и водоотведения - по пропускной способности трубы) и его круглосуточной работы за период начиная с даты осуществления несанкционированного подключения, указанной в акте о выявлении несанкционированного подключения, составленном исполнителем с привлечением соответствующей ресурсоснабжающей организации, а в случае невозможности установления даты осуществления несанкционированного подключения - с даты проведения исполнителем предыдущей проверки, но не более чем за 3 месяца, предшествующие месяцу, в котором выявлено такое подключение, до даты устранения исполнителем такого несанкционированного подключения.

3.17. В случае невозможности определить мощность несанкционированно подключенного оборудования доначисление размера платы осуществляется исходя из объема, определенного на основании норматива потребления соответствующих коммунальных услуг с применением к такому объему повышающего коэффициента 10. При этом в случае отсутствия постоянно и временно проживающих в жилом помещении граждан объем коммунальных услуг в указанных случаях рассчитывается с учетом количества собственников такого помещения.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. **<u>Управляющая организация обязана:</u>**

4.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в Жилом доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах Собственника.

4.1.2. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, осуществлять проведение работ по

содержанию и текущему ремонту общего имущества Жилого дома в соответствии с Перечнем услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества жилого дома, указанных в Приложение № 2 к настоящему Договору. Управляющая организация выполняет указанные выше работы в пределах поступивших денежных средств.

4.1.3. В случае возникновения необходимости в проведении работ по ремонту общего имущества, не предусмотренных настоящим договором, Управляющая организация определяет сметную стоимость таких работ и уведомляет собственников о необходимости проведения соответствующего вида работ и сбора дополнительных денежных средств путем размещения соответствующего объявления в общедоступных местах жилого дома.

В целях настоящего договора под общедоступными местами понимаются - общедоступные места жилого дома, выбранные собственнками для размещения информации о решениях общего собрания, извещений о предстоящем проведении общего собрания и других документов, касающихся управления жилым домом, в том числе: информационные стенды (доски), установленные на придомовой территории или в подъездах жилого дома или иные оборудованные места, определенные решением общего собрания собственников помещений. Дополнительно, указанная информация может быть размещенна на официальном сайте ООО «УК «Доверие» в сети интернет: www.ukdoverie-adler.ru.

4.1.4. Представлять Собственникам предложения о необходимости проведения и стоимости дополнительных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества.

4.1.5. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание жилого дома. Уведомить Собственников о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб, принимать от Собственника (-ов) и пользующихся его Помещениями в МКД лиц, заявки по телефону **8-862-240-02-64**. Своевременно устранять аварии на общем имуществе МКД, а также выполнять заявки Собственников в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

4.1.6. Не позднее трех дней до проведения работ внутри помещения (й) Собственника согласовать с ним, а в случае его отсутствия с лицами, пользующимися его помещением (ями) в Жилом доме, время доступа в помещение (я), а при невозможности согласования направить Собственнику уведомление о необходимости проведения работ внутри Помещения (й). В аварийных ситуациях доступ к помещению должен быть предоставлен немедленно.

4.1.7. Все аварийные работы, работы по устранению последствий чрезвычайных ситуаций, неблагоприятных погодных условий, а также работы, необходимость которых установлена в результате плановых (внеплановых) мероприятий, проводимых органами государственного жилищного надзора либо иными надзорными и контролирующими органами (Далее – непредвиденные, неотложные работы), считаются предусмотренными в договоре и должны выполнятся Управляющей организацией независимо от того, содержатся ли они в Приложении № 2 к Договору. Решение общего собрания Собственников о необходимости выполнения указанных работ не требуется.

4.1.8. На основании письменной заявки Собственника направлять своего сотрудника (ов) для составления различных актов о состоянии общего имущества жилого дома и(или) помещения собственника, в т.ч. актов нанесения ущерба общему имуществу жилого дома или помещению(ям) Собственника, актов о нарушении правил пользования общим имуществом и т.п. актов.

4.1.9. Осуществлять ведение лицевых счетов, начисление, сбор, учет, перерасчет платежей собственников за жилищные услуги, а так же коммунальные услуги, в случаях когда Управляющая организация выступает исполнителем коммунальных услуг, осуществлять прием и обработку платежей за коммунальные услуги; печать и доставку платежных документов, взыскание задолженности, с правом передачи перечисленных полномочий по договору третьим лицам, в том числе Муниципальному унитарному предприятию города Сочи «Городской информационно-вычислительный центр» (МУП г. Сочи «ГорИВЦ»).

4.1.10. Своевременно, не позднее 1 числа каждого месяца, предъявлять к оплате платежный документ за жилищные и(или) коммунальные услуги в Жилом доме через почтовый ящик и(или) путем предоставления возможности формирования квитанции в личном кабинете Собственника на официальном сайте ООО «УК «Доверие» - www.doverie-adler.ru.

4.1.11. В случае изменения размера платы за жилищные услуги и (или) тарифов на коммунальные услуги (в т.ч. при расчетах за коммунальные ресурсы в целях содержания общего имущества) информировать Собственника не позднее, чем за 10 рабочих дней до указанного выше срока представления платежных документов, путем размещения соответствующей информации в общедоступных местах жилого дома.

4.1.12. Вести учет объемов произведенных работ и оказанных услуг по содержанию и ремонту общего имущества Жилого дома. Доходы и расходы учитывать отдельно по каждому дому.

4.1.13. Ежемесячно составлять и подписывать у уполномоченного представителя собственников помещений в МКД Акты выполненных работ (предоставленных услуг).

4.1.14. Представлять Собственникам отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора. Отчет предоставляется в месте нахождения управляющей компании уполномоченному представителю собственников помещений в МКД, а так же размещается на информационных стендах, установленных на придомовой территории (или на подъездах жилого дома, или на первых этажах в подъездах жилого дома) или иных оборудованных местах, определенных решением общего собрания собственников помещений

4.1.15. В отчете Управляющей организации указываются: фактический перечень услуг и работ по управлению Жилым домом с указанием затрат в денежном выражении, произведенных на выполнение каждой услуги за истекший ка-

лендарный год, размер полученных в течение отчетного года Управляющей организацией от Собственников помещений в Жилом доме средств в качестве платы за содержание и ремонт общего имущества.

4.1.16. Принимать от Собственников плату за жилищные и коммунальные услуги согласно платежному документу.

4.1.17. В случае несвоевременной и (или) неполной оплаты Собственником за жилищные и(или) коммунальные услуги, предпринимать к нему меры по погашению задолженности в соответствии с действующим законодательством вплоть до введения режима ограничения потребления (полного или частичного) коммунальных услуг, в соответствии с требованиями Правилам № 354.

4.1.18. Вести и хранить переданную Управляющей организации техническую документацию (базы данных) на Жилой дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства.

4.1.19. Рассматривать в установленные сроки письменные (направленные посредством электронной и факсимильной связи) заявления, обращения и предложения Собственников помещений. Вести учёт жалоб (заявлений, обращений, требований и претензий) Собственников на качество работ по содержанию и ремонту общего имущества и предоставления коммунальных услуг, учёт сроков и результатов их рассмотрения и исполнения.

4.1.20. В течение 20 дней со дня получения письменного заявления Собственника информировать его о решении, принятом по заявленному вопросу, если иной срок не установлен, жилищным законодательством РФ.

4.2. <u>Управляющая организация имеет право:</u>

4.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору. Принимать, с учетом предложений Собственника, решение о включении в план работ по содержанию и ремонту общего имущества в Жилом доме работы, имеющие первостепенное значение для обеспечения комфортных и безопасных условий проживания граждан.

4.2.2. По мере необходимости, самостоятельно осуществлять перераспределение расходов по статьям затрат перечня обязательных работ и услуг.

4.2.3. Предъявлять требования к Собственнику по своевременному внесению платы за управление, жилищные услуги, а также в случаях, установленных федеральными законами и Договором, - уплаты неустоек (штрафов, пеней), принимать меры по взысканию задолженности по оплате за жилищно-коммунальные услуги самостоятельно либо с привлечением третьих лиц.

4.2.4. Ежемесячно после окончания срока внесения платы отчетного месяца вывешивать на информационных стендах списки должников, несвоевременно и (или) неполностью внесших плату за жилищные услуги.

4.2.5. Осуществлять контроль за целевым использованием Помещений и принимать в соответствии с законодательством меры в случае использования Помещений не по назначению.

4.2.6. Организовывать и проводить проверку технического состояния систем отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации, электроснабжения и газоснабжения в помещении Собственника, контролировать состояние внутриквартирных приборов учета и оборудования.

4.2.7. Требовать допуска в заранее согласованное с Собственником или лицом, пользующимся его Помещением, время в занимаемое им Помещение работников или представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния оборудования внутри Помещения (ий) и выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий - в любое время.

4.2.8. Требовать от Собственника полного возмещения убытков, возникших по его вине и (или) лиц, пользующихся Помещением, в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое им Помещение работников и представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб).

4.2.9. Размещать рекламную продукцию и справочно-информационные сведения на информационных стендах МКД.

4.2.10. За дополнительную плату оказывать услуги и производить работы, не предусмотренные настоящим Договором.

4.2.11. Подписывать акты разграничения эксплуатационной ответственности сторон за содержание и ремонт инженерных сетей и оборудования между общим имуществом Собственников в Жилом доме и имуществом коммунальных предприятий.

4.2.12. Заключать по решению общего собрания собственников договоры на использование общего имущества собственников помещений в жилом доме с иными лицами, в том числе на размещение и эксплуатацию оборудования связи, линии ВОЛС и рекламных конструкций.

4.2.13. Представлять интересы Собственника и лиц, пользующихся принадлежащими ему помещениями на законных основаниях, во всех судах, государственных органах, коммерческих, некоммерческих компаниях, предприятиях и учреждениях по всем вопросам, связанным с управлением и эксплуатацией Жилого дома.

4.2.14. Ежегодно готовить предложения по установлению на следующий год размера платы за содержание и ремонт общего имущества Собственников Жилого дома на основании перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества и сметы расходов к нему на предстоящий год и направлять их на рассмотрение и утверждение на общее собрание собственников помещений не менее чем за 30 дней до истечения текущего календарного года.

4.2.15. При условии отсутствия письменной Претензии по качеству предоставленных услуг по содержанию и ремонту жилого помещения, включающих в себя услуги и работы по управлению Жилым домом, содержанию, текущему и обще-

го имущества в Жилом доме и коммунальных услуг, поданной Собственником в течение 10 (десяти) дней по окончании расчетного периода в Управляющую компанию, считать предоставленные Управляющей компанией в расчетном периоде услуги оказанными и принятыми Собственником в полном объеме.

4.2.16. Размещать соответствующие технические службы, необходимые для осуществления эксплуатации Жилого дома, в помещениях, специально предназначенных для этих целей и являющихся либо общим имуществом Собственников Жилого дома, либо собственностью третьих лиц.

4.2.17. В случае отсутствия на момент передачи Жилого дома в управление Управляющей компании, помещений, специально предназначенных для размещения соответствующих технических служб, Собственники предоставляет право Управляющей компании оборудовать соответствующие помещения в Жилом доме, при условии соблюдения Управляющей компанией прав и интересов собственников Жилого дома и действующего законодательства.

4.2.18. Управляющая организация вправе (не чаще 1 раза в 6 месяцев) контролировать правильность снятия Собственником показаний индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов, и при необходимости, выполнять корректировку платежей за предоставленные коммунальные услуги.

4.1.19. Осуществлять иные права, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации, иными федеральными законами и настоящим Договором

4.3. Собственники помещений обязаны:

4.3.1. Соблюдать Правила содержания общего имущества дома, утверждаемые Правительством РФ, не нарушая прав и законных интересов других граждан, проживающих в соседних квартирах и домах.

4.3.2. Соблюдать технические условия на проведение ремонтно-строительных работ в квартирах и правила проживания в многоквартирных домах.

4.3.3. Содержать собственное Помещение(я) в технически исправном состоянии, производить за свой счет его ремонт, включая инженерное оборудование в пределах границ эксплуатационной ответственности и в сроки, установленные жилищным законодательством. Перед началом отопительного сезона утеплять окна и двери, соблюдать противопожарные и санитарно-эпидемиологические требования, не захламлять места общего пользования, выносить мусор только в специально оборудованные контейнеры.

4.3.4. Нести расходы на содержание принадлежащих им помещений, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в жилом доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем своевременного внесения установленной настоящим Договором платы за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные услуги, дополнительные услуги.

4.3.5. Собственники обязуются оплатить работы по устранению последствий чрезвычайных ситуаций, неблагоприятных погодных условий, а также работы, необходимость которых установлена в результате плановых (внеплановых) мероприятий, проводимых органами государственного жилищного надзора либо иными надзорными и контролирующими органами, выполненные Управляющей организацией в соответствии с пунктом 4.1.7. Договора управления в порядке предусмотренном п. 5.7. настоящего Договора.

4.3.6. При планировании отсутствия в Помещении(ях) на срок более 2-х суток перекрывать всю запорную арматуру (вентили) на трубах горячей и холодной воды, газоснабжения, отключать от сети электроприборы, кроме холодильников и морозильных камер.

4.3.7. При не использовании помещения(й) в Жилом доме более 5 суток, сообщать Управляющей компании свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии в городе.

4.3.8. Не ограничивать доступ к общедомовым инженерным системам и коммуникациям, находящимся в Помещении собственника, либо в местах общего пользования.

4.3.9. Собственник или иные лица, проживающие в помещении Собственника, обязаны предоставлять Управляющей организации доступ в помещение, для осмотра технического и санитарного состояния, а так же для устранения аварийных ситуаций и выполнения необходимых ремонтных работ общего имущества жилого дома (в т.ч. элементов внутридомовых систем отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации, электроснабжения, газоснабжения, конструктивных элементов здания), проходящего через помещение, занимаемое Собственником.

4.3.10. Собственник или иные лица, проживающие в помещении собственника, обязаны обеспечить открытый доступ к инженерному оборудованию и коммуникациям, в том числе в случае необходимости, произвести разборку, вскрытие конструктивных элементов помещения (стен, элементов пола, потолка и т.п.), если это необходимо для выполнения ремонтных работ, работ по ликвидации аварии, и при этом проектной и (или) технической документацией на жилой дом предусмотрен открытый доступ к инженерному оборудованию, сетям и коммуникациям из помещения собственника. По согласованию с Управляющей организацией, указанные работы могут быть выполнены силами Управляющей организации за счет Собственника.

4.3.11. Доступ для осмотра общего имущества и для выполнения необходимых ремонтных работ предоставляется в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работникам аварийных служб для работ по ликвидации аварии - в любое время.

4.3.12. Управляющая организация не несет ответственность перед Собственником за вред, причиненный имуществу Собственника (стенам, перегородкам, полу, потолку и т.п. конструктивным элементам помещения), если это повреждение было вызвано необходимостью обеспечить доступ к инженерным сетям и коммуникациям, в соответствии с п. 4.3.8.-4.3.11. настоящего Договора.

4.3.13. В случае невыполнения Собственником обязанностей, предусмотренных п. 4.3.8. – п. 4.3.11. настоящего Договора, если это повлекло за собой невозможность устранения аварий, проведения регламентных и профилактических работ, Собственник обязан возместить причиненный другим собственникам или общему имуществу ущерб в полном размере.

4.3.14. Допускать Управляющую организацию в помещение для снятия показаний индивидуальных приборов учета, проверки их состояния, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных Пользователем (Собственником) Управляющей компании сведений о показаниях таких приборов учета в заранее согласованное время, но не чаще 1 раза в 6 месяцев.

4.3.15. Незамедлительно сообщать в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации о неисправностях сетей, оборудования, снижения параметров качества коммунальных услуг, ведущих к нарушениям качества условий проживания, создающих угрозу жизни и безопасности граждан.

4.3.16. При возникновении аварийной ситуации в местах общего пользования и/или в помещении принимать все возможные меры по устранению аварии, в том числе самостоятельно, не дожидаясь прибытия аварийной службы Управляющей компании, перекрывать вентили на внутриквартирных подводящих сетях холодного и горячего водоснабжения, осуществлять аварийное обслуживание инженерных сетей, устройств и оборудования индивидуального пользования в помещении Собственника.

4.3.17. Возмещать Управляющей организации убытки, возникшие по вине Собственника, а также иных лиц, пользующихся помещением в жилом доме на законных основаниях, в случаях невыполнения обязанностей, предусмотренных настоящим Договором или возникших в результате недобросовестного исполнения Собственником требований настоящего Договора, в том числе в результате:

1) разрушения Собственником общих внутридомовых инженерных сетей, устройств и оборудования в результате выполнения Собственником работ самостоятельно или силами сторонних организаций на инженерных сетях, устройствах и оборудовании, входящих в зону ответственности Собственника и/или Управляющей компании;

2) выхода из строя оборудования индивидуального пользования в помещении Собственника;

3) производства в помещении Собственника работ или совершение других действий, приводящих к порче общего имущества Жилого дома.

4.3.18. Оплатить Управляющей компании затраты, связанные с устранением материального ущерба, нанесенного Собственником общему имуществу Жилого дома. Факт нанесения ущерба общему имуществу фиксируется соответствующим Актом, составленным уполномоченными представителями Сторон, а размер нанесенного ущерба и размер затрат по восстановлению общего имущества подтверждаются сметой на проведение работ, согласованной Сторонами.

4.3.19. Ежемесячно, до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем, производить оплату по представляемым платежным документам. Неиспользование собственником, нанимателем или иными лицами Помещения (й), общего имущества дома не является основанием для невнесения платы за жилищные услуги (ст. 155 ЖК РФ).

4.3.20. Предоставлять Управляющей организации в течение 5-ти рабочих дней сведения:

1) о завершении работ по переустройству и перепланировке помещения с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям законодательства (например, документ технического учета БТИ и т.п.);

2) о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность внесения Управляющей организации платы за жилищно-коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора), с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;

3) об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих;

4) о государственной регистрации права собственности на помещение (с предоставлением копий свидетельства о государственной регистрации права и технического паспорта и оригинала для сверки);

5) об отчуждении помещения (с предоставлением копии договора купли-продажи);

4.3.21. Производить переустройство или перепланировку занимаемого Помещения в соответствии с требованиями главы 4 Жилищного кодекса РФ.

4.3.22. Не совершать самостоятельных действий, связанных с отключением Жилого дома от подачи электроэнергии, газа, воды и тепла без согласования с Управляющей организацией, за исключением аварийных ситуаций.

4.3.22. Принимать решения на общем собрании Собственников в течение 10 (десяти) календарных дней со дня получения соответствующего уведомления Управляющей организации по вопросам:

1) необходимости проведения работ по ремонту общего имущества Объекта, не предусмотренных Приложением № 2 к настоящему договору, определение источников их финансирования.

2) утверждения перечня, периодичности и стоимости работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД на очередной календарный год.

4.3.23. Убрать личное транспортное средство с придомовой территории в случае размещения Управляющей организацией объявления о необходимости уборки придомовой территории или проведения ремонтных работ.

4.3.24. В случае, если какие-либо конструктивные элементы (крыльцо, козырек, проход и т.п.) предназначены для обслуживания исключительно нежилых помещений, Собственники (Собственник) данных нежилых помещений обеспечивают сохранность, содержание, обслуживание и ремонт этих элементов самостоятельно, либо по дополнительному договору с Управляющей организацией.

4.3.25. Собственники обязаны соблюдать следующие требования:

а) не производить без согласования с Управляющей организацией никаких работ на инженерных сетях, относящихся к общему имуществу Жилого дома, в т.ч несанкционированно подключать оборудование потребителя к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы;

б) не нарушать имеющиеся схемы учета предоставления коммунальных услуг, в том числе не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки приборов учета, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем без согласования с Управляющей организацией. Своевременно осуществлять поверку приборов учета.

в) не допускать остановку/стоянку личного транспортного средства в местах, не предназначенных для этой цели на придомовой территории.

г) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети (разрешенная мощность одновременно во всех квартирах не более _____ кВт на квартиру), не демонтировать или отключать обогревающие элементы, предусмотренные проектной и (или) технической документацией на жилой дом, самовольно не увеличивать площадь поверхности нагревательных приборов (дополнительные секции приборов отопления); Максимально допустимая мощность приборов, оборудования и бытовых машин, которые может использовать потребитель для удовлетворения бытовых нужд с учетом возможностей общедомовых электрических сетей составляет _____ кВт (220 В).

д) не использовать теплоноситель в системе отопления не по прямому назначению: не устраивать полов с подогревом от общей внутридомовой системы отопления, не производить слив теплоносителя из системы и приборов отопления в помещении Собственника на бытовые нужды не осуществлять регулирование внутриквартирного оборудования, используемого для потребления коммунальной услуги отопления, и совершать иные действия, в результате которых в помещении в жилом доме будет поддерживаться температура воздуха ниже 12 градусов Цельсия (данные мероприятия ведут к разбалансировке тепла по стояку отопления, что влияет на качество получаемой услуги отопления всеми потребителями и приводит к повышению затрат на приобретение данной услуги);

е) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче Помещений и общего имущества Собственников помещений в Жилом доме;

ж) не ухудшать доступ к общему имуществу, в том числе работами по ремонту Помещений Собственника, не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, относящихся к общему имуществу, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) бытовыми отходами эвакуационные пути и места общего пользования;

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

и) не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие бытовые отходы;

к) содержать в чистоте и порядке места общего пользования, не допуская их захламления и загрязнения; не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и/или отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования, в т.ч. входы и выходы на лестничные клетки и на чердаки, запасные выходы, коридоры, проходы, лестничные марши, а так же на придомовой территории;

л) без решения общего собрания собственников помещений дома и необходимых согласований не выделять в натуре часть общего имущества собственников помещений в доме, в том числе земельный участок (организовывать парковки, стоянки, устанавливать ограничители движения («лягушки»), устанавливать заборы).

м) не допускать нанесения различных надписей и рисунков на стены в местах общего пользования;

н) не содержать на балконах и лоджиях животных и птиц. При содержании домашних животных в помещении нести полную ответственность за безопасность окружающих граждан при контакте с животными вне жилого помещения. Соблюдать санитарно-эпидемиологические нормы при выгуле животных на придомовой территории;

о) не размещать на фасаде жилого дома оборудование (кондиционеры, спутниковые антенны и иное оборудование) без согласования с управляющей организацией.

п) соблюдать права и законные интересы соседей, не допускать выполнения в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений, либо создающих повышенный шум или вибрацию, соблюдать тишину в помещениях жилого дома с 23-00 до 7-00 час, не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования при производстве ремонтных работ с 21.00 до 8.00 часов, не нарушать права других собственников и не нарушать нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях.

4.4. Собственник помещения имеет право:

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

4.4.2. Участвовать в планировании работ по содержанию и ремонту общего имущества в Жилом доме, в принятии решений при изменении планов работ.

4.4.3. На снижение платы за жилищные услуги в случае их некачественного, неполного или несвоевременного предоставления в порядке, установленном Правительством РФ.

4.4.4. Контролировать работу и исполнение обязательств Управляющей организации по настоящему Договору. Знакомиться с условиями сделок, совершенных Управляющей организацией в рамках исполнения настоящего Договора по содержанию общего имущества Жилого дома Собственника.

4.4.5. Собственник имеет право:

а) получать сведения о состоянии расчетов по оплате жилищных услуг (лично или через своего представителя);

б) получать акт о непредоставлении или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и об устранении выявленных недостатков в установленные сроки;

в) получать информацию об объемах и качестве коммунальных услуг, условиях их предоставления.

4.4.6. Претензии (жалобы) могут быть предъявлены Собственником в течение 10 календарных дней от даты, когда он узнал или должен был узнать о нарушении его прав. Претензии (жалобы), предъявленные по истечении данного срока, Управляющая организация не рассматривает.

5. РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА СОДЕРЖАНИЕ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ. ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЫ. ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ ЦЕНЫ ПО ДОГОВОРУ.

5.1. Собственники производят оплату в рамках настоящего Договора за содержание жилого помещения, включающее в себя плату за услуги, работы по управлению жилым домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в жилом доме, плату за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, водоотведение, потребляемые при содержании общего имущества в жилом доме.

5.2. В случаях, если исполнителем коммунальных услуг является Управляющая организация, Собственники производят оплату в рамках настоящего Договора за коммунальные услуги для собственников помещений в жилом доме.

5.3. Цена Договора определяется как сумма ежемесячных платежей за жилищные услуги, которые обязаны оплатить потребители услуг (далее – плательщики) в Жилом доме Управляющей организации в период действия настоящего Договора. Рентабельность Управляющей организации составляет 15%.

5.4. Управляющая организация организует учет собранных денежных средств по целевому назначению:

а) содержание общего имущества Жилого дома;

а) текущий ремонт общего имущества Жилого дома;

б) коммунальные ресурсы, потребляемые при содержании общего имущества

5.5. Стоимость работ по содержанию жилого помещения в Жилом доме определяется соразмерно доле Собственника в праве общей собственности на общее имущество в Жилом доме.

5.6. Порядок определения цены настоящего договора.

5.6.1. С момента заключения договора управления и до истечения первого календарного года действия договора, размер платы за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества определяется в Приложении № 2 к Договору («Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома»).

5.6.2. На второй и каждый последующий календарный год, размер платы за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, утверждается общим собранием Собственников ежегодно до 31 декабря текущего года с учетом предложений Управляющей организации. Протокол общего собрания об утверждении размера платы за жилое помещение должен быть предоставлен Собственниками не позднее 20 января очередного календарного года, на который утвержден размер платы.

5.6.3. При неполучении от Собственников в установленный срок протокола общего собрания об утверждении размера платы за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома на очередной календарный год, Управляющая организация производит индексацию размера платы за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества на величину базового индекса потребительских цен (базовой инфляции) за истекший год в Российской Федерации, рассчитываемого федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по формированию официальной статистической информации, на период с 01 января по 31 декабря текущего календарного года. Дополнительного решения общего собрания собственников об утверждении размера платы за содержание и ремонт общего имущества не требуется.

5.6.4. Стоимость отдельных видов работ и услуг, предусмотренных в Приложении № 2 к Договору («Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома») при индексации размера платы увеличивается пропорционально.

5.6.5. Управляющая организация уведомляет Собственников о предстоящей индексации, путем размещения соответствующей информации в платежных документах на оплату ЖКУ и (или) в общедоступных местах жилого дома за 30 календарных дней.

5.7. Работы по устранению последствий чрезвычайных ситуаций, неблагоприятных погодных условий, а также работы, необходимость которых установлена в результате плановых (внеплановых) мероприятий, проводимых органами государственного жилищного надзора либо иными надзорными и контролирующими органами, выполненные Управляющей организацией в соответствии с пунктом 4.1.7. Договора управления оплачиваются собственниками на основании выставленного платежного документа, в которой указанные работы выделены отдельной строкой.

5.8. Распределение объема коммунальных ресурсов, потребляемых при содержании общего имущества в жилом доме, осуществляется между всеми жилыми и нежилыми помещениями дома пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения в полном объеме.

5.9. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные ресурсы и жилищные услуги специализированных организаций Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного акта.

5.10 Собственник помещений в Жилом доме производит оплату услуг, предусмотренных настоящим Договором, по платежному документу до 10 (десятого) числа месяца, следующего за истекшим, на расчетный счет Управляющей организации.

5.11. Услуги по содержанию жилого помещения оказываются Управляющей организацией в пределах собранных средств. Недопоставка услуг, связанная с неплатежами Собственника, не является основанием для перерасчета платежей.

5.12. В случае привлечения Управляющей компанией дополнительных средств на содержание общего имущества дома Собственника, 15 % от привлеченных средств направляются на развитие Управляющей организации.

5.13. Неиспользование помещений Собственниками не является основанием невнесения платы за содержание жилого помещения, а также за коммунальные ресурсы, потребляемые при содержании общего имущества.

5.14. 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.

5.15. Собственник вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды.

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

5.17. При отсутствии в платежном документе сведений, позволяющих отнести платеж на конкретный период, или отсутствии сведений о виде платежа (задолженность определенного месяца, оплата текущего платежа, сумма пени, авансовый платеж и пр.), поступившая сумма засчитывается в оплату ранее возникшей задолженности и пени на эту задолженность, а при отсутствии задолженности - считается авансовым платежом. При разнесении платежей в счет погашения ранее возникшей задолженности, в первую очередь закрываются суммы задолженности с более ранней датой возникновения и, соответственно, суммы пени на эту задолженность. Сумма расчетной пени выводится ежемесячно в счет-квитанцию на оплату жилищных и коммунальных

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

6.2. Собственник несет ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ при выявлении факта порчи общего имущества в Жилом доме или порчи имущества других Собственников при несоблюдении своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

6.3. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу Собственника в Жилом доме, возникший в результате ее действий или бездействий в порядке, установленном законодательством. Управляющая организация не несет ответственности за все виды ущерба, возникшие не по ее вине или не по вине ее работников.

6.4. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за жилищные услуги плательщик обязан уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленными частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации.

6.5. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества Жилого дома Управляющая организация не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, и качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества Жилого дома.

6.6. Управляющая организация не несет ответственности за ухудшение состояния общего имущества Жилого дома вследствие недостаточного (неполного) финансирования собственниками необходимых затрат на содержание и текущий ремонт.

6.7. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7. ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КОНТРОЛЯ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ

ЕЁ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ УПРАВЛЕНИЯ.

7.1. Контроль исполнения договорных обязательств Управляющей организацией, подписание актов выполненных работ и оказанных услуг, а также иных актов осуществляет председатель совета жилого дома и/или уполномоченное собственниками лицо, если иное не установлено решением общего собрания собственников помещений, а в случае отказа или невозможности выполнять председателем совета жилого дома или уполномоченным собственниками лицом эти функции они делегируются одному из членов совета жилого дома, а в случае его отсутствия одному из собственников помещений.

7.2. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора также осуществляется компетентными органами в соответствии с действующим законодательством РФ.

7.3. В случае если председатель совета жилого дома и/или уполномоченное собственниками лицо не может исполнить свои обязанности (командировка, отпуск, болезнь и пр.), то его обязанности временно могут быть исполнены одним из членов совета жилого дома, а в случае его отсутствия одним из собственников в жилом доме.

7.4. В случае если уполномоченное собственниками лицо не выбрано или отказалось быть уполномоченным лицом, то его обязанности, до момента выбора нового уполномоченного лица, могут быть исполнены одним из собственников в жилом доме.

7.5. Контроль осуществляется Собственниками (уполномоченными им лицами, советом жилого дома) в пределах полномочий, установленных действующим законодательством и настоящим Договором, в том числе путем:

а) получения от Управляющей организации информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;
б) составления актов о нарушении условий Договора в соответствии с положениями раздела 6 настоящего Договора;
в) подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения.

7.6. Контроль за поставкой коммунальных ресурсов надлежащего качества производится Управляющей организацией.

7.7. В случаях нарушения качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Жилом доме, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) пользующихся его Помещением (ями) в этом Жилом доме лиц, общему имуществу собственников помещений в Жилом доме, а также по требованию Управляющей организации либо Собственника составляется Акт нарушения условий Договора или нанесения ущерба. В случае письменного 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.

7.8. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации, Собственника, а при его отсутствии лиц, пользующихся его Помещением (ями) в этом Жилом доме, представителей подрядных организаций, свидетелей (соседей) и других лиц.

7.9. Акт составляется в произвольной форме и должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, причин и последствий недостатков: факты нарушения требований законодательства Российской Федерации, условий настоящего Договора, или причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) лиц, пользующихся его Помещением (ями) в этом Жилом доме, описание (при наличии возможности их фотографирование или видео съемка) повреждений имущества; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии.

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

8. УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ

8.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров.

8.2. Претензии (жалобы) могут быть предъявлены собственником в течение срока, установленного действующим законодательством, от даты, когда он узнал или должен был узнать о нарушении его прав. К претензии должны быть приложены документы, являющиеся основанием и доказательством выдвигаемых требований (протоколы осмотра, акты. платежные документы и т.д.), составленные с участием представителей сторон и/или государственных контролирующих органов. Срок ответа на выставленную претензию не должен превышать двадцать рабочих дней. Соблюдение сторонами настоящего Договора претензионного порядка обязательно.

8.4. При не разрешении споров и разногласий, возникших при исполнении настоящего договора и при соблюдении претензионного порядка урегулирования, стороны имеют право обратиться в суд, согласно установленной договорной подсудности, а именно:

8.4.1. Иски к Управляющей организации, вытекающие из неисполнения обязательств по настоящему договору управления, предъявляются в суд по месту нахождения ООО «УК «Доверие».

8.4.2. Иски к Собственникам, вытекающие из неисполнения обязательств по договору управления, в т.ч. о взыскании задолженности по оплате Собственниками (нанимателями) жилищных и (или) коммунальных услуг могут быть предъявлены в суд по месту жительства Собственника или по месту нахождения ООО «УК «Доверие».

9. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

9.1. Договор подлежит изменению в случае принятия нормативного акта, устанавливающего обязательные для Собственника или Управляющей организации иные правила, чем те, которые закреплены в договоре.

9.2. Изменения или расторжение настоящего договора осуществляется в порядке, предусмотренном законодательством РФ. Любые изменения Договора оформляются в письменном виде путем составления дополнительного соглашения, и утверждаются на общем собрании собственников жилого дома.

9.3. Настоящий Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации, о чем Собственники должны быть предупреждены не позже, чем за два месяца до прекращения настоящего Договора в случае, если:

а) собственники приняли иные условия Договора об управлении Жилым домом при рассмотрении вопроса о его пролонгации, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;

б) при существенном нарушении Договора со стороны Собственников и пользователей помещений по оплате услуг Управляющей организации (п. 5.1., 5.2. Договора), под которым понимается образование суммарной задолженности по оплате в размере более 25% от сумм начислений за 2 месяца.

в) в иных случаях, предусмотренных законодательством РФ.

9.4. Настоящий Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке по инициативе Собственников в случае принятия общим собранием собственников помещений решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

9.5. Настоящий Договор, расторгнутый в одностороннем порядке по инициативе любой из Сторон, считается расторгнутым через два месяца с момента направления другой Стороне письменного уведомления.

9.6. Настоящий Договор считается прекратившим свое действие в связи с окончанием срока действия Договора и уведомлением одной из Сторон другой Стороны о нежелании его продлевать.

9.7. Настоящий Договор может быть расторгнут вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы.

9.8. Управляющая организация за 30 дней до прекращения действия настоящего Договора обязана передать техническую документацию (в объеме полученной при заключении Договора) на Жилой дом вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья, либо в случае непосредственного управления домом, одному из Собственников, имеющему право представлять интересы всех Собственников Жилого дома. Независимо от причин расторжения договора Собственник и Управляющая организация обязаны исполнить свои обязательства до момента окончания действия Договора.

9.9. В случае прекращения или досрочного расторжения Договора в соответствии с главой 29 Гражданского кодекса Российской Федерации Управляющая организация вправе потребовать от Собственников возмещения расходов, понесенных Управляющей организацией в связи с исполнением обязательств по настоящему Договору. Под расходами в этом случае понимаются: стоимость не оплаченных Собственниками оказанных Управляющей организацией услуг, понесенных затрат и выполненных работ, стоимость потребленных коммунальных услуг. Обязательства Собственника по настоящему Договору считаются исполненными с момента возмещения Собственником указанных расходов. Управляющая организация остаток собранных и неиспользованных средств перечисляет на указанный Собственниками счет, или на счет избранной собственниками управляющей организации (созданного ТСН).

10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

10.1. Договор заключен сроком на 5 лет.

10.2. При отсутствии заявления на расторжение Договора от одной из Сторон за один месяц до окончания срока действия Договора, настоящий Договор считается продленным на следующий срок на тех же условиях.

10.3. Срок действия Договора может быть продлен на 3 месяца, если вновь избранная организация для управления Жилым домом, выбранная на основании решения общего собрания собственников помещений и (или) членов ТСН, в течение 30 дней с даты подписания договоров управления жилым домом или с иного установленного такими договорами срока не приступила к выполнению своих обязательств.

10.4. Собственник и Управляющая организация создают все необходимые условия и не препятствуют друг другу при исполнении взятых на себя обязательств по настоящему Договору.

10.5. В случае принятия нормативных актов, вносящих изменения в действующие условия настоящего договора, настоящий договор считается измененным со дня вступления в законную силу соответствующего нормативного акта

10.6. Любое требование, уведомление или иное сообщение (обращение) в рамках настоящего Договора направляемое Собственником в адрес Управляющей организации, считается направленным надлежащим образом, если оно доставлено в Управляющую организацию посыльным, заказным письмом по адресу, указанному в настоящем Договоре; либо электронным письмом на указанный в договоре адрес электронной почты.

10.7. Любое персональное требование, уведомление или иное сообщение (обращение), направляемое Управляющей организацией на имя Собственника, считается направленным надлежащим образом, если оно направлено Собственнику заказным письмом, телефонограммой, по месту нахождения помещения или месту жительства, указанному Собственником либо электронным письмом на адрес электронной почты, указанный Собственником.

10.8. Все сообщения, уведомления и информация по настоящему Договору, размещенная Управляющей организацией путем в общедоступных местах и (или) на официальном сайте ООО «УК «Доверие»: www.doverie-adler.ru считается полученной Собственниками. При этом факт и время размещения указанной информации в общедоступные местах, может быть удостоверен председателем или в его отсутствие, одним из членов совета жилого дома (или иным уполномоченным представителем Собственников) письменно, либо в их отсутствие с помощью фотофиксации размещенного сообщения (объявления) с указанием даты и времени размещения.

10.9. Взаимоотношения сторон, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются действующим законодательством РФ.

10.10. Заключение настоящего договора не прекращает неисполненных обязательств Собственника по оплате услуг и работ по ремонту, выполненных Управляющей организацией по ранее действовавшему договору управления с Собственниками.

10.11. Для исполнения договорных обязательств собственники помещений предоставляют следующие персональные данные: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, паспортные данные, сведения о наличии льгот, сведения о зарегистрированном праве собственности на жилое помещение в жилом доме, сведения о проживающих в помещении лицах и иные данные, необходимые для реализации настоящего Договора.

10.12. Собственники помещений дают согласие управляющей организации осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение, обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных и их передачу третьим лицам, в том числе передачу представителю для взыскания обязательных платежей (задолженности) в судебном порядке, передачи данных уполномоченным государственным органам и органам местного самоуправления по их запросу, передачу данных специализированной организации для осуществления информационно-расчетного обслуживания (начисление платы, печать и доставка платежных документов), в том числе: Муниципальному унитарному предприятию города Сочи «Городской информационно-вычислительный центр» (МУП г. Сочи «ГорИВЦ») и др. если этого требуют цели обработки.

10.13. Информация об Управляющей организации, в т.ч о ее службах, контактных телефонах, режиме работы и другая, включая информацию о территориальных органах исполнительной власти, уполномоченных осуществлять контроль за соблюдением жилищного законодательства, приведена на официальном сайте Управляющей организации.

10.14. Личный прием граждан сотрудниками Управляющей организации осуществляется по предварительной записи в рабочие дни с 08-00 до 17-00 (перерыв с 13-00 до 14-00). Предварительная запись осуществляется по телефону: 8 (862) 240-60-09 или через личный кабинет на сайте ООО «УК «Доверие».

10.15. Личный прием граждан сотрудниками Управляющей организации в порядке живой очереди, производится, каждую среду с 8-00 до 13-00, и с 14-00 до 17-00 (согласно утвержденного графика).

11. ПОРЯДОК ПОДПИСАНИЯ И ХРАНЕНИЯ ДОГОВОРА, ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ.

Подписание и хранение Договора управления осуществляется в следующем порядке:

11.1. Собственники помещений, обладающие более, чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов всех собственников помещений выступают в качестве Стороны Договора.

11.2. Собственники помещений подписывают Договор путем проставления своих подписей в Реестре собственников помещений, приведенном в Приложении №1 к договору или в бюллетене для голосования, содержащего отметку о подписании настоящего договора.

11.3. Договор составляется в двух экземплярах. Один экземпляр хранится в Управляющей организации, а второй экземпляр, составленный для собственников помещений, подлежит передаче уполномоченному лицу, для хранения по его почтовому адресу: Краснодарский край, г. Сочи, ул. Каспийская , д. 46/5а пом. 21 (кроме Приложения №1).

11.4. Экземпляр Договора, составленный как для Собственников помещений, так и для Управляющей организации, включает в себя текст самого Договора и всех приложений к нему, указанных в пункте 11.8. настоящего Договора, составлен на __ листах (без учета Приложений), скреплен печатью Управляющей организации и подписями руководителя Управляющей организации и лица, председательствующего на общем собрании собственников помещений, на котором было принято решение об утверждении условий Договора.

11.5 Указанные экземпляры Договора являются идентичными на дату заключения Договора. При этом экземпляр Договора, составленный для Управляющей организации, может быть изменен только путем проставления в Реестре собственников помещений, приведенном в Приложении №1 к Договору, подписей собственниками помещений, подписавшими Договор после даты его заключения.

11.6. По просьбе любого из собственников помещений Управляющая организация выдает ему копию экземпляра Договора, заверенную Управляющей организацией и включавшую в себя только текст самого Договора на 14 листах (без учета приложений), либо с текстом договора собственник может самостоятельно ознакомится на сайте Управляющей организации в сети Интернет.

11.7. Данный Договор является обязательным для всех собственников помещений жилого дома.

11.8. Приложения к настоящему Договору, являющиеся его неотъемлемой частью:

- Приложение № 1. – Реестр собственников, подписавших договор управления;
- Приложение № 2 – «Перечень работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества жилого дома»;
- Приложение № 3 - «Состав общего имущества жилого дома».
- Приложение № 4 – «Протокол общего собрания собственников жилого дома № 1 /2019 от 12.12.2019 г.

12. ПОДПИСИ СТОРОН

Собственники:

Согласно реестра собственников помещений, подписавших договор управления (Приложение №1 к настоящему договору).

Председательствующий на общем собрании собственников помещений от 12.12.2019 года

_____/ _____ /

Управляющая организация:

ООО «Управляющая компания «Доверие» (ООО «УК «Доверие»
Фактический адрес: 354340 Российская Федерация, Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, ул Молокова 18/78
Юридический адрес: 354340 Российская Федерация, Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, ул. Ленина, 10
ОГРН 1062317014033 от 11.12.2006 года
ИНН / КПП 2317045741 / 231701001
Р/сч 40702810130060002109 в Юго-Западном банке Сбербанка РФ г.Ростов-на-Дону Кор/сч. 30101810600000000602 БИК 046015602
Официальный сайт в сети Интернет: www.doverie-adler.ru
Электронная почта: ukdoverie@mail.ru
Телефоны:
8-8622-40-60-09 (многоканальный),
8-8622-40-02-64 (аварийно-диспетчерская служба)

Генеральный директор ООО «УК «Доверие»

_____ Л.Р. Бугриева