

ДОГОВОР № ВЫЙ31
управления многоквартирным домом

г. Нижний Тагил

«01» марта 2015г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ЖЭУ № 1», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице, в лице директора Иванковой Ольги Александровны, действующей на основании Устава и решения Общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: Свердловская область, город Нижний Тагил, ул. **Выйская, дом 31** (Протокол № 1 от 17.01.2015г.) и собственники Многоквартирного дома согласно приложению № 4 к договору по адресу: Свердловская область, г. **Нижний Тагил, ул. Выйская, дом 31**, именуемые в дальнейшем «Собственник», именуемые совместно «Стороны» заключили настоящий Договор управления Многоквартирным домом (далее – Договор) о нижеследующем:

Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в Многоквартирном доме.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. **Собственники** – лица, владеющие на праве собственности помещениями многоквартирного дома № 31 по ул. **Выйская** в городе Нижний Тагил. Собственники помещения несут бремя его содержания и бремя содержания Общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме. Собственники владеют, пользуются и распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме Собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади помещения, принадлежащего Собственнику.

1.2. **Управляющая организация** – организация, уполномоченная Общим собранием Собственников помещений многоквартирного дома на выполнение функций по управлению таким домом.

1.3. **Исполнители** - организации различных форм собственности, на которые Управляющей организацией на договорной основе возложены обязательства по предоставлению Собственникам работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, коммунальных услуг.

В отношениях с Исполнителями Управляющая организация действует от своего имени, но за счет Собственников.

1.4. Потребители- лица, пользующиеся на праве собственности или ином законном основании помещением в многоквартирном доме, потребляющие коммунальные ресурсы.

1.5. **Общее имущество в многоквартирном доме** – принадлежащие Собственникам помещений на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы); а также иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий; крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения; земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Состав общего имущества многоквартирного дома и околodomовой территории, в отношении которого будет осуществляться управление определяется также в соответствии с Техническим паспортом на многоквартирный дом № 31 по ул. **Выйская** в городе Нижний Тагил.

Границей эксплуатационной ответственности Собственников и Управляющей организации (граница между общим имуществом в многоквартирном доме и имуществом помещений Собственников) является: на системах горячего и холодного водоснабжения – отсекающая арматура (первый от стояка вентиль в помещениях Собственников), а в случае ее отсутствия – место врезки трубопровода в стояк; на системе центрального отопления – ввод трубопровода в отопительный прибор; на системе канализации – плоскость раструба тройника; на электросетях – болты входных контактов на электросчетчике, а в случае отсутствия электросчетчика – место входа электропровода в помещения Собственников; на строительных конструкциях – наружных поверхности стен помещений Собственников.

1.6. **Совет многоквартирного дома** – избирается из числа собственников помещений в многоквартирном доме. Обеспечивает выполнение решений общего собрания собственников в многоквартирном доме; представляет собственникам помещений в многоквартирном доме предложения по вопросам планирования управления многоквартирным домом, организации такого управления, содержания и ремонта общего имущества; осуществляет контроль за оказанием услуг и (или) выполнением работ по управлению многоквартирного дома, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и за качеством предоставляемых коммунальных услуг.

1.7. **Высший орган управления многоквартирным домом** – Общее собрание Собственников помещений, решение которого является обязательным для всех собственников многоквартирного дома.

1.8. **Коммунальные услуги** - деятельность исполнителя коммунальных услуг по холодному водоснабжению, горячему водоснабжению, водоотведению, электроснабжению и отоплению, обеспечивающая комфортные условия проживания граждан в жилых помещениях.

1.9. **Ресурсоснабжающая организация** - юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, а также индивидуальный предприниматель, осуществляющие продажу коммунальных ресурсов.

Директор ООО «УК «ЖЭУ № 1» _____

Собственник _____

В отношениях с Ресурсоснабжающими организациями Управляющая организация действует от своего имени, но за счет Собственников.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Цель настоящего договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан. Управляющая организация осуществляет свою деятельность в соответствии с Жилищным кодексом РФ; Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирного дома», утвержденными Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 г. № 416; Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме», утвержденными Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491; Минимальным перечнем услуг и работ, необходимым для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме», утвержденным Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 г. № 290; Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме и жилых домов», утвержденных Постановлением правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354, другими нормативными актами.

2.2. По настоящему договору Управляющая организация за вознаграждение обязуется по поручению Собственников помещений в многоквартирном доме осуществлять оказание своими силами и средствами или организовать предоставление услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества Собственников помещений в доме и предоставление коммунальных услуг Собственникам помещений в доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам путем заключения от своего имени, но за счет Собственников помещений соответствующих договоров с Исполнителями и Ресурсоснабжающими организациями.

2.3. Перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, указаны в Приложении № 1 настоящего договора. Условие о месте исполнения договора управления с указанием адреса многоквартирного дома и состава общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, указаны в Приложении № 2 настоящего договора.

2.4. Работы по текущему ремонту, проведение которых надлежит организовать, либо выполнить Управляющей организации, определяются с учетом предложений самой Управляющей организации и утверждаются на общем собрании. Собственники обязуются принимать участие в общих собраниях для решения этих вопросов.

В случае неисполнения Собственниками помещений многоквартирного дома своих обязанностей, стороны договорились о том, что Управляющая организация вправе выполнять работы по текущему ремонту.

2.5. Перечень коммунальных услуг, предоставление которых собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме обеспечивается в рамках договора управления в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. N 354 (далее - Правила предоставления коммунальных услуг) в зависимости от степени благоустройства такого дома.

Перечень коммунальных услуг, организацию предоставления которых осуществляет Управляющая организация, включает:

холодное водоснабжение, водоотведение (канализование), электроснабжение.

Управляющая компания предоставляет коммунальные услуги, в объеме необходимом Собственнику и надлежащего качества, предусмотренным установленными обязательными техническими нормами и правилами, в соответствии с требованиями, установленными приложением № 1 к Правилам предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354

Порядок и сроки определения объема предоставленных коммунальных услуг, коммунального ресурса (включая порядок и сроки снятия собственником помещения показаний индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета (при наличии) и передачи в управляющую организацию, а также снятия показаний соответствующих приборов учета и проверки их состояния управляющей организацией в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации), основания и порядок приостановления и ограничения предоставления коммунальных услуг, обязанности, права и ответственность собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме и управляющей организации в отношениях по предоставлению (потреблению) коммунальной услуги, включая порядок и сроки информирования собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме о размерах тарифов и нормативах потребления коммунальных услуг или об их изменении, Управляющая компания исполняет в соответствии с требованием действующего законодательства.

2.6. Перечень работ и услуг, оказываемых Управляющей организацией, может быть изменен в соответствии с изменениями действующего законодательства, о чем Управляющая организация обязана уведомить Собственников.

Перечень работ и услуг, оказываемых Управляющей организацией, может быть дополнен по инициативе Собственника, закрепленного решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме с учетом требований, предусмотренных Жилищным кодексом Российской Федерации, дополнительными работами и услугам в соответствии с порядком оказания и выполнения таких услуг, работ по отдельному договору.

2.7. Работы по ремонту и обслуживанию конструктивных элементов и инженерного оборудования внутри помещений Собственников, не входящие в состав работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и не относящиеся к общему имуществу, производятся по заявкам Собственников и их стоимость оплачивается Собственниками дополнительно помимо платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома.

2.8. Все работы (услуги) по настоящему договору выполняются Управляющей организацией на сумму средств, поступивших в Управляющую организацию от Собственников в счет платы за услуги и работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

2.9. В соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. N 354, управляющая организация приступает к предоставлению коммунальных услуг потребителям в

Директор ООО «УК «ЖЭУ № 1» _____

Собственник _____

многоквартирном доме с даты, указанной в решении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о выборе управляющей организации, или с даты заключения договора управления многоквартирным домом, , но не ранее даты начала поставки коммунального ресурса по договору о приобретении коммунального ресурса, заключенному управляющей организацией с ресурсоснабжающей организацией.

3. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА СТОРОН

3.1. Управляющая организация обязуется:

3.1.1. Добросовестно и разумно осуществлять управление многоквартирным домом.

3.1.2. В целях подтверждения оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных перечнем оказания услуг и работ, в соответствии с Приложением № 1, по требованию собственников помещений в многоквартирном доме предоставить акты выполненных работ по ежеквартальным периодам.

3.1.3. Предоставлять совету или члену совета многоквартирного дома ежеквартально акты выполненных работ (оказанных услуг) по текущему ремонту для утверждения, ознакомления и подписания.

3.1.4. Все ремонтные работы, утвержденные протоколом общего собрания проводить в многоквартирном доме только после утвержденной сметы, подписанной советом многоквартирного дома.

Проводить обследование многоквартирного дома, и по результатам такого обследования предлагать на ежегодном отчетном собрании планы по текущему и капитальному ремонту многоквартирного дома с указанием наименования работ, срока выполнения работ и их предварительной стоимости;

Осуществлять пересмотр работ и (или) услуг, сроков их выполнения только по решению членов совета дома или общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

3.1.5. Заключать от своего имени, но за счет Собственников договоры с Исполнителями на оказание Собственникам услуг и выполнение работ по содержанию, текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, необходимых для использования помещений по назначению, а также для поддержания многоквартирного дома, в котором находятся принадлежащие Собственникам помещения, в надлежащем техническом и санитарном состоянии, либо своими силами и средствами осуществлять оказание услуг и выполнение работ, указанных в настоящем пункте.

Заключать от своего имени, но за счет Собственников договоры с Ресурсоснабжающими организациями на поставку коммунальных ресурсов.

3.1.6. Своевременно ставить в известность Собственников об изменении тарифов на услуги (работы) Управляющей организации.

3.1.7. За 30 дней до истечения срока действия настоящего Договора представлять отчет Собственникам о выполнении условий настоящего Договора, а также передавать имеющуюся техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы, вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу, или иному специализированному потребительскому кооперативу, либо (в случае непосредственного управления таким домом Собственниками помещений в таком доме) одному из данных Собственников, указанному в решении Общего собрания данных Собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой Собственник не указан, любому Собственнику помещения в таком доме.

В первом квартале года, следующего за отчетным предоставлять Собственнику отчет о выполнении договора управления за предыдущий год (далее - отчет) по форме, указанной в Приложении № 3 настоящего договора.

Отчет предоставляется на общем собрании собственников помещений, которое созывается по инициативе собственника или управляющей компании.

3.1.8. Начислять платежи, выдавать расчетно-платежные документы Собственникам не позднее пятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем или заключать от своего имени договор со специализированным предприятием на оказание услуг по начислению и сбору платежей за предоставленные Собственникам в рамках настоящего договора услуги, с соблюдением требований предусмотренных п.16 ст. 155 Жилищного Кодекса РФ.

3.1.9. Производить перерасчеты, связанные с плановыми и аварийными отключениями в соответствии с действующим законодательством.

3.1.10. Производить перечисление и сбор оплаты за предоставленные Собственникам услуги Исполнителям и Ресурсоснабжающим организациям.

3.1.11. Осуществлять контроль за качеством и объемом предоставляемых Собственникам коммунальных услуг.

3.1.12. В случае предоставления некачественных жилищно-коммунальных услуг, требовать в соответствии с действующим законодательством от Ресурсоснабжающих организаций и Исполнителей устранения недостатков услуг и работ и (или) производить перерасчет стоимости услуг (работ).

В случае не предоставления Собственником показаний индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета за период в котором потребителем не представлены показания прибора учета до расчетного периода (включительно), и за который Собственник представил показания прибора учета, производить перерасчет не более 6 расчетных периодов подряд.

3.1.13. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома и устранять аварии по незамедлительной ликвидации засоров внутридомовой инженерной системы водоотведения внутри многоквартирного дома, устранение аварийных повреждений внутридомовых систем отопления и электроснабжения, а также выполнять заявки собственника помещения или потребителя в сроки, установленные законодательством Российской Федерации.

3.1.14. Обеспечить оперативное выполнение работ по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества.

3.1.15. Хранить и актуализировать техническую документацию на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением многоквартирным домом документы, вносить в техническую документацию изменения, отражающие

Директор ООО «УК «ЖЭУ № 1» _____

Собственник _____

информацию о выполняемых работах и о состоянии дома в соответствии с результатами проводимых осмотров и выполняемых работ.

3.1.16. Организовать и вести прием собственников помещений и потребителей по вопросам, касающимся управления многоквартирным домом.

Выдавать собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме справки, выписки из лицевого счета и другие документы, относящиеся к управлению многоквартирного дома.

3.1.17. Вести претензионную и исковую работу в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги, предусмотренную жилищным законодательством РФ.

Затраты, связанные с ведением претензионно-исковой работы, компенсируются из статьи «содержание и текущий ремонт», с возмещением после поступления взысканных денежных средств на счет управляющей компании.

3.1.18. Всесторонне и полно с проведением проверки рассматривать жалобы и претензии собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме, в течение 20 дней. Все ответы предоставляются в письменном виде.

На основании письменной заявки собственника или пользователя помещений в многоквартирном доме направлять своего представителя для составления акта о нанесении ущерба личному имуществу собственника или общему имуществу многоквартирного дома в срок, указанный в договоре управления;

3.2. Управляющая организация имеет право:

3.2.1. Принимать от Собственников плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме, а также плату за коммунальные услуги.

3.2.2. Производить осмотры технического состояния инженерного оборудования и строительных конструкций в помещениях Собственников, поставив последних в известность о дате и времени осмотра.

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

3.2.3. Вопросы о проведении работ по текущему ремонту общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме, источниках покрытия расходов, превышающих обязательные платежи на текущий ремонт, должны быть вынесены на Общее собрание Собственников и отражены в протоколе Общего собрания

3.2.4. Распоряжаться в соответствии с решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома общим имуществом (сдача в аренду, размещение оборудования и т.д.) с последующим использованием денежных средств на текущий ремонт, а также на цели, установленные собственниками.

Условия распоряжения средствами, поступившими в результате такой передачи отражаются в решении общего собрания с согласия собственников помещений в многоквартирном доме.

3.2.5. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг потребителям в соответствии с порядком, установленным Правилами предоставления коммунальных услуг.

3.2.6. Включать в квитанцию на оплату жилищно-коммунальных услуг расходы Исполнителя, связанные с введением ограничения, приостановлением и возобновлением предоставления коммунальной услуги потребителю-должнику.

3.2.7. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством РФ и актами органов местного самоуправления, регулирующими отношения по предоставлению коммунальных услуг, по техническому обслуживанию, текущему и капитальному ремонту, санитарному содержанию общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме.

3.2.8. Выступать инициатором проведения Общих собраний Собственников помещений в многоквартирном доме.

3.2.9. В случае возникновения аварийных ситуаций, выдачи предписаний контролирующими органами и других непредвиденных ситуаций самостоятельно определять объем работ по текущему ремонту общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме и самостоятельно решать вопрос о расходовании денежных средств, поступающих от Собственников (независимо от их целевого назначения), на какие-либо непредвиденные работы, самостоятельно определять первоочередность и значимость выполнения работ.

3.2.10. Требовать от собственника помещения и потребителя полного возмещения убытков, возникших по его вине, в т.ч. в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое им жилое или нежилое помещение представителей Управляющей организации, в том числе работников аварийных служб, в случаях, когда такой допуск требуется нормами жилищного законодательства.

3.2.11. Взаимодействовать с собственниками или пользователями помещений в многоквартирном доме через информационные доски на подъезде дома или в рабочие часы по адресу Управляющей компании, или на официальном сайте Управляющей компании в сети интернет по вопросам связанным с управлением многоквартирного дома, подлежащую раскрытию, в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 23 сентября 2010 года № 731 "Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами".

3.3. Собственники обязуются:

3.3.1. Поддерживать помещения многоквартирного дома в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ними, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме и придомовой территории.

3.3.2. Участвовать в расходах на содержание и ремонт общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме.

Директор ООО «УК «ЖЭУ № 1» _____

Собственник _____

Своевременно и полностью вносить плату за жилищные и коммунальные услуги.

3.3.3. Лично, либо через доверенное лицо участвовать в Общих собраниях Собственников помещений. Возмещать Управляющей организации понесенные ею расходы на проведение общих собраний Собственников в случае, если эти собрания не состоялись из-за неявки большинства Собственников.

Собственники нежилых помещений обязаны сообщать в управляющую компанию по ее требования (в течение трех дней) сведения о количестве работающих в помещениях граждан, графике работы, целях использования помещения и др. информацию, необходимую для исполнения Управляющей компанией своих обязанностей.

3.3.4. Обеспечивать представителям Управляющей организации и Исполнителей доступ в помещения Собственников, а также в помещения, являющиеся местами общего пользования дома, для исполнения ими обязательств по настоящему договору.

3.3.5. Своевременно сообщать Управляющей организации либо определенному ею Исполнителю обо всех обнаруженных неисправностях на инженерных сетях и конструктивных элементах дома, оборудования, общедомовых, индивидуальных (квартирных, комнатных) приборов учета и придомовой территории, а также о других обстоятельствах, которые могут отразиться на качестве услуг и работ по настоящему договору.

3.3.6. В установленном законодательством порядке согласовывать, в том числе и с Управляющей организацией, все переоборудования инженерных сетей и оборудования, установку дополнительного оборудования (как внутри помещений собственников, так и за их пределами) и перепланировки помещений.

Не допускать выполнения в многоквартирном доме каких-либо ремонтно-строительных работ, в том числе установки дополнительного оборудования (электротехнического, сантехнического, газового, домофонного, оборудования связи и т.д.) без согласования с Управляющей организацией.

3.3.7. На период временного отсутствия собственника предоставить Управляющей организации информацию о лицах, которые смогут обеспечить доступ в жилое помещений в случае аварийной ситуации.

3.3.8. Информировать исполнителя об увеличении или уменьшении числа граждан, проживающих (в т.ч. временно) в занимаемом помещении, не позднее 5 рабочих дней со дня произошедших изменений, в случае, если жилое помещение не оборудовано индивидуальным прибором учета.

3.3.9. В случае использования Собственником и иными пользователями жилого помещения не по его прямому назначению они обязаны согласовать порядок использования с Управляющей организацией и органом местного самоуправления, а также с другими заинтересованными предприятиями, учреждениями, организациями, имея ввиду, что использование помещения для промышленных и иных целей не должно нарушать жилищных прав других жильцов и собственника дома в целом и не должно противоречить действующему законодательству.

3.3.10. При переходе права собственности на занимаемое жилое (нежилое) помещение уведомлять управляющую компанию, до момента государственной регистрации перехода права, в течение пяти дней после заключения договора купли-продажи, дарения, вступления в права наследования, для сверки задолженности за жилищно-коммунальные услуги. При наличии задолженности Собственника за жилищно-коммунальные услуги отразить в договоре о переходе право условие и порядок погашения задолженности.

При неисполнении данного пункта нести личную ответственность перед управляющей компанией до полного погашения задолженности по оплате жилищно-коммунальных платежей.

3.3.11. Согласовывать установку приборов учета коммунальных ресурсов с Управляющей организацией.

3.3.12. Предоставлять Управляющей организации информацию, необходимую для расчета платы за коммунальные услуги, в порядке и в сроки, установленные Правилами предоставления коммунальных услуг.

3.3.13. Соблюдать правила пользования жилыми помещениями, правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и другие нормативно-правовые акты.

3.3.14. Для осуществления контроля за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему договору, Собственники на Общем собрании избирают совет многоквартирного дома, который будет осуществлять соответствующий контроль, участвовать в приемке выполненных работ (оказанных услуг) и осуществлять иные необходимые действия и формальности.

3.3.15. Для урегулирования разногласий, вытекающих из исполнения управляющей компанией настоящего договора, Собственник обязан обратиться в управляющую компанию.

3.3.16. Выполнять другие обязанности, предусмотренные действующим законодательством.

3.4. Собственники имеют право:

3.4.1. Производить переустройство, реконструкцию, перепланировку самого помещения и подсобных помещений, переоборудование и остекление балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного сантехнического и иного оборудования в установленном законодательством и настоящим договором порядке.

3.4.2. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещения, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативно-правовыми актами.

3.4.3. Контролировать выполнение Управляющей организацией ее обязательств по настоящему договору в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации:

а) получать от управляющей организации информацию о состоянии и содержании переданного в управление общего имущества многоквартирного дома.

б) принимать участие в осмотрах общего имущества многоквартирного дома, проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту;

в) лично присутствовать или через уполномоченное лицо собственников во время выполнения работ (оказания услуг) управляющей организации или путем использования средств видеонаблюдения, ознакомления с актами технического состояния многоквартирного дома и, при необходимости, подписания таких актов.

Способ получения информации, предусмотрен договором п. 3.2.11.;

Директор ООО «УК «ЖЭУ № 1»



Собственник _____

3.4.4. Совместно с другими Собственниками и представителем Управляющей компании фиксировать факт нарушения условий договора управления, путем письменного обращения в управляющую компанию для совместного составления акта о соответствующем нарушении.

3.4.5. При подтверждении факта нарушений условий договора управления (наличия акта) требовать перерасчета размера платы в текущем расчетном периоде за содержание и текущий ремонт общего имущества в сторону уменьшения за весь период установленных нарушений;

3.4.6. Требовать у управляющей компании в течение 20 дней после письменного обращении предоставления следующей информации и копий документов:

- а) о составе общего имущества многоквартирного дома и его техническое состояние;
- б) техническую документацию на многоквартирный дом и иных связанных с управлением многоквартирным домом документов;
- в) характеристику многоквартирного дома и границы эксплуатационной принадлежности;
- г) информацию о представителях управляющей организации, уполномоченных на взаимодействие с собственниками помещений в многоквартирном доме;
- д) информацию о лицах, уполномоченных собственниками для взаимодействия с управляющей организацией;
- е) договора управления;
- ж) перечень работ, услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, определение их стоимости и размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, в том числе о порядке изменения перечня работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- з) перечень коммунальных услуг и условия их предоставления управляющей организацией, требования к обеспечению учета объемов коммунальных услуг, информация о тарифах на коммунальные услуги (ресурсы) и порядке определения размера платы за коммунальные услуги;
- и) форму платежного документа и порядок его предъявления для внесения платы по договору управления;
- к) получать информацию о порядке контроля за исполнением договора управления управляющей организацией;
- л) узнавать порядок представления управляющей организации собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме информации об исполнении договора управления;
- м) отчет управляющей организации за предыдущий год;
- н) узнавать порядок приемки работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и порядок уменьшения платы за содержание и ремонт жилого помещения;
- о) форму акта установления факта непредоставления коммунальной услуги или предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества;
- п) форму акта выполненных работ и (или) оказанных услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

4. ПЛАТЕЖИ ПО ДОГОВОРУ

4.1. Цена настоящего договора определяется как сумма платы за помещения, коммунальные услуги.

Стоимость вознаграждения за услуги Управляющей компании, оказываемые в рамках настоящего договора, предусмотрена в тарифе на содержание и текущий ремонт общего имущества и составляет десять процентов от вышеупомянутого тарифа. Управляющая компания самостоятельно исчисляет сумму причитающегося ей вознаграждения и удерживает его из поступающих платежей Собственников за предоставленные жилищные услуги.

Плата за помещения и коммунальные услуги для Собственников помещений в многоквартирном доме включает в себя:

- 1) плату за содержание и ремонт помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- 2) плату за коммунальные услуги, включающую в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление. Размер платы за коммунальные услуги в договоре управления определяется в порядке, установленном правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. N 354 с учетом порядка перерасчетов и изменения такой платы, установленного указанными правилами;
- 3) Взнос на капитальный ремонт в размере минимального взноса устанавливается органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, а в размере сверх минимального или дополнительного взноса - решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме аналогично порядку определения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения соответственно видам работ,

4.2. Размеры платы за содержание, текущий ремонт общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме определяется решениями Общего собрания Собственников помещений по согласованию с Управляющей организацией, при этом не может быть ниже цен, утвержденных органами местного самоуправления за аналогичные услуги для нанимателей жилых помещений.

В случае непринятия Собственниками решения (на общем собрании Собственников) об установлении размера платы за содержание, текущий ремонт общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме, Собственники вносят плату за содержание, текущий ремонт общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме по тарифам, установленным органами местного самоуправления.

4.3. Размер платы за коммунальные услуги определяется в соответствии с тарифами, установленными соответствующими государственными и муниципальными органами. В случае изменения размера платы за коммунальные услуги, расчет производится по новым тарифам с момента введения их в действие.

4.4. Собственники вносят плату до 10 (десятого) числа месяца, следующего за истекшим, через действующие пункты приема платежей по платежному документу, предоставленному Управляющей организацией, либо ее агентом.

Директор ООО «УК «ЖЭУ № 1» _____

Собственник _____

4.5. Плата по настоящему договору вносится Собственниками на основании предоставляемых Собственникам платежных документов.

4.6. Неиспользование Собственниками и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за жилищные и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утвержденном Правительством Российской Федерации.

4.7. При предоставлении услуг ненадлежащего качества изменение размера платы за услуги определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации и органом местного самоуправления.

4.8. При недостаточности денежных средств, уплаченных Собственниками помещений в счет оплаты работ (услуг) по текущему, для проведения работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома (стоимость работ определяется согласно сметной документации), Собственники помещений обязаны доплатить недостающие суммы, в противном случае Управляющая организация вправе не производить эти работы и не будет нести за это ответственность.

4.9. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы по Договору, потребители обязаны уплатить Управляющей организации пени, установленные действующим законодательством, от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

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

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

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. Стороны настоящего договора несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

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

- в период действия настоящего договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным выполнение сторонами своих обязательств;

- невыполнение обязательств явилось следствием непреодолимой силы (форс-мажор).

5.3. Управляющая организация несет ответственность перед Собственниками за неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору, за причинение ущерба, лишь при наличии вины Управляющей организации.

Не являются виновными действия (бездействия) Управляющей организации в случае, если Управляющая организация исполняла решения Общего собрания Собственников.

Управляющая организация освобождается от ответственности, если неисполнение либо ненадлежащее исполнение ею своих обязательств по настоящему договору явилось следствием недостатка денежных средств уплачиваемых Собственниками за услуги и работы по настоящему договору.

5.4. Каждый Собственник несет ответственность за причинение ущерба Управляющей организации и третьим лицам, если в его помещении произошла авария, а он по каким-либо причинам не обеспечил доступ в свое помещение для ликвидации аварии.

5.5. Собственник несет ответственность перед Управляющей компанией, по обязательствам, вытекающим из п. 3.3.10 договора.

6. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

6.1. Настоящий договор может быть изменен по соглашению сторон или по решению суда в случаях, установленных законом.

6.2. Отчуждение помещения кем-либо из Собственников новому Собственнику не является основанием для досрочного расторжения настоящего договора.

6.3. Договор может быть расторгнут:

- в одностороннем порядке по решению Общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме в случае невыполнения Управляющей организацией условий настоящего договора;

- в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации с обязательным уведомлением об этом Собственников не позже чем за 1 месяц, либо если многоквартирный дом в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает, окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению;

- по соглашению сторон;

- в случае ликвидации Управляющей организации, если не определен ее правопреемник.

6.4. Управляющая организация за 30 дней до прекращения настоящего договора обязана передать находящуюся в ее распоряжении техническую документацию на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением таким домом, документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий договор заключен сроком на пять лет и вступает в силу с 01 марта 2015 года.

7.2. Настоящий договор может быть расторгнут в порядке, установленном в 6 разделе.

7.3. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении настоящего договора по окончании срока его действия настоящий договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены настоящим договором.

Директор ООО «УК «ЖЭУ № 1»



Собственник _____

8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

8.1. Все споры по настоящему договору решаются путем переговоров, а при невозможности достижения соглашения - в судебном порядке.

8.2. Все изменения и дополнения к настоящему договору осуществляется путем заключения дополнительного соглашения, являющегося неотъемлемой частью настоящего договора.

8.3. Данный договор является обязательным для всех Собственников многоквартирного дома.

8.4. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один из которых хранится в Управляющей организации с реестром собственников помещений, второй – у Собственника.

Договор считается подписанный Собственником путем подписания реестр всех собственников помещений в многоквартирном доме с указанием типа помещения (жилое/нежилое), площади помещений, количества проживающих граждан. Данный реестр является обязательным Приложением № 4 настоящего договора.

8.5. Неотъемлемыми приложениями к настоящему договору являются:

- приложение № 1: перечень работ по содержанию и текущему ремонту многоквартирного дома;

- приложение № 2: состава общего имущества многоквартирного дома

- приложение № 3 форма отчет о выполнении договора управления за предыдущий год

- приложение № 4 реестр собственников, подписавших договор управления многоквартирного дома № 31 по ул. Выйская в г. Нижний Тагил.

8.6. Взаимоотношения сторон, не урегулированные настоящим договором, регламентируются действующим законодательством РФ.

8.7. При выполнении условий настоящего договора, кроме положений самого договора, стороны руководствуются действующим законодательством и другими нормативными документами.

Если в период действия настоящего договора будут внесены изменения в какие-либо нормативные правовые акты, которые будут противоречить условиям настоящего договора, то в этом случае при исполнении настоящего договора подлежат применению положения этих нормативных актов.

8.8. В случае реорганизации, преобразования или ликвидации Управляющей организации все ее права и обязанности по данному договору переходят правопреемнику при условии, что последний будет обязан выполнять все условия договора в полном объеме и данное правопреемство не ухудшит положение Собственников помещений в многоквартирном доме.

8.9. Наименование, место нахождения, сведения о государственной регистрации Управляющей организации: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания ЖЭУ № 1», г. Нижний Тагил, ул. Верхняя Черепанова, дом 56 тел. 48-82-55, зарегистрировано «02» апреля 2014 г. Межрайонной ИФНС № 16 по Свердловской области (свидетельство о гос. регистрации: серия 66 № 007636048 от 02.04.2014 г.). Режим работы: понедельник-четверг – с 8-00 до 17-00 часов, пятница – с 8-00 до 15-45 часов. Часы приема граждан руководителем по вторникам с 15ч.00 до 17ч.00 и по четвергам с 10ч.00 до 12ч.00. Руководитель – директор Иванкова Ольга Александровна.

8.10. Адрес и телефон аварийно-диспетчерской службы: г. Нижний Тагил, ул. Черных, дом 20в, тел. 24-56-33. Режим работы: круглосуточно.

9. АДРЕСА, ПРОЧИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

9.1. УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ:

ООО «Управляющая компания ЖЭУ № 1», 622022, тел. 48-82-55

ИНН 6623101209 КПП 662301001 ОГРН 1146623002437;

р/с 40702810816540018578 в ОАО «Сбербанк России»

к/с 30101810500000000674, БИК 046577674

БИК 046577674; ОГРН: 1146623002437



Директор _____ /О.А. Иванкова/

9.2. Собственник:

помещения № _____ в многоквартирном доме № 31 по ул. Выйская в г. Нижний Тагил на основании

_____ (ФИО)
паспорт серия _____ № _____ выдан _____

дата выдачи _____

Зарегистрирован: _____

Директор ООО «УК «ЖЭУ № 1» _____

Собственник _____