

ДОГОВОР

управления многоквартирным домом № 17, 13 микрорайона
города Ангарска

г. Ангарск

« 27 » марта 2015 г.

Собственники помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: Иркутская область г. Ангарск 13 микрорайон, 17 дом, согласно списку – Приложение к протоколу общего собрания, к настоящему договору, в том числе Собственник(и) помещения(й) № 4, указанный(е) в настоящем экземпляре тождественных договоров (Ф.И.О.) Сорокина Г.Р., именуемые в дальнейшем «Собственники», действующие на основании решения общего собрания многоквартирного дома, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Жилищно-эксплуатационное управление – б»» (сокращенное наименование ООО «ЖЭУ-б»), в лице директора Хамируевой Светланы Ионовны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем Управляющая организация, с другой стороны, именуемые в дальнейшем Стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора.

1.1. Настоящий Договор заключен по инициативе собственников помещений многоквартирного дома на условиях решения общего собрания собственников, согласованных с управляющей организацией.

1.2. Управляющая организация, действуя в качестве агента, по поручению Собственников, от своего имени, но за их счет, в пределах установленного размера оплаты по договору и утвержденной перечней работ и услуг, за вознаграждение, обязуется организовать оказание услуг и выполнение работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома, далее именуемого «Объект», организовать оказание дополнительных услуг и работ (текущий ремонт при утверждении взноса в фонд текущего ремонта), и коммунальных услуг (при наличии решения собственников об оплате за коммунальные ресурсы в Управляющую организацию), на условиях, предусмотренных настоящим Договором, а Собственники обязуются обеспечить финансирование выполнения работ и уплату вознаграждения путем внесения оплаты по договору на условиях настоящего договора.

1.3. Термины, применяемые в тексте настоящего договора:

1.3.1. «Общее имущество в многоквартирном доме» – состав общего имущества указан в Приложении № 1.

«Организация оказания услуг и выполнения работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома и иных услуг/работ» – включает в себя юридические действия Управляющей организации, а именно: заключение договоров с третьими лицами (субагентов, подряд, купли-продажи и т.п.), и фактические действия – ведение тех.документации, участие в осмотрах и т.п., обеспечивающих жизнеобеспечение Объекта в соответствии с условиями настоящего договора и в пределах перечня работ, предусмотренного Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 N 290 "О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения

надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения".

1.3.2. «Содержание общего имущества» – совокупность операций по техническому обслуживанию, осмотру общего имущества, поддержанию его работоспособного состояния или исправности, санитарной очистке, надзору за надлежащим состоянием Объекта. Перечень данных работ предусмотрен в Приложении № 3 «Обязательные работы» к настоящему договору.

1.3.3. «Текущий ремонт» – комплекс работ по восстановлению исправности или работоспособности общего имущества, восстановлению ресурса отдельных составных частей общего имущества (до 20 % от общего объема соответствующего имущества).

Перечень данных работ предусмотрен в Приложении № 4 «Дополнительные работы» к настоящему договору (только в случае утверждения собственниками взноса в фонд проведения работ по текущему ремонту). Работы по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме выполняются Управляющей организацией при наличии решения общего собрания собственников помещений.

1.3.4. «Устранение аварий, последствий аварий» – выполнение неотложных работ, услуг, необходимость выполнения которых отсутствовала при заключении настоящего договора в силу их чрезвычайности.

1.4. Собственники, Пользователи помещений многоквартирного дома в соответствии с принятым Собственниками решением вносят плату за все коммунальные услуги непосредственно соответствующим ресурсоснабжающим организациям.

1.5. Стороны при исполнении настоящего договора руководствуются условиями настоящего договора, а также следующими нормами:

- Конституции РФ;
- Жилищного кодекса РФ;
- Гражданского кодекса РФ;
- Стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утв. Постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 г. № 731;
- федерального закона «О персональных данных» от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ;
- Постановления Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 (ред. от 17.12.2014) "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов" (вместе с "Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов");
- Постановления Правительства РФ от 13.08.2006 N 491 "Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность";
- Постановления Правительства РФ от 21.01.2006 N 25 "Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями";
- Постановления Правительства РФ от 03.04.2013 N 290 "О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в

многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения".

1.6. Все расчеты по тарифам производятся согласно положениям следующих нормативных документов:

- Методические рекомендации по финансовому обоснованию цен на содержание и ремонт жилищного фонда, утвержденные Приказом Госстроя России от 28.12.2000г. № 303;

- Методические рекомендации по определению платы за содержание и ремонт жилого помещения, Центр муниципальной экономики и права, Москва, 2005 г.;

- Отраслевое тарифное соглашение в жилищно-коммунальном хозяйстве РФ на 2014-2016 годы, утвержденные Министерством регионального развития РФ 09.09.2013 г.;

- Рекомендации по нормированию труда работников, занятых содержанием и ремонтом жилищного фонда МКД 2-02.01, утверждены приказом Госстроя РФ от 22.08.2000 г. № 191;

- Рекомендации по нормированию материальных ресурсов на содержание и ремонт жилищного фонда, утверждены приказом Госстроя РФ от 22.08.2000 г. № 191;

- Нормативы трудовых и материальных ресурсов на работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах, Центр муниципальной экономики и права, Москва, 2007 г.;

- Стоимости (расценки) работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, Центр муниципальной экономики и права, Москва, 2012 г.;

- Правила содержания общего имущества в многоквартирных домах, утвержденные Правительством РФ от 13.08.2006 № 491.

1.7. Все положения и требования, указанные в вышеприведенных нормативных актах, не подлежат дополнительному толкованию и не дублируются в настоящем договоре.

1.8. Собственники помещений дают согласие Управляющей компании осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу представителю для взыскания обязательных платежей в судебном порядке, специализированной организации для ведения начислений), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных.

1.9. Для исполнения договорных обязательств Собственники помещений предоставляют следующие персональные данные: фамилия, имя, отчество, год месяц, дата и место рождения, адрес, семейное, социальное положение (пенсионер, инвалид и др.), сведения о наличии льгот, сведения о зарегистрированном праве собственности на жилое помещение в МКД, сведения о проживающих в помещении лицах и иные данные, необходимые для реализации настоящего договора, в т.ч. для передачи персональных данных третьим лицам для осуществления информационно-расчетного обслуживания (начисление платы, печать и доставка платежных документов), планирования, организации и выполнения работ по договору управления, взыскания обязательных платежей (задолженности) в судебном порядке, передачи данных уполномоченным государственным органам, органам местного самоуправления и в иные организации.

2. Права и обязанности Управляющей организации.

2.1. Собственники поручают Управляющей организации:

2.1.1. Посредством совершения юридических и иных действий организовать в

пределах установленного размера оплаты по договору предоставление услуг, указанных в приложениях № 3 и № 4 (при условии утверждения взноса в фонд текущего ремонта) к настоящему договору. С этой целью Управляющая организация заключает сделки с третьими лицами от своего имени, но за счет Собственников (за плату по договору). В случае, если работы требуют специального разрешения, лицензии, Управляющая организация заключает договоры с индивидуальными предпринимателями или юридическими лицами, имеющими соответствующие лицензии.

2.1.2. Требовать от поставщиков услуг (работ) устранения за их счет выявленных нарушений, возмещения в полном объеме убытков и вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу Собственников, Пользователей вследствие допущенного нарушения. Контролировать использование материалов надлежащего качества.

2.1.3. Организовать ведение индивидуального учета по Объекту поступающих средств, выполненных работ и услуг по обслуживанию Объекта.

2.1.4. Организовать проведение технических осмотров Объекта 2 раза в год: осенний и весенний. Целью осмотров является установление возможных причин возникновения дефектов общедомового имущества и выработка мер по их устранению путем включения в план работ на следующий период.

2.1.5. Готовить предложения Собственникам по проведению дополнительных работ по текущему ремонту, расчет расходов на их проведение и определение размера платы за эти работы для каждого Собственника, а также подготовку предложений Собственникам относительно необходимости проведения капитального ремонта, перечня работ по капитальному ремонту.

2.1.6. Организовать работу паспортно-визовой службы (регистрация и снятие с регистрационного учета граждан по месту жительства и месту пребывания), с учетом норм действующего законодательства.

2.1.7. Организовать аварийно-диспетчерское обслуживание. Организовать выполнение заявок по устранению неисправностей и аварий на общем имуществе собственников многоквартирного дома.

2.1.8. Организовать начисление платежей, ведение лицевого счетов, выдачу выписок из них.

2.1.9. Заключать и контролировать договоры о передаче во временное возмездное пользование общего имущества многоквартирного дома, в том числе для размещения рекламносителей, оборудования, проведения работ с использованием общего имущества многоквартирного дома. Средства, полученные по таким договорам, направлять на возмещение убытков по актам вандализма, а также на ведение, принятие и хранение проектной, технической, а также исполнительной и иной документации на многоквартирный дом, внесение изменений и дополнений в указанную документацию в порядке, установленном законодательством Российской Федерации в соответствии с настоящим поручением Собственников, на компенсацию инвестированных Управляющей организацией собственных денежных средств в общее имущество МКД, на иные цели, определенные общим собранием собственников.

2.1.10. Оказывать содействие в организации и проведении обобщенных собраний по инициативе любого из собственников многоквартирного дома, за счет средств, получаемых от Собственников в качестве платы за содержание общего имущества МКД, если предложения по повестке дня собрания не противоречат

действующему законодательству.

2.1.11. Оказывать содействие собственникам, направленное на эффективное использование энергетических ресурсов Собственниками:

- контролировать показания приборов учета, анализировать причины необоснованно высокого расхода коммунальных ресурсов;
- проводить разъяснительную работу с потребителями коммунальных услуг в МКД;
- взаимодействовать с ресурсоснабжающими организациями по вопросам ресурсоснабжения, начисления платы за коммунальные услуги;
- предоставлять Собственникам по запросу председателя Совета МКД показания общедомовых приборов учета потребления коммунальных ресурсов.

2.2. Управляющая организация вправе:

2.2.1. Самостоятельно определять способы исполнения поручения по настоящему договору, регулировать очередность, сроки и объемы работ, оказания услуг. Принимать на основании актов обследования МКД, с учетом поступивших предложений собственников, решение о включении в план работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД, имеющих первоочередное значение для обеспечения комфортных и безопасных условий проживания граждан.

2.2.2. Перепоручать третьим лицам (субагентам - юридическим лицам, индивидуальным предпринимателям) организацию обслуживания по настоящему договору или часть своих обязанностей по организации обслуживания по настоящему договору в объеме, определяемом Управляющей организацией самостоятельно. Ответственность за организацию работ по обслуживанию Объекта третьими лицами перед Собственниками несет Управляющая организация.

2.2.3. Предупреждать о необходимости устранения нарушений, связанных с использованием помещений не по назначению.

2.2.4. Производить осмотры состояния инженерного оборудования, относящегося к общему имуществу Собственников и расположенного в помещениях Собственников, поставив в известность о дате и времени такого осмотра.

2.2.5. Осуществлять беспрепятственный вход в места общего пользования для осмотра и производства работ.

2.2.6. Организовать оказание дополнительных платных услуг, выполнение работ Собственникам, Пользователям в соответствии с существующими расценками исполнителей.

2.2.7. Использовать безвозмездно нежилые помещения, относящиеся к общему имуществу Собственников, в целях выполнения услуг и работ по содержанию, текущему ремонту общего имущества.

3. Права и обязанности Собственников, Пользователей.

3.1. Собственники. Пользователи имеют право:

3.1.1. На надлежащее выполнение данного ими поручения по обеспечению предоставления услуг, выполнения работ, соответствующих установленным нормам и стандартам, безопасных для жизни и здоровья, не причиняющих вреда имуществу. Требовать возмещения реального ущерба, понесенного по вине Управляющей

организации.

3.1.2. На устранение выявленных сторонами недостатков в предоставлении жилищно-коммунальных услуг.

3.1.3. Через членов Совета многоквартирного дома участвовать в осмотрах санитарного и технического состояния дома.

3.1.4. Самостоятельно, без согласования с Управляющей организацией, определять, кому поручать установку, обслуживание и ремонт внутриквартирного оборудования, не являющегося общим имуществом собственников дома, оставаясь ответственными за возможный ущерб, причиненный третьими лицами, действовавшими по их поручению.

3.2. Собственники. Пользователи принимают на себя обязательства:

3.2.1. Поддерживать чистоту и порядок в помещениях, на балконах, лоджиях, в подъездах, на лестничных площадках, подвалах и других местах общего пользования многоквартирного дома.

3.2.2. При обнаружении неисправностей немедленно сообщать о них Управляющей организации или в соответствующую аварийную службу.

3.2.3. Выносить бытовые отходы в специально отведенные для этого места, не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию.

3.2.4. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми, другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, и других мест общего пользования, выполнять другие требования санитарной и пожарной безопасности. Не хранить в помещениях и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух. Не допускать курение в местах общего пользования. Не подключать и не использовать электробытовые приборы мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети (не более 2 кВт на квартиру в домах, оборудованных газовыми плитами, не более 4 кВт на квартиру в домах, оборудованных электроплитами), приборы и оборудование, не имеющие технических паспортов, не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам, без согласования с Управляющей организацией, либо нести материальную ответственность за ущерб, причиненный в результате их самовольной установки/эксплуатации.

3.2.5. Не производить переустройство, перепланировку помещения, переоборудование балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного санитарно-технического и иного оборудования без получения соответствующего разрешения в установленном законодательством порядке, нести материальную ответственность за ущерб, причиненный в результате проведения работ без согласования. При проведении работ по ремонту, переустройству или перепланировке своих помещений не производить складирование строительного мусора, в том числе дверей, окон, радиаторов, в местах общего пользования, на площадках, оборудованных для сбора бытовых отходов, и на придомовой территории, а вывозить его своими силами и за свой счет, либо дополнительно оплачивать Управляющей организации затраты по организации вывоза строительных отходов сверх платы, установленной в качестве платы за вывоз и захоронение бытового мусора.

3.2.6. Своевременно вносить оплату по настоящему договору не позднее 10-го числа месяца, следующего за расчетным.

3.2.7. Соблюдать права и законные интересы соседей, не допускать выполнения в помещениях работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений,

либо создающих повышенный шум или вибрацию, нарушающие нормальные условия проживания граждан в других помещениях. Соблюдать правила пользования и содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

3.2.8. Обеспечить доступ в помещение:

- представителей Управляющей организации для осмотра: технического и санитарного состояния общего имущества многоквартирного дома (инженерного оборудования), проходящего через помещение, занимаемое Собственником, Пользователем; соотвествующих спецслужб для выполнения необходимых ремонтных работ; работ по ликвидации аварии;

- представителей органов государственного надзора и контроля, пожарной охраны, получив предварительное уведомление об их посещении непосредственно от этих лиц либо от Управляющей организации.

3.2.9. Предоставлять Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение на время отсутствия Собственника на случай проведения аварийных работ на общем имуществе, а при непредоставлении такой информации - возместить ущерб в случае возникновения аварии и невозможности выполнения ремонтных и профилактических работ из-за отсутствия информации о контактных лицах и доступа в помещение.

3.2.10. Не нарушать проектную систему естественного воздухообмена занимаемых помещений. Не перекрывать доступ к любому инженерному и санитарно-техническому оборудованию, являющемуся общим имуществом многоквартирного дома, а в случае аварийной или не терпящей отлагательства ситуации, ликвидировать любые препятствия для доступа к оборудованию за свой счет.

3.2.11. Не допускать возникновения аварийных ситуаций на инженерных внутриквартирных сетях и оборудовании. Обеспечить за свой счет своевременный ремонт инженерного и санитарно-технического оборудования, находящегося в помещении Собственника, не относящегося к общему имуществу МКД.

3.2.12. Не производить перенос и (или) устройство дополнительных радиаторов отопления в застекленных лоджиях и балконах и не устанавливать дополнительные секции приборов отопления без согласования с Управляющей организацией (не увеличивать поверхность нагрева приборов отопления) свыше параметров, предусмотренных проектной и (или) технической документацией на дом.

3.2.13. Не устанавливать во избежание причинения ущерба общему имуществу без согласования с Управляющей организацией телевизионные и иные приемно-передающие антенны на крыше, чердачных помещений и технического этаже многоквартирного дома.

3.2.14. Предоставить Управляющей организации копию документа, удостоверяющего право собственности на занимаемое помещение не позднее одного месяца с момента приобретения такого права, либо дополнительно возместить Управляющей организации расходы на получение выписки из реестра прав на недвижимое имущество.

3.2.15. Возмещать расходы Управляющей организации по всем договорам и обязательствам, заключаемым и принимаемым по поручению Собственников по настоящему договору.

3.2.16. Выступать с инициативой организации (и проведения не реже одного раза в год до 01 мая очередного года) общего собрания Собственников помещений в МКД, с включением в повестку вопроса об утверждении предложенных Управляющей

организацией размера оплаты по настоящему договору на очередной год, а также размера взносов на финансирование работ по текущему ремонту. Своевременно принимать решения на общем собрании собственников МКД в отношении исполнения обязанностей Собственников по надлежащему содержанию общего имущества МКД.

3.2.17. Своевременно избирать на общем собрании Собственников МКД Совет МКД – для решения вопросов, связанных с исполнением настоящего договора, принятия ежегодного отчета Управляющей организацией, для представления интересов собственников помещений перед Управляющей организацией.

3.2.18. Ознакомить всех совместно проживающих граждан с условиями настоящего договора.

3.3. Кроме соответствующих обязанностей, указанных в п.3.2. настоящего договора Собственники, Арендаторы нежилых помещений обязаны:

3.3.1. Производить уборку от мусора, снега, наледи крыльца, отмостки, урн (при их наличии) по периметру занимаемого помещения.

3.3.2. Заклочить договор на вывоз мусора.

3.3.3. При заключении Собственником нежилого помещения договора аренды с Арендатором предусмотреть в нем порядок несения расходов по оплате расходов и вознаграждения Управляющей организации в рамках данного договора.

3.4. Собственник муниципального имущества поручает Управляющей организации собирать плату за наем муниципального имущества и ежемесячно перечислять ее Администрации АМО за минусом вознаграждения в размере 1,5% от собранных средств за наем.

4. Оплата по договору.

4.1. Управляющая организация выполняет обязанности по настоящему договору за счет денежных средств Собственников, Пользователей, перечисляемых Управляющей организацией в размере суммы начислений оплаты по договору.

4.2. Размер платы за содержание общего имущества на момент утверждения настоящего договора составляет предложенную Управляющей организацией с учетом предстоящих расходов и планируемых денежных поступлений и утвержденную общим собранием собственников многоквартирного дома ставку за содержание общедомового имущества, умноженную на 1 кв.м. площади занимаемого Собственником, Пользователем помещения. Ставка определяется в зависимости от количественных и качественных характеристик жилого дома (этажность, наличие лифтов, мусоропроводов и др.). Расходы по текущему ремонту не включены в ставку по содержанию Объекта. В случае утверждения ставки за содержание общедомового имущества общим собранием, для расчета платы используется ставка платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирных домах, расположенных на территории муниципального образования город Ангарск, для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда в многоквартирных домах («ставка для нанимателя»). Учитывая, что обслуживание общедомовых приборов учета потребления коммунальных ресурсов ставкой для нанимателей не предусмотрено, стоимость этого обслуживания оплачивается Собственниками, Пользователями дополнительно согласно расценкам исполнителей работ.

4.3. Целевые взносы для проведения текущего ремонта. Выполнение любых работ по текущему ремонту обеспечивается исключительно за счет целевых взносов на проведение текущего ремонта. Размер взносов утверждается по предложению Управляющей организации общим собранием согласно пп. 4.1 п. 2 ст. 44 ЖК РФ при заключении настоящего договора и в дальнейшем ежегодно пересматривается с учетом необходимости выполнения работ по текущему ремонту. Собственники при подписании настоящего договора поставлены в известность о том, что в случае неутверждения размера взносов в фонд текущего ремонта, последний проводиться не будет, а это в свою очередь приведет к снижению, в том числе до недопустимого уровня, надежности здания, прочности и устойчивости строительных конструкций и оснований в связи с физическим износом в процессе эксплуатации здания в целом или отдельными его частями.

4.3.1. В случае возникновения необходимости выполнения работ, не предусмотренных в настоящем договоре (в том числе в результате принятия общим собранием решения об утверждении размера взноса в фонд проведения текущего ремонта), но направленных на:

- устранение аварий, последствий аварий,
- выполнение законного предписания органов власти,

Управляющая организация уведомляет Собственников о наступлении таких событий, а также о сумме, дате и сроках проведения работ и услуг. В данном случае вышеуказанная сумма будет доначислена к тарифу на содержание общего имущества.

4.4. При заключении настоящего договора Собственники, Пользователи приняли решение о сохранении существующего порядка оплаты коммунальных ресурсов на индивидуальное потребление и на общедомовые нужды – напрямую ресурсоснабжающим организациям. Объем коммунального ресурса, потребленного на общедомовые нужды (при наличии общедомового прибора учета), определяется как разница между показанием общедомового прибора учета и совокупностью индивидуального потребления во всех помещениях и рассчитывается и распределяется между потребителями пропорционально размеру общей площади каждого жилого или нежилого помещения в многоквартирном доме.

4.5. Все расходы, которые не указаны в приложениях к настоящему договору ввиду невозможности предусмотреть их предстоящий размер (например: освидетельствование, диагностирование лифтового оборудования, страхование ответственности владельца источника повышенной опасности и др.), но тем не менее обязательность несения которых установлена законодательством, Управляющая организация доначисляет к тарифу на содержание общего имущества в сумме, пропорциональной общей площади каждого помещения, занимаемого Собственником, Пользователем, без дополнительного решения собственников об их одобрении.

4.6. Вознаграждение Управляющей организации по настоящему договору составляет:

- 10% от суммы всех начисленных платежей за содержание Объекта и взносов на проведение работ по текущему ремонту, от суммы начисленных платежей за коммунальные ресурсы (в случае принятия собственниками решения об оплате за коммунальные ресурсы в Управляющую организацию);

- 20 % от оплаты за предоставление общего имущества во временное возмездное пользование.

Управляющая организация самостоятельно ежемесячно удерживает вознаграждение в качестве авансового платежа, который является собственным доходом Управляющей компании, и отражает это в отчете.

4.7. В случае увеличения перечня общего имущества собственников многоквартирного дома, и (или) перечня работ, плата за содержание этого имущества (выполнение работ) включается в структуру оплаты по договору только в порядке увеличения ее размера.

4.8. Расчетный период для внесения оплаты по договору установлен как один календарный месяц. Срок внесения платежей – до 10 числа месяца, следующего за расчетным месяцем.

4.9. Дееспособные члены семьи Собственника, Собственники жилого помещения вправе вносить оплату по договору пропорционально своей доле в праве собственности на помещение на основании соглашения, заключенного между всеми Собственниками одного жилого помещения.

4.10. Утвержденные Собственниками в момент заключения договора перечень работ и размер оплаты по договору установлены на один календарный год.

4.11. Размер оплаты по договору может быть изменен на основании п. 8 ст. 162 ЖК РФ, п. 2 ст. 424 ГК РФ, п. 4.12 договора, без внесения изменений в настоящий договор.

4.12. Основания изменения размера оплаты по договору:

- индексация стоимости услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества исходя из прогнозного показателя инфляции потребительских цен в сфере ЖКХ на текущий год, размещенного на официальном сайте Минэкономразвития России, производится следующим образом: $C = \frac{C1 * Ki}{100} \%$, где: C – стоимость работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества на предстоящий год; C1 – действующая стоимость по содержанию и текущему ремонту общего имущества; Ki – показатель инфляции на услуги ЖКХ, %.

- изменение (установление новых) ставок платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирных домах, расположенных на территории муниципального образования город Ангарск, для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда в многоквартирных домах – с даты изменения (установления) ставок Информацию об изменении размера оплаты Собственник, Пользователи получают из уведомлений, размещаемых на досках объявлений в подъездах многоквартирного дома не позднее, чем за 30 дней до предстоящего увеличения цены, а также через счета на оплату.

5. Отчеты Управляющей организации.

5.1. Управляющая организация обязана предоставлять Собственникам через членов Совета дома годовой отчет в течение второго квартала года, следующего за отчетным.

Годовой отчет должен содержать информацию о собранных и израсходованных денежных средствах, выполненных работах, услугах. Один из собственников, получивший отчет, обязан ознакомить с ним остальных собственников.

5.2. Собственники, имеющие обоснованные возражения по отчету Управляющей организации, должны сообщить о них Управляющей организации в письменном виде в течение двадцати дней со дня получения отчета. В противном случае отчет считается принятым и утвержденным Собственниками.

5.3. В случае, если Председатель Совета дома откажется от исполнения обязанностей или не сможет их выполнять, собственники помещений Совета дома и в течение 10-ти дней общее собрание МКД по выбору Председателя Совета дома и в течение 10-ти дней известить Управляющую организацию о результатах выборов. В случае отсутствия Совета дома или отсутствия сведений у Управляющей организации о его выборах, Управляющая организация вправе направить отчет за прошедший год собственнику муниципального имущества или любому из собственников.

6. Ответственность Сторон.

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору стороны несут ответственность, предусмотренную действующим законодательством РФ.

6.2. Управляющая организация несет ответственность по настоящему договору в объеме взятых обязательств (в границах эксплуатационной ответственности и в пределах финансирования работ) с момента вступления в силу договора.

6.3. Управляющая организация не отвечает за ущерб, который возникает для Собственников, Пользователей и (или) общего имущества Собственников в результате:

- несвоевременной оплаты Собственниками, Пользователями средств на содержание общего имущества,
- просрочки принятия или непринятия Собственниками решения об утверждении взноса на текущий ремонт общего имущества в размере, предложенном Управляющей организацией. Управляющая организация освобождается от ответственности в случае, если проинформировала собственников о возможных негативных последствиях непринятия ими решения о финансировании работ, например: ухудшение параметров надежности, преждевременный износ и т.п. (ст. 36 ФЗ-2300-1 от 07.02.1992 г. «О защите прав потребителей»). Информирование Собственников является принятием Управляющей организацией всех зависящих от нее мер по недопущению нарушения условий договора управления и (или) правил содержания общего имущества.

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

6.5. При обнаружении недостатков подлежаще оплаченной выполненной работы (оказанной услуги) по настоящему договору Собственник, Пользователь вправе потребовать, а Управляющая организация обязана за свой счет:

- организовать устранение недостатков выполненной работы (оказанной услуги);

- организовать повторное выполнение работ (оказание услуги).

6.6. При несвоевременном внесении (невнесении) оплаты по договору, с Собственника, Нанимателя взыскивается задолженность в порядке, установленном действующим законодательством.

6.7. В случае просрочки внесения оплаты по договору в соответствии с разделом 4 настоящего договора, ответственность перед Управляющей организацией за просрочку оплаты или неоплаты наступает у Собственника(ов), Нанимателя индивидуально по каждому отдельному жилому или нежилому помещению. Собственник(и), Наниматель обязаны уплатить Управляющей организации пени в соответствии с ч.14 ст.155 ЖК РФ за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного

срока оплаты, по день фактической оплаты включительно.

6.8. Ни одна из сторон не несет ответственность за несвоевременное и ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору, а также за причиненные убытки, если такое неисполнение вызвано обстоятельствами непреодолимой силы (форс-мажорными обстоятельствами), которыми являются природные чрезвычайные ситуации, в том числе землетрясения, наводнения, опасные природные явления, штормы, стихийные бедствия и др. установленные законодательством природные чрезвычайные ситуации, а также военные действия, решения государственных органов, иные обстоятельства, не зависящие от воли сторон, если такие обстоятельства непосредственно влияют на исполнение обязательств по настоящему Договору и если они возникли после подписания настоящего Договора.

6.9. Управляющая организация в соответствии с законодательством РФ несет материальную ответственность за причиненный Собственнику, Пользователю реальный ущерб его имуществу, который явился следствием неправомерных действий (бездействий) Управляющей организации в рамках настоящего договора. Управляющая организация не несет материальной ответственности, если ущерб возник в результате:

- умышленных действий, грубой неосторожности, бездействия, противоправных действий Собственника, Пользователей или третьих лиц;
- использованием Собственниками помещения не по назначению и с нарушением действующего законодательства;

- невыполнением Собственниками своих обязанностей, установленных настоящим договором;

- аварий на инженерных сетях или ином оборудовании, произошедших не по вине Управляющей организации.

6.10. Управляющая организация предложила на утверждение перечни с периодичностью и объемами работ в полном соответствии с требованиями законодательства. Собственники принимают на себя обязанность по поддержанию надлежащего санитарного состояния мест общего пользования в случае установления периодичности санитарной уборки мест общего пользования реже установленной законодателем. Собственники принимают на себя ответственность за наступление неблагоприятных последствий в результате установления периодичности обслуживания (осмотров) общедомового инженерно-технического оборудования реже установленной законодателем.

6.11. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества МКД, в том числе в случае невыполнения Собственниками условия, указанного в пункте 4.3. настоящего договора, Управляющая организация не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования и качества услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД.

7. Порядок подписания договора.

7.1. Настоящий экземпляр договора подписывается Собственником(ами) помещения в многоквартирном доме при утверждении его текста в ходе голосования на общем собрании собственников многоквартирного дома, и вступает в силу с 01.05.2016 года.

Собственники подписывают настоящий договор, как в ходе проведения собрания при его утверждении, так и после его утверждения на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме. При переходе прав собственности на помещение в многоквартирном доме, к новому собственнику переходит обязанность по исполнению и подписанию настоящего договора.

7.2. Договор вступает в юридическую силу на основании решения общего собрания многоквартирного дома при условии, если данный договор утвержден большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в собрании Собственников помещений с учетом соблюдения кворума собрания, что подтверждается протоколом.

7.3. Срок действия договора – пять лет. В случае, если ни одна из Сторон за два месяца до окончания срока действия договора не обратится к другой стороне с письменным отказом от его продления, договор считается продленным на тот же срок. Количество пролонгаций не ограничено.

7.4. Все изменения и дополнения к настоящему договору осуществляются путем заключения дополнительных соглашений, утверждаемых со стороны Собственников общим собранием Собственников многоквартирного дома. Изменение условий договора при отсутствии решения общего собрания собственников МКД допускается только с соблюдением правил, установленных настоящим договором.

8. Расторжение договора

8.1. В случае досрочного расторжения настоящего договора Сторона – инициатор расторжения настоящего договора выплачивает другой стороне все понесенные расходы, связанные с расторжением договора. Под такими расходами понимаются: стоимость произведенных, но не возмещенных Собственниками работ, стоимость неизрасходованных, но приобретенных материалов, вложенные в дом инвестиции (средства) Управляющей компании.

8.2. Договор досрочно может быть расторгнут по инициативе любой из сторон в судебном порядке, при наличии обстоятельств, не позволяющих выполнять условия договора. При этом по инициативе собственников - при наличии решения общего собрания собственников МКД о расторжении настоящего договора и при наличии обоснованных письменных претензий к Управляющей организации о ненадлежащем исполнении условий настоящего договора.

8.3. Уведомление о расторжении договора должно быть направлено другой стороне за 60 дней до даты прекращения действия договора.

9. Прочие условия.

9.1. Все претензии по выполнению условий настоящего договора должны предъявляться сторонами в письменной форме. При этом к претензии прилагаются обосновывающие ее документы.

9.2. Любое требование, уведомление или иное сообщение (обращение), направляемое сторонами друг другу по настоящему договору, считается направленным надлежащим образом, если оно доставлено адресату посылным, телефонограммой по адресу, указанному в настоящем договоре. По вопросам, касающимся всех Собственников, Пользователей, Управляющая организация размещает информацию для Собственников, Пользователей на досках объявлений в подъездах, а также через членов Совета многоквартирного дома, которые получили от Управляющей организации информацию, обязаны довести ее до сведения всех остальных собственников, пользователей в доме.

Обязательство Управляющей организации по доведению до Собственников помещений предложений о необходимости проведения общего собрания собственников помещений считается исполненным, если такие предложения вручены уполномоченному Собственниками лицу, а при его отсутствии вывешены на входных группах подъездов.

9.3. Сторона по настоящему договору, получившая обращение другой стороны по поводу неисполнения настоящего договора, обязана рассмотреть его и дать письменный ответ другой стороне в течение 20 дней с момента получения указанного сообщения.

9.4. Любая из сторон вправе обратиться в суд по месту исполнения договора в установленном законодательством (п.9 ст. 29 ГПК РФ) порядке в случае неисполнения другой стороной условий настоящего договора. Местом исполнения договора определено место нахождения многоквартирного дома.

9.5. Стороны допускают факсимильное воспроизведение подписей (факсимиле) уполномоченных на заключение сделок лиц, с помощью средств механического или иного копирования.

9.6. В целях обеспечения Собственников экземпляром настоящего договора стороны договорились составить и подписать договор в следующем количестве экземпляров по следующему принципу:

- проект договора - первый экземпляр со всеми приложениями к настоящему договору, представленный на общем собрании на утверждение Собственников дома за подписью председателя общего собрания является неотъемлемой частью протокола подведения итогов голосования общего собрания собственников многоквартирного дома и хранится в месте, утвержденном общим собранием;
- второй экземпляр договора находится у Управляющей организации со всеми приложениями к настоящему договору;
- третий экземпляр договора находится у Собственника муниципального имущества.
- остальное количество экземпляров договора находится у Собственников помещений (при их наличии) в следующем количестве:

- 1 собственник нескольких помещений - 1 экземпляр договора;

- несколько собственников одного помещения - 1 экземпляр договора.

Материальные затраты по печатному изготовлению договора в необходимом количестве экземпляров Собственники возмещают Управляющей организации.

При подписании настоящего договора каждый из собственников ознакомился с приложениями к настоящему договору, утвердил их подписанием текста настоящего договора и вправе в любое время ознакомиться с ним дополнительно в течение срока действия настоящего договора через Председателя совета МКД по дому или лично. Приложения №№ 3, 4, 5 размещаются также на информационных стендах в подъездах МКД (при условии их утверждения на общем собрании).

9.7. Приложения к настоящему договору, являющиеся его неотъемлемой частью:

Приложение № 1 - Состав общего имущества - акт технического состояния

Приложение № 2 - Акт разграничения эксплуатационной ответственности.

Приложение № 3 - Перечень работ по содержанию общего имущества Собственников МКД. (только при утверждении собственниками).

Приложение № 4 - Перечень работ по текущему ремонту общего имущества Собственников МКД. (только при утверждении собственниками взноса в фонд текущего ремонта).

Приложение № 5 - Перечень коммунальных услуг (только при утверждении собственниками порядка оплаты коммунальных ресурсов в Управляющую организацию).

Приложение № 2

АКТ

разграничения эксплуатационной ответственности по инженерным сетям, устройствам и оборудованию между Собственниками, Пользователями и Управляющей организацией.

1. Граница ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей организацией и Собственниками, Пользователями установлена на общем собрании посредством утверждения настоящего договора.

Собственники самостоятельно обслуживают свое индивидуальное имущество.

Границы эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и индивидуальным имуществом собственников:

- на системах отопления - до регулирующего вентиля, при его отсутствии до контргайки радиатора;
- на системах горячего и холодного водоснабжения - до отсечного вентиля.
- по электрооборудованию - в щитке от места разветвления на квартиру.
- система канализации - до первого раструба в помещении
- система газоснабжения - ввод в квартиру.
- система вентиляции - вход в общую вентиляционную шахту.

2. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности Собственников, Пользователей, (в т.ч. аварий), составляется при необходимости аварийный акт в течение 3-х рабочих дней. Составление акта, ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственников, Пользователей.

3. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности Управляющей организации, (в т.ч. аварий), составляется при необходимости аварийный акт в течение 3-х рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств, оплаченных Собственниками, Пользователями за текущий ремонт общего имущества.

4. В случае ограничения Собственниками, Пользователями доступа к общим внутридомовым инженерным сетям, устройствам и оборудованию, входящим в зону ответственности Управляющей организации, устранение последствий аварий производится за счет средств Собственников, Пользователей.

5. При привлечении Собственниками, Пользователями сторонних организаций к производству работ на инженерных сетях, устройствах и оборудовании, входящих в зону ответственности Собственников, Пользователей, и/или Управляющей организации, ответственность за возможный ущерб, нанесенный в результате проведения работ общему имуществу и имуществу других Собственников, Пользователей, имуществу Управляющей организации или третьих лиц, несет Собственник, Пользователь. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника, Пользователя.

ДОГОВОР

управления многоквартирным домом № 17, 13 микрорайона
города Ангарска

г. Ангарск

« 27 » марта 2015 г.

Собственники помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: Иркутская область г. Ангарск 13 микрорайон, 17 дом, согласно списку – Приложение к протоколу общего собрания, к настоящему договору, в том числе Собственник(и) помещения(й) № 4, указанный(е) в настоящем экземпляре тождественных договоров (Ф.И.О.) Сорокина Г.Р., именуемые в дальнейшем «Собственники», действующие на основании решения общего собрания многоквартирного дома, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Жилищно-эксплуатационное управление – 6» (сокращенное наименование ООО «ЖЭУ-6»), в лице директора Хаамируевой Светланы Ионовны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с другой стороны, именуемые в дальнейшем Стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора.

1.1. Настоящий Договор заключен по инициативе собственников помещений многоквартирного дома на условиях решения общего собрания собственников, согласованных с управляющей организацией.

1.2. Управляющая организация, действуя в качестве агента, по поручению Собственников, от своего имени, но за их счет, в пределах установленного размера оплаты по договору и утвержденной перечней работ и услуг, за вознаграждение, обязуется организовать оказание услуг и выполнение работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома, далее именуемого «Объект», организовать оказание дополнительных услуг и работ (текущий ремонт при утверждении взноса в фонд текущего ремонта), и коммунальных услуг (при наличии решения собственников об оплате за коммунальные ресурсы в Управляющую организацию), на условиях, предусмотренных настоящим Договором, а Собственники обязуются обеспечить финансирование выполнения работ и уплату вознаграждения путем внесения оплаты по договору на условиях настоящего договора.

1.3. Термины, применяемые в тексте настоящего договора:

1.3.1. «Общее имущество в многоквартирном доме» - состав общего имущества указан в Приложении № 1.

«Организация оказания услуг и выполнения работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома и иных услуг/работ» - включает в себя юридические действия Управляющей организации, а именно: заключение договоров с третьими лицами (субагентов, подряд, купли-продажи и т.п.), и фактические действия – ведение тех. документации, участие в осмотрах и т.п., обеспечивающих жизнеобеспечение Объекта в соответствии с условиями настоящего договора и в пределах перечня работ, предусмотренного Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 N 290 "О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения