Договор № 12
управления многоквартирным домом по адресу: Республика Башкортостан, город Кумертау, ул. Ленина, дом № 16

г. Кумертау «01» 01 2015 г.

Собственники помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: РБ, г. Кумертау, ул. Ленина, дом 16, именуемые в дальнейшем Собственники, с одной стороны, Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Ремонтно-эксплуатационный участок № 9», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Салимова Ф.Г., действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые совместно «Стороны», заключили настоящий договор управления многоквартирным домом о нижеследующем:

1.Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме и определены в решении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме от «04» 12 2014 г. (протокол № 12 от «04» 12 2014 г.).

Информация обо всех Собственниках помещений в многоквартирном доме составляется Управляющей организацией на дату заключения Договора по форме, приведенной в Приложении № 1 к Договору.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией РФ, Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правилами 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 (утв. постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 491), Минимальным перечнем услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме (утв. постановлением Правительства РФ от 03 апреля 2013 г. № 290), постановлением Правительства РФ от 23 сентября 2010 года № 731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами», Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами (утв. постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 г. № 416), и иными положениями гражданского законодательства РФ.

2. Предмет Договора

2.1. По настоящему Договору Управляющая организация по поручению Собственников в течение согласованного в пункте 17.1. настоящего Договора срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по управлению многоквартирным домом, надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в границах эксплуатационной ответственности, обеспечивать предоставление коммунальных услуг ресурсоснабжающими организациями Собственникам и пользующимся помещениями в доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность путем:

- обслуживания внутридомовых инженерных систем;
- обеспечения аварийно-диспетчерского обслуживания потребителей;
- учета и контроля показаний общедомовых приборов учета;
- контроля качества коммунальных услуг;
- подписания актов поставки коммунальных ресурсов с ресурсоснабжающими организациями;
- оформления актов о нарушении качества коммунальных услуг.

Вопросы капитального ремонта многоквартирного дома регулируются отдельным договором.

2.2. Состав общего имущества в многоквартирном доме и его состояние указаны в приложении № 2 к настоящему Договору.

2.3. Характеристика Многоквартирного дома на момент заключения Договора:

а) кадастровый номер многоквартирного дома –;

б) серия, тип постройки кирпичный;

в) год постройки 1962г.;

г) степень износа по данным государственного технического учета 30 %;

д) год последнего капитального ремонта, виды работ, стоимость _____;

е) площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома 3578г. кв. м;

ж) кадастровый номер земельного участка 02:60:010131:13

2.4. Цель договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, а так же обеспечение предоставления коммунальных услуг Собственникам помещений и пользующимся помещениями в этом доме лицам.

Предоставление коммунальных услуг Собственникам помещений и пользующимся помещениями в доме

лицам осуществляют соответствующие ресурсоснабжающие организации.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Приступить к управлению многоквартирным домом, начиная с «01» января 2015 года и осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством РФ.

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, исходя Минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в доме, актов осмотра общего имущества в соответствии с перечнем и периодичностью, указанным в Приложении № 3, Приложении № 4 к настоящему Договору и последующими изменениями и дополнениями к нему в пределах стоимости таких работ, утвержденной общим собранием собственников либо определенной в порядке, установленном Договором.

Все неотложные обязательные сезонные работы и услуги считаются предусмотренными в договоре независимо от решения общего собрания собственников, а выполнение неотложных работ, услуг, которые невозможно было предвидеть, должно быть дополнительно компенсировано собственниками помещений.

При выполнении неотложных непредвиденных работ Управляющая организация может самостоятельно принимать решения по изменению графика оказания услуг, выполнения работ, включенного в Перечень работ и услуг.

3.1.3. В случае невыполнения работ или непредоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственника и пользующихся его помещением(ями) в многоквартирном доме лиц о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании) произвести перерасчет платы за содержание и ремонт помещения за текущий месяц.

3.1.4. В течение действия гарантийных сроков на виды работ, указанных в Приложении №4, за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные в процессе эксплуатации Собственником или пользующимися его помещением(ями) в многоквартирном доме лицами. Недостаток и дефект считается выявленным, если Управляющая организация получила письменную заявку на их устранение.

3.1.5. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, принимать круглосуточно от собственника (ов) и пользующихся его помещением (ями) в многоквартирном доме лиц заявки по телефонам 5-10-10, устранять аварии, а также выполнять заявки потребителей в сроки установленные законодательством и настоящим договором.

Обеспечить собственника и пользующихся его помещением(ями) в многоквартирном доме лиц информацией о телефонах аварийных служб путем размещения объявлений в подъездах многоквартирного дома, на информационных стендах в управляющей организации.

3.1.6. Вести и хранить техническую документацию, вносить изменения в техническую документацию, отражающую состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров.

3.1.7. Информировать Собственника и пользующихся его помещением(ями) в многоквартирном доме лиц о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг не позднее, чем за 10 рабочих дней до начала перерыва, о причинах и предполагаемой продолжительности непредвиденных перерывов в предоставлении коммунальных услуг, продолжительности представления коммунальных услуг качества ниже, предусмотренного приложением № 1 к Правилам предоставления коммунальных услуг от 06.05.2011 г. и настоящим Договором, в течение одних суток с момента обнаружения недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома и подъездах этого дома, а в случае их личного обращения, немедленно.

3.1.8.Не позднее 3 дней до проведения плановых работ внутри жилого помещения согласовать с Собственником время доступа в это помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри жилого помещения, в котором указываются:

- предполагаемые дата и время проведения работ;
- номер телефона, по которому потребитель вправе согласовать иную дату и время проведения работ, но не позднее 5 рабочих дней с момента получения уведомления;
- вид работ, который будет проводиться; сроки проведения работ;
- должность, фамилия, имя и отчество лица, ответственного за проведение работ.

3.1.9.Предоставлять на ежегодном общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении Договора управления за истекший календарный год. Также отчет о выполнении Договора предоставляется путем размещения на официальном сайте управляющей организации, согласно Стандарту раскрытия информации, утвержденной постановлением Правительства РФ № 731 от 23.09.2010 года.

3.1.10. Нести иные обязанности, предусмотренные жилищным законодательством РФ и настоящим Договором.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в том числе поручать выполнение обязательств по настоящему Договору иным специализированным и подрядным организациям.

3.2.2.В установленном законодательными и нормативными актами порядке взыскивать с виновных сумму неплатежей и пени.

3.2.3. Выполнять работы, не предусмотренные в составе перечней работ и услуг, утвержденных общим собранием, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья, проживающих в многоквартирном доме, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу собственников помещений, а также в связи с предписанием надзорного (контрольного) органа, о чем Управляющая компания обязана проинформировать собственников помещений. Информирование собственников осуществляется, путем вывешивания уведомления на входных дверях каждого подъезда.

3.2.4. По окончании текущего года и по окончании каждого последующего увеличить размер платы за содержание и ремонт жилого помещения на базовый индекс потребительских цен (индекс инфляции) по Республике Башкортостан.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. В течение 30 дней с момента возникновения права собственности передать в Управляющую организацию копию документа о праве собственности на помещение.

3.3.2. Своевременно и полностью вносить плату за содержание и ремонт общего имущества ежемесячно, до 10-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

3.3.3. При неиспользовании помещения в многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, обеспечивающих доступ к помещениям Собственника при его отсутствии в городе.

3.3.4. Предоставлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней сведения об изменении количества граждан, проживающих в жилых помещениях при отсутствии индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов.

3.3.5. Допускать представителей управляющей организации (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора в занимаемое жилое или нежилое помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования в заранее согласованное с исполнителем время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, для проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг и выполнения необходимых ремонтных работ – по мере необходимости, а для ликвидации аварий – в любое время.

3.3.6.Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях внутридомовых инженерных систем и оборудования, несущих конструкций и иных элементов общего имущества собственников помещения в многоквартирном доме.

3.3.7. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования.

3.3.8. Поддерживать принадлежащие им помещения в надлежащем техническом и санитарном состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, производить за свой счет текущий и капитальный ремонт внутри помещений, соблюдать права и законные интересы других Собственников и пользователей помещений.

3.3.9. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ при перепланировке и переустройстве принадлежащего Собственнику помещения строго руководствоваться Жилищным кодексом РФ и действующими нормативными актами.

3.3.10. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей без проекта, согласованного с управляющей организацией;

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

в) не нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных услуг;

г) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче общего имущества многоквартирного дома;

е) обеспечить доступ к инженерным коммуникациям и запорной арматуре для проведения ремонтных работ, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

ж) не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы.

з) не производить никаких работ на инженерных сетях, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома;

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

Руководство по пользованию помещениями в многоквартирных домах и оборудованием, расположенным в них указано в Приложение № 7 Договора.

3.3.11.При проведении Собственником работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения оплачивать вывоз строительных отходов сверх платы, установленной в соответствии с разделом 6 настоящего Договора.

3.3.12. Не припарковывать автотранспортное средство на газонах, тротуарах, у подъездов и в других неорганизованных для этих целей местах на придомовой территории.

3.3.13. Принимать участие в общих собраниях собственников помещений в многоквартирном доме.

3.3.14. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих помещение, принадлежащее Собственнику, дееспособных граждан с условиями настоящего Договора.

3.3.15. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством РФ.

3.4. Собственник имеет право:

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

3.4.2. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по Договору.

3.4.3. Знакомиться с содержанием технической документации на многоквартирный дом.

4. Условия о порядке изменения перечня работ и услуг по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в доме

4.1. Определенный в Договоре Перечень работ и услуг может быть изменен по соглашению Сторон.

4.2. Не подлежат пересмотру услуги и работы, определенные исходя из минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 г. № 290.

4.3. По результатам осмотра элементов общего имущества в доме, оценки состояния общего имущества и его соответствия обязательным требованиям технических регламентов Управляющая организация готовит предложения по изменению Перечня работ и услуг и стоимости предлагаемых услуг и работ и направляет их уполномоченному лицу.

В течение 30 рабочих дней Собственники на общем собрании рассматривают предложения Управляющей организации и утверждают их либо направляют в адрес Управляющей организации возражения по стоимости работ и (или) порядок (график) выполнения работ, а также свои предложения по их корректировке.

Управляющая организация разрабатывает новые предложения по стоимости таких работ с указанием очередности выполнения работ, порядка (графика) их выполнения и направляет их Собственникам в течение 5 рабочих дней на повторное утверждение.

Одновременно с принятием решения о внесении изменений в Перечень работ и услуг Собственники на общем собрании принимают решение о порядке оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в доме:

- за счет изменения размера платы за содержание и ремонт жилого/ нежилого помещения. При этом в соответствии с требованиями части 7 статьи 156 Жилищного кодекса Российской Федерации размер платы за содержание и ремонт помещения может быть изменен не чаще одного раза в год;
- дополнительно путем внесения средств на возмещение расходов Управляющей организации помимо платы за содержание и ремонт жилого помещения.

В случае если Собственники помещений в доме на общем собрании примут решение об изменении Перечня работ и услуг, но не примут решения о порядке оплаты таких работ и услуг в размере, предложенном Управляющей организацией, Управляющая организация вправе:

- исполнять прежний Перечень работ и услуг по Договору;
- вынести на рассмотрение общего собрания Собственников возможность внесения в Перечень работ и услуг дополнительные услуги (работы) из предложенных без изменения стоимости Договора и внесения дополнительных средств;
- в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора.

Изменение Перечня работ, услуг по предложениям Управляющей организации путем согласования таких изменений с уполномоченным лицом допускается при установлении Управляющей организацией целесообразности изменения очередности выполнения отдельных видов работ.

5. Порядок определения цены Договора

5.1. Цена Договора устанавливается в размере стоимости выполненных работ, оказанных услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, определяемой в порядке, указанном в пункте 5.2., а также стоимости иных работ, услуг, которые составляют предмет Договора.

5.2. Стоимость выполненных работ, оказанных услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества определяется Управляющей организацией, исходя из планово-Договорной стоимости соответствующих работ, услуг, скорректированной на объемы выполненных работ, оказанных услуг, с учетом изменения такой стоимости при несвоевременном, неполном или некачественном выполнении работ, оказании услуг соразмерно уменьшению платы за содержание и ремонт жилого помещения, производимому в порядке, установленном Договором.

6. Порядок определения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги и порядок ее внесения

6.1. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается для Собственников жилых и нежилых помещений соразмерно планово-Договорной стоимости работ, услуг, на каждый год действия Договора, в расчете на один квадратный метр общей площади помещений в многоквартирном доме.

6.2. Размер платы на каждый последующий год действия Договора, начиная со второго, определяется с учетом индексации планово-Договорной стоимости работ и услуг на соответствующий год. Установление размера платы в указанном порядке не требует принятия дополнительного решения общего собрания Собственников.

До принятия общим собранием Собственников решения об ином порядке определения размера платы, и включения соответствующих изменений в Договор, размер платы определяется в порядке, установленном Договором.

6.3 Плата за содержание и ремонт жилого помещения для каждого Собственника помещения определяется исходя из размера платы, определенного в порядке, указанном в п. 6.1 и п.6.2., и доли каждого Собственника в праве общей собственности на общее имущество, которая пропорциональна размеру общей площади принадлежащего Собственнику помещения.

6.4. Размер платы за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения не содержит финансирование непредвиденных неотложных работ.

Расходы Управляющей организации по выполнению непредвиденных неотложных работ, принятых уполномоченным лицом в порядке, определенном настоящим Договором, в размере стоимости работ, не учтенной при установлении размера платы за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения, подлежат возмещению Управляющей организации Собственниками помещений. Расходы возмещаются путем оплаты каждым Собственником помещений стоимости выполненных непредвиденных неотложных работ соразмерно его доле в общем имуществе дома, исходя из размера ежемесячного возмещения, определяемого из расчета не выше ежемесячной платы за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения в соответствующем году действия Договора, до полного погашения суммы, приходящейся на каждого Собственника, или до принятия иного решения на общем собрании Собственников, либо до достижения соглашения об изменении Перечня работ и услуг в порядке, установленном настоящим Договором.

6.5. Информация об объемах и стоимости непредвиденных неотложных работ должна быть доведена до Собственников путем размещения в платежном документе объявления за 30 дней до выставления сумм к оплате указанных работ.

6.6. В случае если общим собранием Собственников приняты решения об утверждении Перечня работ и услуг, условий их оказания и выполнения, а также размера и порядка их финансирования с учетом предложений Управляющей организации, штрафные санкции, предъявленные в ходе проведения контрольно-надзорных мероприятий к Управляющей организации, оплачиваются за счет средств по основной деятельности (прибыли) Управляющей организации, списываемых с расчетного счета Управляющей организации.

6.7. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается одинаковым для собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме.

6.8. Стоимость услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме по состоянию на «01» 01 2015 г. составляет:

- содержание общего имущества - 11,21 руб. в месяц за 1 кв.м. общей площади помещения;
- текущий ремонт общего имущества - 2,63 руб. в месяц за 1 кв.м. общей площади помещения;

6.9. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

6.10. Стороны договора согласовали, что Управляющая организация осуществляет расчеты с Собственником(ами) помещения(й) и взимание платы с Собственника(ов) помещения(й) за жилое помещение и коммунальные услуги при участии платежного агента МУП «Жилкомсервис».

МУП «Жилкомсервис» на условиях агентского договора, заключенного с Управляющей организацией, выполняет работу по начислению, расчету, перерасчету платежей Собственников помещений за содержание и текущий ремонт жилья, коммунальные услуги: холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, отопление (теплоснабжение), а также перечисление Управляющей организации платежей Собственников и нанимателей помещений за содержание и текущий ремонт жилья, коммунальные услуги: холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, отопление (теплоснабжение).

Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится в установленные настоящим договором сроки на основании платежных документов, представляемых Собственникам, по поручению Управляющей организации, МУП «Жилкомсервис».

6.11. Собственники вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги Управляющей организации на расчетный счет №40702810200230000436 в филиале ОАО «УРАЛСИБ» г. Кумертау БИК 048073770 К\сч 30101810600000000770, либо на специальный счет платежного агента. Управляющая организация обязана письменно известить Собственника об изменении реквизитов счета.

6.12. В выставляемом МУП «Жилкомсервис» платежном документе указываются:

расчетный счет, на который вносится плата, площадь помещения, количество проживающих (зарегистрированных) граждан, объем (количество) потребленных коммунальных ресурсов, установленные тарифы на коммунальные услуги, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения с учетом исполнения условий настоящего Договора, перерасчета, сумма задолженности Собственника по оплате жилых помещений и коммунальных услуг за предыдущие периоды, сумма начисленных в соответствии с частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса РФ пени, другие сведения, предусмотренные законодательством Российской Федерации и Договором.

6.13. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в

многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную Договором продолжительность осуществляется перерасчет размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в порядке, определенном Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения. В случае исправления выявленных недостатков стоимость таких работ может быть включена в плату за содержание и ремонт жилого помещения в следующих месяцах.

6.14. Управляющая компания, начиная с первого месяца следующего отчетного периода вправе начислять плату за содержание и ремонт жилого помещения за работы и услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества в доме, применяя базовый индекс потребительских цен (индекс инфляции), увеличенный на базовый индекс потребительских цен (индекс инфляции) по Республике Башкортостан.

6.15. Неиспользование Собственниками и Нанимателями помещений не является основанием невнесения платы за содержание и ремонт жилого помещения.

7. Порядок информационного взаимодействия между Управляющей организацией и Собственниками помещений

7.1. Собственники помещений в целях взаимодействия с Управляющей организацией по вопросам управления многоквартирным домом определяют уполномоченных лиц. Информация о таких лицах, их контактных телефонах, сроке действия полномочий приводятся в Приложении № 8 к Договору.

7.2. Управляющая организация в целях исполнения Договора осуществляет сбор, обновление и хранение информации о Собственниках и пользующихся его помещением(ями) в многоквартирном доме лицами в многоквартирном доме, а также о лицах, использующих общее имущество в многоквартирном доме на основании договоров (по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме), включая ведение актуальных списков в электронном виде, учитывая требования Федерального закона от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных».

7.3. При поступлении в Управляющую организацию информации об изменении права собственности на жилые/нежилые помещения в доме, Управляющая организации имеет право запросить в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав собственности на недвижимое имущество и сделок с ним, сведения о Собственниках жилых и нежилых помещений.

На основании полученных данных Управляющая организация корректирует реестр Собственников помещений в многоквартирном доме. Расходы на получение такой информации относятся на Собственников жилых/нежилых помещений, своевременно не предоставивших правоустанавливающие документы в Управляющую организацию.

7.4. Управляющая организация согласует с Собственниками помещений вопросы, связанные с изменением перечня работ и услуг, установления платы за содержание и ремонт общего имущества, организации текущего ремонта общего имущества, сдачи в аренду общего имущества в порядке и сроки, определенные условиями настоящего Договора.

7.5. Информация, связанная с исполнением настоящего Договора, порядок, случаи и сроки ее представления осуществляется Управляющей организацией в соответствии Договором.

8. Порядок рассмотрения Управляющей организацией жалоб и претензий Собственников и пользователей помещений в доме

8.1. Управляющая организация обязана рассмотреть заявление, жалобу, претензию, иное письменное или направленное с использованием электронных средств связи обращение, Собственника помещения или иного лица, пользующегося помещением в доме и направить на него ответ заявителю в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения обращения, если иной срок не предусмотрен Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, Стандартом раскрытия информации. Управляющая организация направляет ответ:

- в письменном виде с указанием даты составления ответа на почтовый адрес заявителя, указанный в заявлении, простым почтовым отправлением либо путем отправки заказного письма с уведомлением о вручении;
- посредством электронных средств связи (электронной почты, порталов, предоставляющих услуги электронного взаимодействия между заявителем и Управляющей организацией, через сайт Управляющей организации).
- другим способом, указанным заявителем в обращении.

9. Порядок предоставления Управляющей организацией отчета о выполнении Договора

9.1. Управляющая организация обязана ежегодно в конце каждого года представлять Собственникам помещений в доме отчет о выполнении настоящего Договора за год (далее — отчет).

9.2. Отчет утверждается на очередном общем собрании Собственников помещений в многоквартирном доме.

9.3. Управляющая организация обязана предоставить возможность Собственникам помещений ознакомиться с отчетом не позднее, чем за 10 дней до срока проведения общего собрания Собственников, одновременно разместив отчет на официальном сайте Управляющей организации, в общедоступных местах дома, а также предоставив Собственникам возможность ознакомиться с отчетом в офисе Управляющей организации на бумажном носителе.

9.4. В случае если от Собственников помещений в доме по вопросу предоставления отчета поступили мотивированные письменные возражения о невыполнении или ненадлежащем выполнении Управляющей организацией условий Договора и требованиями об устранении недостатков выполненных работ (оказанных услуг) либо о перерасчете размера платы за содержание и ремонт помещения, Управляющая организация при отсутствии у нее возражений по предъявляемым Собственниками требованиям:

а) устраняет недостатки выполненных работ (оказанных услуг) в сроки, указанные в письменных возражениях;

б) осуществляет перерасчет платы за указанные услуги и работы путем включения излишне уплаченных Собственниками сумм при оплате будущих расчетных периодов.

При отклонении Управляющей организацией предъявляемых возражений и требований и невозможности прийти к взаимному согласию Стороны вправе обратиться в суд для разрешения спора

10. Сдача-приемка выполненных работ (оказанных услуг) по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в доме

10.1. Лицо, уполномоченное Собственниками помещений в доме, принимает выполненные Управляющей организацией работы (оказанные услуги) по содержанию и ремонту общего имущества, а при обнаружении выполнения работ (оказания услуг) ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную Договоре и нормативных правовых актах Российской Федерации продолжительность, при нарушении сроков выполнения работ, немедленно заявляет об этом Управляющей организации в письменной форме путем проставления соответствующей записи в акте выполненных работ (оказанных услуг).

10.2. Акт приемки выполненных работ по текущему ремонту оформляется Управляющей организацией по мере выполнения работ.

В случае неявки уполномоченного лица, надлежащим образом уведомленного о месте и времени подписания Акта, или неподписания акта без обоснованных причин в течение 5 рабочих дней со дня его составления, акт выполненных работ, оказанных услуг подписывается Управляющей организацией в одностороннем порядке. Работы, услуги, удостоверенные односторонним актом в указанных случаях, считаются принятыми Собственниками.

10.3. В случае обнаружения уполномоченным лицом факта выполнения работ (оказания услуг) Управляющей организацией ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную в Договоре, нормативных правовых актах Российской Федерации продолжительность, такое лицо указывает в Акте выполненных работ (оказанных услуг) на недостатки работ (услуг), объем ненадлежащим образом выполненных работ (оказанных услуг) и требование об уменьшении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения.

К акту должны быть приложены документы, подтверждающие факт выполнения работ (оказания услуг) ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную в Договоре, нормативных правовых актах Российской Федерации продолжительность.

Управляющая организация, при отсутствии у нее возражений по предъявляемому уполномоченным лицом требованию, обязана произвести перерасчет размера платы за содержание и ремонт помещения и включить излишне уплаченные Собственником (потребителем) суммы при оплате будущих расчетных периодов. При отклонении Управляющей организацией предъявляемого уполномоченным лицом требования и невозможности прийти к взаимному согласию Стороны вправе обратиться в суд для разрешения спора.

10.4. Уполномоченное лицо, принявшее работу (услугу) по содержанию и ремонту общего имущества без проверки, лишается права ссылаться на недостатки работы, которые могли быть установлены при обычном способе ее приемки (явные недостатки).

10.5. Уполномоченное лицо, обнаружившее после приемки работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества, нарушение условий Договора или выполнение принятых работ (оказание услуг) Управляющей организацией ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную в Договоре, нормативных правовых актах Российской Федерации продолжительность, которые не могли быть установлены при обычном способе приемки (скрытые недостатки), в том числе такие, которые были умышленно скрыты Управляющей организацией, извещает об этом Управляющую организацию в разумный срок по их обнаружении и предоставляет документы, подтверждающие данный факт.

Управляющая организация, при отсутствии у нее возражений по предъявляемому уполномоченным лицом требованию, обязана произвести перерасчет размера платы за содержание и ремонт помещения и включить излишне уплаченные Собственником (потребителем) суммы при оплате будущих расчетных периодов. При отклонении Управляющей организацией предъявляемого уполномоченным лицом требования и невозможности прийти к взаимному согласию Стороны вправе обратиться в суд для разрешения спора.

11. Использование общего имущества Собственников помещений в доме

11.1. Использование общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме осуществляется только на основании соответствующих решений общего собрания Собственников.

11.2. В случае решения собрания о передаче в пользование объектов общего имущества в доме либо его части иным лицам, а также определении Управляющей организации уполномоченным по указанным вопросам лицом — Управляющая организация заключает соответствующие Договоры от имени собственников.

11.3. Размер вознаграждения Управляющей организации при выполнении обязанностей, указанных в пункте 11.2., определяется решением общего собрания Собственников.

11.4. Вознаграждение Управляющей организации за выполнение обязанностей, указанных в пункте 11.2., не включается в цену Договора управления.

Средства, поступившие в результате передачи в пользование объектов общего имущества на счет Управляющей организации, после вычета суммы вознаграждения, причитающегося Управляющей организации в соответствии с решением Собственников, направляются на снижение оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в доме, выполняемых по настоящему Договору, либо на иные цели, определенные решением Собственников.

11.5. Управляющая организация несет ответственность за действия по заключению Договоров об использовании общего имущества собственников с нарушениями условий настоящего Договора и нормативных правовых актов Российской Федерации.

12. Организация проведения общих собраний Собственников помещений в доме

12.1. Собственниками на общем собрании Собственников принимается Регламент проведения общих собраний Собственников помещений в многоквартирном доме, который определяет: компетенцию, порядок и финансовое обеспечение созыва собрания; порядок подготовки, проведения и работы общего собрания Собственников в многоквартирном доме; порядок хранения протоколов общих собраний, решений Собственников по вопросам, поставленным на голосование, а также иной документации общих собраний.

12.2. В случае если Регламент проведения общих собраний в доме не принят, проведение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме осуществляется в порядке определенном Методическими рекомендациями по порядку организации и проведению общих собраний собственников помещений в многоквартирном домах, (утв. приказом Министерства строительства и ЖКХ РФ от 31.07.2014 г. № 411/пр).

Собственники помещений и Управляющая организация совместно участвуют в организации и проведении годовых и внеочередных общих собраний Собственников помещений в многоквартирном доме, если принятие решений такими собраниями необходимо в целях исполнения, изменения, прекращения настоящего Договора. Инициатор проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме не позднее, чем за десять дней до даты проведения собрания сообщает о проведении общего собрания собственников в доме путем размещения объявления на информационных стендах подъездов многоквартирного дома.

12.3. При осуществлении Управляющей организацией по собственной инициативе, либо по просьбе инициатора проведения общего собрания, мероприятий по организации рассмотрения общим собранием Собственников вопросов, связанных с управлением домом, финансирование расходов на проведение общих собраний (годового и внеочередных) осуществляется за счет средств, вносимых собственниками за услуги и работы по управлению домом в составе платы за содержание и ремонт жилого помещения.

12.4. Протоколы общих собраний, решения Собственников по вопросам, поставленным на голосование, а также и иная документация общих собраний, хранятся в порядке, утвержденном Регламентом проведения общих собраний Собственников помещений в доме.

12.5. В случае если Регламент проведения общих собраний в доме не принят, и на общем собрании Собственников помещений в повестку дня такого собрания не был включен вопрос о месте хранения протокола общего собрания Собственников и решений таких Собственников по вопросам, поставленным на голосование, такие протокол и решения хранятся в Управляющей организации.

13. Порядок осуществления контроля за выполнением Управляющей организацией по Договору и порядке регистрации факта нарушения условий Договора

13.1. Контроль Собственниками помещений деятельности Управляющей организации осуществляется путем:

- предоставления Управляющей организацией ежегодного отчета по взятым обязательствам в конце года;
- получения от Управляющей организации информации о состоянии и содержании переданного в управление общего имущества собственников; о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;
- участия уполномоченного собственниками лица в осмотрах общего имущества, составлении дефектной ведомости по результатам такого осмотра, подготовке перечней работ и услуг, необходимых для устранения выявленных дефектов; в проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту; в приемке всех видов работ, в том числе по подготовке дома к сезонной эксплуатации; в проверке объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы); участия уполномоченного лица в проведении проверок достоверности передаваемых потребителем исполнителю сведений о показаниях индивидуальных приборов учета (распределителей), установленных в жилых (нежилых) помещениях, путем посещения помещений, в которых установлены эти приборы учета;
- личного присутствия уполномоченного лица во время выполнения работ (оказания услуг) Управляющей организацией;
- ознакомления с актами технического состояния многоквартирного дома и перечнем имеющейся технической документации на дом и иными связанными с управлением домом документами; с информацией о деятельности Управляющей организации в соответствии со Стандартом раскрытия информации;
- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;

- визирования от имени Собственников выполненных работ по Договору, двухстороннего акта выполненных работ/оказанных услуг;

- инициирования и проведения общих собраний Собственников помещений в доме, в том числе и внеочередных, для рассмотрения вопросов, связанных с исполнением Договора;

- составления актов о нарушении условий настоящего Договора.

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

- неправомерные действия Собственника;

- необеспечение необходимого качества услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества МКД;

- нарушение требований к качеству предоставления коммунальных услуг;

- причинение вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан;

- причинение вреда общему имуществу собственников помещений в доме;

- нарушение условий сдачи в аренду/ (предоставления в пользование) общего имущества дома.

13.3. Акт должен содержать:

-дату и время его составления;

- дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (потребителя);

-при наличии возможности — результаты фотографирования или видеосъемки повреждений имущества;

-все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта;

-подписи членов комиссии, в том числе Собственника (члена семьи Собственника).

13.4. Акт составляется в присутствии Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), права которого нарушены. При отсутствии Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя) либо представителя Управляющей организации акт проверки составляется комиссией с приглашением в состав комиссии не менее двух независимых лиц (соседей). Акт проверки составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр акта вручается Собственнику или Потребителю под расписку.

13.5. В случае признания Управляющей организацией или Собственником своей вины в возникновении нарушения акт может не составляться. В этом случае при наличии вреда имуществу Стороны подписывают дефектную ведомость, в которой указываются сроки и порядок возмещения вреда.

13.6. Основанием для уменьшения ежемесячного размера платы Собственником за содержание и текущий ремонт общего имущества в размере, пропорциональном площади занимаемого помещения, является акт о нарушении условий Договора, составленный комиссией в составе Собственника, Управляющей организации, уполномоченного лица.

14. Ответственность сторон Договора

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

14.2. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за содержание и ремонт общего имущества, Собственник уплачивает Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленными частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса РФ.

14.3. В целях разграничения границ ответственности по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме Сторонами подписывается Схема разграничения ответственности Управляющей организации и Собственников помещений (Приложение № 6).

14.4. Собственники несут ответственность за:

- надлежащее содержание общего имущества в соответствии с действующим законодательством РФ.

- последствия отказа от доступа в свое помещение для проведения работ и оказания услуг по надлежащему содержанию общего имущества в помещении, для устранения аварийной ситуации. Собственники несут ответственность за причинение материального и морального вреда третьим лицам в случае, если в период их отсутствия не было доступа в помещение для устранения аварийной ситуации.

- за убытки, причиненные Управляющей компании в случае проживания в жилых помещениях лиц, незарегистрированных граждан в установленном порядке.

14.5. Управляющая компания не несет ответственности и не возмещает убытки и причиненный ущерб общему имуществу, если он возник в результате:

- противоправных действий (бездействий) Собственников и иных лиц, пользующихся помещениями в многоквартирном доме;

- аварий инженерных сетей или иного оборудования, произошедших не по вине Управляющей компании и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража, непринятия своевременного решения Собственниками о проведении ремонта и пр.);

- использования Собственниками и иными лицами, пользующимися помещениями в доме, общего имущества собственников не по назначению и с нарушением действующего законодательства;

- неисполнением Собственниками и иными лицами, пользующимися помещениями в доме, своих обязательств, установленных Договором.

14.6. Управляющая компания не несет ответственности и не возмещает убытки и причиненный ущерб Собственникам, владельцам транспортного средства, в случае если данный ущерб причинен автотранспортному средству припаркованному в необорудованном для этого месте (газонах, тротуарах, у подъезда, под окнами и т.д.).

14.7. В случае обнаружения факта самовольного переустройства и (или) перепланировки (реконструкции) жилого помещения, или неподтверждения Собственником (нанимателем) законности проведенного переустройства (перепланировки) Управляющая компания выдает Собственнику (нанимателю) предписание об устранении выявленных нарушений. Собственник (наниматель) в указанный в предписании срок обязан своими силами и за свой счет устранить выявленные нарушения, в случае невыполнения Собственником (нанимателем) предписания Управляющая компания вправе обратиться в соответствующие органы для привлечения Собственника (нанимателя) к ответственности.

15. Форс-мажор

15.1. Управляющая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов стороны должника, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у стороны договора необходимых денежных средств.

15.2.Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

15.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

16. Порядок разрешения споров

16.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении условий Договора, могут быть урегулированы путем переговоров. В случае, если споры и разногласия, возникшие при исполнении Договора не могут быть разрешены путем переговоров, они подлежат разрешению в судебном порядке по заявлению одной из Сторон.

16.2. Претензии (жалобы) на несоблюдение условий настоящего Договора предъявляются Собственником в письменном виде или электронном виде и подлежат обязательной регистрации в Управляющей организации.

17. Условия о сроке действия Договора, порядке его изменения и расторжения

17.1. Договор заключен сроком на 5 лет и вступает в действие с 1 января 2015 года.

При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия такой Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены Договором.

17.2. Расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством и положениями Договора.

17.3. Досрочное расторжение Договора допускается в случаях, предусмотренных действующим законодательством и Договором по соглашению Сторон, либо в одностороннем порядке, с предварительным уведомлением другой стороны не менее чем за 30 (тридцать) дней календарных дней.

Уведомление о прекращении (расторжении) настоящего Договора с собственниками помещений Управляющая организация вручает под роспись уполномоченному лицу.

17.4. Управляющая компания вправе в одностороннем порядке расторгнуть настоящий Договор при существенном нарушении Договора собственниками, в том числе при нарушении обязательств по оплате за содержание и ремонт жилья (коммунальные услуги), когда это приводит к невозможности для Управляющей организации исполнять условия Договора, в том числе исполнять обязанности по оплате работ и услуг, выполненных и оказанных подрядными и иными организациями.

17.5. Отказ от исполнения договора управления многоквартирным домом Собственников помещений, в случаях предусмотренных Жилищным кодексом РФ, не снимает с них обязанность по оплате Управляющей организации выполненных работ (оказанных услуг).

17.6. Изменения в Договор вносятся на основании решения о внесении изменений в Договор управления, принятого общим собранием Собственников помещений в многоквартирном доме, в следующем порядке:

Собственник (инициатор внесения изменений в Договор) направляет уполномоченному лицу предложения об изменении условий Договора управления в виде текста дополнительного соглашения к Договору либо текста Договора управления в новой редакции.

Управляющая организация направляет уполномоченному лицу предложения об изменении условий Договора управления в виде текста дополнительного соглашения к Договору либо текста Договора управления в новой редакции.

Уполномоченное лицо в течение _____дней со дня поступления данного предложения принимает решение о сроке проведения общего собрания Собственников по вопросу изменении условий Договора управления (принятия Договора управления в новой редакции).

Общим собранием Собственников принимается решение о внесении изменений в условия договора управления многоквартирным домом путем оформления дополнительного соглашения к Договору или принятия договора управления многоквартирным домом в новой редакции.

Уполномоченное лицо в течение 10 дней направляет Управляющей организации копию протокола общего собрания Собственников по вопросу изменения договора управления многоквартирным домом с приложением текста документа, утвержденного решением общего собрания Собственников (дополнительного соглашения к договору управления многоквартирным домом или договора управления в новой редакции). С момента принятия решения общим собранием Собственников по вопросу изменения Договора управления дополнительное соглашение к Договору или Договор управления многоквартирного дома в новой редакции считается подписанным Собственниками помещений в многоквартирном доме.

Управляющая организация подписывает дополнительное соглашение к Договору управления многоквартирным домом или Договор управления в новой редакции и направляет один экземпляр дополнительного соглашения или Договора в новой редакции Уполномоченному лицу.

При отсутствии согласованной позиции сторон по изменению условий Договора управления многоквартирным домом изменение условий Договора осуществляется в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

17.7. В случае истечения срока действия или досрочного расторжения настоящего договора Управляющая организация обязана участвовать в составлении и подписании акта о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе с участием представителей вновь выбранной управляющей организации.

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

18. Порядок подписания и хранения Договора, приложения к Договору

18.1. Подписание и хранение Договора осуществляется в следующем порядке: Собственники помещений подписывают Договор путем проставления своих подписей в Реестре Собственников помещений, приведенном в Приложении № 1 к Договору.

18.2. Договор составляется в двух экземплярах. Указанные экземпляры Договора являются идентичными на дату заключения Договора. Один экземпляр хранится в Управляющей организации, а второй экземпляр, составленный для Собственников помещений, подлежит передаче Уполномоченному лицу, для хранения по его почтовому адресу.

18.3. Экземпляр Договора, составленный как для Собственников помещений, так и для Управляющей организации, включает в себя текст самого Договора и всех Приложений к нему, составлен на 6 листах, скреплен печатью Управляющей организации и подписями руководителя Управляющей организации и лица, председательствующего на общем собрании Собственников помещений, на котором было принято решение об утверждении условий Договора.

18.4. Копия текста договора со всеми приложениями к нему размещается на информационном стенде в помещении управляющей организации.

19. Приложения к Договору

1. Реестр собственников помещений в многоквартирном доме.
2. Состав общего имущества многоквартирного дома.
3. Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме.
4. Перечень работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.
5. Перечень работ по управлению многоквартирным домом.
6. Границы эксплуатационной ответственности между общедомовым имуществом многоквартирного дома и имуществом собственника.
7. Руководство по пользованию помещениями в многоквартирных домах и оборудованием, расположенном в них.
8. Информация о лицах, уполномоченных Собственниками для взаимодействия с Управляющей организацией.

20. Реквизиты и подписи Сторон

(представитель собственников):

_____

(_____)

(подпись) (фамилия, инициалы)

На основании решения общего собрания собственников помещений от 4.12.2014

при необходимости печать Собственника – для организаций)

Исполнитель:

Директор ООО «Управляющая компания РЭУ № 9»

_____

(Фамилия И.О.)

Адрес: 453300, РБ, г. Кумертау, ул. Советская, 7

тел. 8 (34761) 4 35 09, 8 (34761) 4 16 35

ИНН 0262014829 КПП 026201001

р/счет 40702810200230000436

в фил. ОАО «УРАЛСИБ» г. Кумертау

БИК 048073770

К/с 30101810600000000770_____