

ДОГОВОР № 6/н
об управлении многоквартирным домом

г. Нижний Новгород

"01" января 2019 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Мегаполис» в лице директора Корнилова Александра Алексеевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем "Управляющая организация", с одной стороны, и Собственники многоквартирного дома №192, корп.3, расположенного по адресу: г. Нижний Новгород, ул. Родионова, именуемые в дальнейшем «Собственники», действующие на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома (протокол № 6/н от 25 января 2019 года) в лице Самариной Юлии Геннадьевны, действующего на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома (протокол № 6/н от 25 января 2019 года), совместно именуемые "Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

Понятия и термины, используемые в договоре.

Стороны договорились о том, что при исполнении и толковании настоящего Договора, если иное не вытекает из его контекста, следующие слова или словосочетания будут иметь нижеуказанное значение:

Многоквартирный дом - совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме. Многоквартирный дом содержит в себе элементы общего имущества собственников помещений в таком доме в соответствии с жилищным законодательством.

Собственник - физическое или юридическое лицо, владеющее на праве собственности жилым и или нежилым помещением в многоквартирном доме, имеющее право на долю в общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

Члены семьи собственника жилого помещения – лица, имеющие право пользования данным жилым помещением наравне с его собственником, если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи. Члены семьи собственника жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность.

Иное лицо, пользующееся жилым помещением на основании соглашения с собственником данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого соглашения. За ущерб, причиненный указанными лицами общему имуществу многоквартирного дома, ответственность несет собственник.

Помещение (жилое, нежилое) - часть многоквартирного дома, выделенная в натуре и предназначенная для самостоятельного использования, находящаяся в собственности граждан или юридических лиц, либо Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципального образования.

Общее имущество - имущество, являющееся принадлежностью к жилым и нежилым помещениям, находящееся в общей долевой собственности собственников жилых и нежилых помещений, предназначенное для обслуживания, использования и доступа к помещениям, тесно связанное с ними назначением и следующие их судьбе. В состав общего имущества входят обслуживающие более одного помещения в многоквартирном доме межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в многоквартирном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения (исключаются внутриквартирная разводка горячего, холодного водоснабжения, канализации, отопительные приборы,

полотенцесушители, электропроводка, электрические счетчики, электрические розетки), сформированный в установленном порядке земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и иные, входящие в состав такого дома объекты недвижимости, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Управляющая организация - юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, уполномоченная общим собранием собственников многоквартирного дома на выполнение функций по управлению таким домом.

Управление многоквартирным домом - совершение юридически значимых и иных действий, направленных на обеспечение содержания, текущего ремонта и организацию обеспечения собственников жилищными, коммунальными и прочими услугами.

Коммунальные услуги - предоставляемые собственникам услуги холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, отопления, обращение с твердыми коммунальными отходами (ТКО).

Содержание - содержание общего имущества и техническое обслуживание общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений в многоквартирном доме, в соответствии с установленными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, а в их отсутствие утвержденным федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным Правительством РФ, перечнем связанных с таким содержанием работ и услуг. Осуществляется в пределах сумм, оплачиваемых собственниками за содержание жилья.

Текущий ремонт - ремонт общего имущества в многоквартирном доме, общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений в многоквартирном доме, объектов придомовой территории в соответствии с установленным нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, а в их отсутствие утвержденным Правительством РФ перечнем связанных с таким ремонтом работ. Осуществляется в пределах установленного тарифа или в пределах сумм, оплачиваемых собственниками за текущий ремонт.

Капитальный ремонт - ремонт общего имущества с целью восстановления его ресурса с заменой при необходимости конструктивных элементов и систем инженерного оборудования, а также с целью улучшения его эксплуатационных показателей.

Плата за жилое (нежилое) помещение собственника - платеж, взимаемый с собственника за исполнение обязательств настоящего Договора, по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества.

Доля участия - доля собственника в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, определяет его долю в общем объеме обязательных платежей на содержание, текущий ремонт, в других общих расходах, а также долю голосов на общем собрании собственников. Доля участия собственника рассчитывается как соотношение общей площади принадлежащего собственнику помещения к общей площади всех жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме.

Ресурсоснабжающие организации - организации, осуществляющие поставку ресурсов (холодная и горячая вода, водоотведение, электрическая и тепловая энергия, обращение с ТКО) с целью получения собственником коммунальных услуг.

Внутридомовое инженерное оборудование:

- Внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях;

- Внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений, а также другого оборудования,

расположенного в этой системе;

- Внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях;

- Внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

Внешней границей сетей:

Электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством РФ, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом;

Приборы учета:

Коллективный (общедомовой) прибор учета – средство измерения, используемое для определения объемов (количества) коммунальных ресурсов, поданных в многоквартирный дом;

Индивидуальный прибор учета – средство измерения, используемое для определения объемов (количества) потребления коммунальных ресурсов собственниками, проживающими в одном жилом помещении многоквартирного дома.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор заключен по инициативе собственников жилых и нежилых помещений на условиях, утвержденных решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Нижний Новгород, ул. Родионова, д.192, корп.3 (протокол от "25" января 2019 г. № б/н), согласованных с управляющей организацией и является сделкой с каждым собственником помещений в этом многоквартирном доме.

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме и определены в соответствии с п. 1.1 настоящего Договора.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и 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, Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, иными положениями гражданского и жилищного законодательства Российской Федерации.

1.4. Собственники помещений дают согласие управляющей организации 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. Для исполнения договорных обязательств собственники помещений предоставляют следующие персональные данные: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, семейное, социальное положение, сведения о наличии льгот, сведения о зарегистрированном праве собственности на жилое помещение в многоквартирном доме, 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 настоящему Договору, взыскания обязательных платежей (задолженности) в судебном порядке, передачи данных уполномоченным государственным органам и органам местного самоуправления по их запросу.

1.5. В случае временного отсутствия (болезнь, отпуск, командировка) собственник предоставляет управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны), имеющих доступ в помещение собственника на случай устранения аварийных ситуаций.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Цель настоящего Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания собственников, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г.Нижний Новгород, ул.Родионова, д.192, корп.3 предоставление коммунальных и иных услуг собственникам, а также членам семейсобственников.

2.2. Управляющая организация по заданию собственников в течение согласованного настоящим Договором срока за плату обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставлять коммунальные и иные услуги собственникам в соответствии с пп. 3.1.2, 3.1.3 настоящего Договора, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.3. Управляющая организация осуществляет действия по исполнению настоящего договора в интересах собственников и в пределах прав и обязанностей, установленных настоящим договором.

2.4. В отношениях с ресурсоснабжающими организациями, поставляющими коммунальные ресурсы, управляющая организация действует от своего имени, по поручению и за счет собственников, если собственниками не принято решение о прямых договорах с РСО.

2.5. Состав и состояние общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, и его состояние указаны в Приложении №2 к настоящему Договору.

2.6. Управляющая организация оказывает услуги и выполняет работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с перечнем работ, услуг и периодичностью их выполнения, приведенными в Приложении № 4 в объеме взятых по настоящему Договору обязательств, в пределах финансирования, осуществляемого собственниками, и в границах эксплуатационной ответственности, установленных в соответствии с настоящим Договором.

2.7. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме может быть изменен по согласованию с управляющей организацией общим собранием собственников помещений с учетом предложений управляющей

организации, а также обязательных для исполнения предписаний государственных органов РФ.

2.8. Управляющая организация самостоятельно определяет очередность, сроки и объемы работ, оказания услуг в зависимости от фактического состояния общего имущества.

2.9. Средства, поступившие в результате передачи в пользование общего имущества собственников либо его части на счет управляющей организации, после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и суммы (процента), причитающейся управляющей организации в соответствии с решением собственников, направляются на оплату услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, выполняемых по настоящему Договору, возмещение убытков по актам вандализма, вреда по деликтным отношениям, устранение аварийных ситуаций, либо на иные цели, определенные решением собственников.

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

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с Перечнем услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества (Приложение №4). В случае оказания данных услуг и выполнения указанных работ с ненадлежащим качеством управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в многоквартирном доме согласно Перечню коммунальных услуг, оказываемых управляющей организацией (Приложение №5) в соответствии с обязательными требованиями, надлежащего качества и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в соответствии с имеющимся уровнем благоустройства многоквартирного дома.

3.1.4. От своего имени и за свой счет заключить с ресурсоснабжающими организациями договоры в соответствии с федеральными нормативными правовыми актами на снабжение коммунальными ресурсами и прием сточных вод, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг собственникам в объемах и с качеством, предусмотренными настоящим Договором, если собственниками не принято решение о прямых договорах с РСО.

3.1.5. Осуществлять контроль за соблюдением условий договоров с ресурсоснабжающими организациями, качеством и количеством поставляемых коммунальных ресурсов, их исполнением, а также вести их учет.

3.1.6. Самостоятельно или с привлечением других лиц обслуживать внутридомовые инженерные системы, с использованием которых предоставляются коммунальные услуги собственникам.

3.1.7. Заключать договоры на выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома с подрядными организациями, осуществлять контроль качества выполненных работ, приемку работ и услуг, выполненных и оказанных подрядными организациями по заключенным договорам.

3.1.8. Осуществлять ведение финансово-лицевых счетов, производить начисление, сбор, расщепление (распределение на лицевые счета) и перерасчет обязательных и иных платежей

(за содержание, ремонт, капитальный ремонт и прочие услуги) собственников правом передачи этих полномочий по договору третьим лицам, в том числе единому расчетно-кассовому центру или другим организациям.

3.1.9. Принимать от собственника плату за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, а также плату за коммунальные услуги.

3.1.10. Представлять собственнику платежные документы не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем. По требованию собственника выставлять платежные документы на предоплату за содержание и ремонт общего имущества и коммунальные услуги с последующей корректировкой платежа при необходимости.

3.1.11. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

3.1.12. Обеспечивать выполнение всеми собственниками помещений в многоквартирном доме обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество.

3.1.13. По требованию собственников производить либо организовать проведение сверки платы за жилое помещение и коммунальные услуги и выдачу документов, подтверждающих правильность начисления платы, с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим Договором, а также с учетом правильности начисления установленных федеральным законом или Договором неустоек (штрафов, пени).

3.1.14. По требованию собственников и иных лиц, действующих по распоряжению собственников или несущих с собственниками солидарную ответственность за помещение, выдавать или организовать выдачу в день обращения справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и (или) из домовой книги и иных предусмотренных действующим законодательством документов.

3.1.15. Вести в соответствии с действующим законодательством регистрационный учет лиц, проживающих в доме.

3.1.16. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки собственников либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих собственникам помещений.

3.1.17. Обеспечить выполнение работ по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких, как залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению.

3.1.18. Составлять акт о результатах проверки по итогам устранения причин нарушения качества коммунальной услуги в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации.

3.1.19. На основании заявки собственников направлять своего сотрудника для составления акта о нарушении условий Договора либо нанесении ущерба общему имуществу в многоквартирном доме или помещению(ям) собственников.

3.1.20. Информировать собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного настоящим Договором в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения - немедленно.

3.1.21. Информировать собственников о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг не позднее чем за 10 рабочих дней до начала перерыва.

3.1.22. 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.

3.1.23. Вести учет жалоб (заявлений, требований, претензий) собственников на режим и

качество предоставления коммунальных услуг, услуг и работ по содержанию общего имущества, учет их исполнения.

3.1.24. Сроки рассмотрения претензий:

по вопросам качества коммунальных услуг – 3 рабочих дня;

- по вопросам качества услуг по содержанию и ремонту – 5 рабочих дней;

- по вопросам предоставления информации в соответствии со Стандартом раскрытия информации – 10 рабочих дней;

• - по иным вопросам – 15 календарных дней”.

На основании заявки собственника направлять своего представителя для составления акта осмотра общего имущества или помещения собственника с целью выявления нарушений правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, составления акта о нанесении ущерба имуществу в срок, не превышающий двух рабочих дней.

3.1.25. Принимать необходимые меры к устранению всякого нарушения прав и законных интересов собственников помещений в отношении общего имущества в многоквартирном доме.

3.1.26. Представлять собственникам предложения о необходимости проведения дополнительных работ по содержанию и ремонту, расчет расходов на их проведение, а также о необходимости проведения капитального ремонта многоквартирного дома либо отдельных его сетей и конструктивных элементов, о сроках его начала, необходимом объеме работ, стоимости материалов и другие предложения, связанные с условиями проведения капитального ремонта многоквартирного дома.

3.1.27. Обеспечить конфиденциальность персональных данных собственника помещения и безопасности этих данных при их обработке. В случае поручения обработки персональных данных по договору другому лицу, управляющая организация обязана включить в такой договор в качестве существенного условия обязанность обеспечения указанным лицом конфиденциальности персональных данных и безопасности персональных данных при их обработке.

3.1.28. Предоставить потребителю (путем указания размещения на досках объявлений, расположенных в подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, а также на досках объявлений, расположенных в помещении исполнителя в месте, доступном для всех потребителей) следующую информацию:

сведения об исполнителе - наименование, место нахождения (адрес его постоянно действующего исполнительного органа), сведения о государственной регистрации, режим работы, адрес сайта исполнителя в сети Интернет, а также адреса сайтов в сети Интернет, на которых исполнитель в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, обязан размещать информацию об исполнителе, фамилия, имя и отчество руководителя;

адреса и номера телефонов диспетчерской, аварийно-диспетчерской службы исполнителя;

размеры тарифов на коммунальные ресурсы, надбавок к тарифам и реквизиты нормативных правовых актов, которыми они установлены;

информация о праве потребителей обратиться за установкой приборов учета в организацию, которая в соответствии с Федеральным законом "Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" не вправе отказать потребителю в установке прибора учета и обязана предоставить рассрочку в оплате услуг по установке прибора учета;

порядок и форма оплаты коммунальных услуг;

показатели качества коммунальных услуг, предельные сроки устранения аварий и иных нарушений порядка предоставления коммунальных услуг, установленные законодательством Российской Федерации;

сведения о максимально допустимой мощности приборов, оборудования и бытовых машин, которые может использовать потребитель для удовлетворения бытовых нужд;

наименования, адреса и телефоны органов исполнительной власти (их территориальных органов и подразделений), уполномоченных осуществлять контроль за соблюдением требований жилищного законодательства;

сведения о величине установленной социальной нормы потребления электрической энергии (мощности) для групп домохозяйств и типов жилых помещений, предусмотренных Положением об установлении и применении социальной нормы потребления электрической энергии (мощности), для потребителей, получающих пенсию по старости и (или) по инвалидности, для потребителей, проживающих в жилых помещениях, отнесенных к аварийному жилищному фонду или жилому фонду со степенью износа 70 процентов и более, а также об условиях применения такой социальной нормы указанными потребителями и о случаях неприменения такой социальной нормы;

информация об обязанности потребителя сообщать исполнителю коммунальных услуг об изменении количества зарегистрированных граждан в жилом помещении;

3.1.29. Вести и хранить документацию (базы данных заказчика – застройщика), вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров.

3.1.30. Оказывать собственникам содействие в оформлении и получении собственниками помещений и членами их семей (для физических лиц) субсидий и дотаций, предусмотренных законодательством;

3.1.31. Своевременно ставить в известность собственников об изменении тарифов.

3.1.32. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов и внести соответствующую информацию в техническую документацию на многоквартирный дом.

3.1.33. Представлять собственникам отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора.

3.1.34. Представлять интересы собственников в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.1.35. В случае решения общего собрания собственников о передаче в пользование общего имущества либо его части иным лицам, а также определении управляющей организации уполномоченным по указанным вопросам - заключать соответствующие договоры. Средства, поступившие на счет Управляющей компании, от использования общего имущества Собственников перечисляются на содержание и текущий ремонт общего имущества, за вычетом комиссионного вознаграждения УК в размере 10%. Расходовать Средства, поступившие от использования общего имущества, за вычетом комиссионного вознаграждения УК в размере 10%, УК сможет только с письменного согласия Совета дома.

3.1.36. Не допускать использование жилых и нежилых помещений, объектов общего имущества и благоустройства в целях, могущих привести к их ухудшению.

3.1.37. Обеспечить выполнение требований законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

3.1.38. Обеспечить возможность контроля за исполнением обязательств по настоящему Договору.

3.1.39. Передать техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением домом документы, ключи от помещений, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, электронные коды доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, и иные технические средства и оборудование, необходимые для эксплуатации многоквартирного дома и управления им, в течение трех рабочих дней со дня прекращения действия Договора вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо, в случае непосредственного управления многоквартирным домом собственниками помещений в доме, одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления многоквартирным домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в доме.

3.1.40. Осуществлять раскрытие информации о своей деятельности по управлению многоквартирными домами в случаях и порядке, определенных законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов государственной власти.

3.1.41. Совершать другие юридически значимые и иные действия, направленные на управление многоквартирным домом, в соответствии с действующим законодательством.

3.1.42. Управляющая организация обязана приступить к выполнению договора с даты внесения изменений в реестр лицензий в связи с заключением договора управления таким домом.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в т.ч. поручать выполнение обязательств по настоящему Договору иным организациям.

3.2.2. Осуществлять беспрепятственный вход в места общего пользования многоквартирного дома для осмотра и производства работ.

3.2.3. Представлять интересы собственников, связанные с содержанием и ремонтом многоквартирного дома, предоставлением коммунальных услуг в отношениях с третьими лицами.

3.2.4. Инициировать проведение общего собрания собственников помещений.

3.2.5. Требовать от собственников внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами, а также требовать представления документов, подтверждающих право на льготы по оплате жилищных и коммунальных услуг.

3.2.6. В случае несоответствия данных, имеющихся у управляющей организации, данным, представленным собственником, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому потреблению (расчету).

3.2.7. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с виновных сумму неплательщиков и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой.

3.2.8. Уступать третьим лицам право денежного требования к собственникам, возникшее из настоящего Договора, в соответствии с 388 ст. ГК РФ.

3.2.9. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом в многоквартирном доме, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях собственников, согласовав с последними дату и время таких осмотров.

3.2.10. Требовать допуска в заранее согласованное с собственником время в занимаемое им помещение работников или представителей управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий - в любое время.

3.2.11. Требовать от собственника полного возмещения убытков, возникших по вине потребителя, в случае невыполнения собственником обязанности допускать в занимаемое им помещение работников и представителей управляющей организации.

3.2.12. В заранее согласованное с собственником время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, осуществлять проверку правильности снятия потребителем показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, а также целостности на них пломб.

3.2.13. Изменять тарифы:

- на коммунальные услуги в случае изменения указанных тарифов соответствующими службами в порядке, предусмотренном законодательством,

- на содержание и ремонт многоквартирного дома в случае изменения тарифов, установленных органом местного самоуправления, если собственники помещений в многоквартирном доме на общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения.

3.2.14. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту внутриквартирных инженерных сетей и коммуникаций, не относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме, а также иного имущества собственника по согласованию с ним и за его счет в соответствии с законодательством.

3.2.15. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг собственнику в случаях и порядке, предусмотренных действующим законодательством.

3.2.16. Информировать надзорные и контролирурующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества многоквартирного дома, а также об использовании их не по назначению.

3.2.17. В случае возникновения аварийных ситуаций в части общего имущества многоквартирного дома, при недостаточности средств, полученных в качестве платы за содержание и текущий ремонт, используя собственные средства, выполнить необходимые аварийно-восстановительные работы, когда проведением этих работ предотвращаются угрозы причинения вреда жизни и здоровью граждан, а также угрозы причинения более значительных убытков для собственников и лиц, пользующихся принадлежащим собственнику помещением в многоквартирном доме, предъявить к возмещению собственникам стоимость выполненных работ.

3.2.18. Осуществлять иные права, предусмотренные Жилищным кодексом РФ и другими федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

3.3. Собственники обязаны:

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

3.3.2. Ежемесячно, до десятого числа месяца, следующего за истекшем, полностью вносить плату за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома и предоставленные коммунальные услуги в соответствии с выставленными платежными документами, а также иные платежи, установленные по решениям общего собрания собственников помещений, принятым в соответствии с законодательством. Своевременно предоставлять управляющей организации документы, подтверждающие права на льготы его и лиц, пользующихся его помещением.

3.3.3. При неиспользовании помещения в многоквартирном доме сообщать управляющей организации свои контактные телефоны и адреса для связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям собственника при его отсутствии в городе более 24 часов.

3.3.4. Соблюдать следующие требования:

- а) не производить самовольно перенос инженерных сетей;
- 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 пломбы на приборах учета, не демонтировать приборы учета и не осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или повреждение;
- 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 выполнения работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;
- е) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;
- ж) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества в многоквартирном доме;
- з) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;
- и) не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы;
- к) соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках и в других

местах общего пользования, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специальные места. Не допускать сбрасывание в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, либо химических веществ, не сливать жидкие пищевые отходы в мусоропровод;

л) соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, электромеханическими, газовыми и другими приборами.

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

3.3.5. При проведении собственником работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения осуществлять вывоз строительных отходов самостоятельно и за свой счет.

3.3.6. Предоставлять управляющей организации в течение 2 рабочих дней сведения:

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

- об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих, а также о наличии у таких лиц льгот по оплате жилых помещений и коммунальных услуг;

- об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимов работы установленных в нежилом помещении потребляющих устройств водо-, электро- и теплоснабжения и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты.

3.3.7. Обеспечивать доступ представителей управляющей организации в принадлежащее собственнику помещение для осмотра технического и санитарного состояния инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время.

3.3.8. Немедленно сообщать управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в многоквартирном доме.

3.3.9. Представить в управляющую организацию копию свидетельства регистрации права собственности на помещение и предъявить оригинал для сверки. Указанная обязанность возникает у собственника, заключившего настоящий Договор, однократно. Все последующие копии свидетельства предоставляются по соглашению сторон.

3.3.10. Нести иные обязанности, предусмотренные Жилищным кодексом РФ и другими федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

3.4. Собственники имеют право:

3.4.1. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома, получать услуги по настоящему Договору надлежащего качества, безопасных для жизни и здоровья, не причиняющих вреда имуществу, в соответствии с соблюдением установленных норм, стандартов и условий настоящего Договора.

3.4.2. Получать от управляющей организации сведения о состоянии расчетов по оплате коммунальных услуг.

3.4.3. Осуществлять контроль за выполнением управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору в порядке, определенном жилищным законодательством РФ.

3.4.4. Контроль исполнения договорных обязательств управляющей организацией, подписание актов выполненных работ и оказанных услуг, а также иных актов осуществляет председатель совета многоквартирного дома и/или уполномоченное собственниками лицо, если иное не установлено решением общего собрания собственников помещений, а в случае отказа или невозможности выполнять председателем совета многоквартирного дома или

уполномоченным собственниками лицом эти функции они делегируются одному из членов совета многоквартирного дома, а в случае его отсутствия одному из собственников помещений.

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

3.4.5. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов.

3.4.6. Требовать от управляющей организации в части взятых ей обязательств устранения выявленных сторонами недостатков в предоставлении услуг и работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома, неисправностей, аварий.

3.4.7. Требовать изменения размера платы за помещение в случае невыполнения полностью или частично услуг и/или работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

3.4.8. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354.

3.4.9. Требовать от управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.

3.4.10. Собственник вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от управляющей организации обеспечить предоставление ему платежных документов.

3.4.11. Требовать от управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора, а также предложений по проведению текущего и капитального ремонта и раскрытия информации о деятельности по управлению многоквартирными домами в порядке, определенном законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов государственной власти.

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

3.4.13. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещения, предусмотренные действующими законодательными, иными нормативно-правовыми актами, а также настоящим Договором.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА, РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА ПОМЕЩЕНИЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ, ПОРЯДОК ЕЕ ВНЕСЕНИЯ

4.1. Цена Договора определяется как сумма платы за содержание помещения и платы за коммунальные услуги.

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

1) плату за содержание и ремонт помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Размер платы для собственников устанавливается:

- на общем собрании собственников помещений с учетом предложений управляющей организации за 1 кв. метр в месяц;

- по тарифам за содержание и ремонт жилого помещения за 1 кв. метр в месяц, устанавливаемым органами власти (если на общем собрании собственников помещений не принято решение о размере платы за содержание и ремонт жилого помещения);

2) плату за коммунальные услуги, включающую в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление;

3) при принятии такого решения общим собранием собственников помещений – плату по целевым сборам и взносам.

4.2. Плата за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома устанавливается в соответствии с общей площадью принадлежащего собственнику на праве собственности помещения, а также долей в праве общей собственности на общее имущество, пропорциональной размеру общей площади находящегося в собственности у собственника жилого (нежилого) помещения.

4.3. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных квартирными приборами учета, а также при оборудовании многоквартирного дома общедомовыми приборами учета рассчитывается в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, а при отсутствии квартирных и (или) общедомовых приборов учета - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органом государственной власти субъекта РФ в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, с учетом действующих в регионе тарифных ставок.

4.4. Собственник производит расчеты с управляющей организацией за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение и отопление на основании нормативов потребления и тарифов, в следующих случаях:

- если помещение не оборудовано индивидуальными приборами учета;
- при отсутствии Акта ввода индивидуальных приборов учета в эксплуатацию;
- при нарушении пломб на индивидуальных приборах учета в помещении либо любого вмешательства в работу прибора учета, искажающего реальные показания потребления;
- при нарушении сроков поверки приборов учета, указанных в паспортах производителя;
- в случае не допуска собственником управляющей организации или уполномоченных ею лиц для снятия данных о показаниях приборов учета.

4.5. В случае обнаружения несанкционированного подключения к системе трубопроводов, электрических сетей, оборудования, устройств и сооружений на них, предназначенных для предоставления коммунальных услуг, за надлежащее техническое состояние и безопасность которых отвечает Управляющая организация (присоединенная сеть), она вправе произвести перерасчет размера платы за потребленные без надлежащего учета коммунальные услуги за 3 месяца, предшествующих месяцу, в котором было выявлено совершение указанного действия.

4.6. Размер платы, указанный в пунктах 4.2 и 4.3, подлежит изменению в случае принятия новых норм, тарифов и требований в сфере управления жилищно-коммунальным хозяйством, увеличения тарифов на коммунальные ресурсы, а также изменении других факторов, влияющих на деятельность по управлению многоквартирным домом.

4.7. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта.

4.8. Расчетный период для оплаты коммунальных услуг устанавливается равным календарному месяцу.

4.9. Плата за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальные услуги вносится ежемесячно до 10-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.10. Плата за помещение, коммунальные и иные услуги в рамках настоящего договора вносится на основании платежных документов, представленных не позднее 1-го числа

месяца, следующего за расчетным (платежные документы предоставляются собственникам путем помещения их в почтовый ящик соответствующей квартиры). Расчетным периодом для оплаты за жилое помещение и коммунальные услуги устанавливается месяц.

4.11. В выставленном платежном документе указываются: расчетный (лицевой, транзитный) счет, на который вносится плата, площадь помещения, количество проживающих (зарегистрированных) граждан, объем (количество) потребленных коммунальных ресурсов (ОДПУ и ИПУ), установленные тарифы на коммунальные услуги, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения (общего имущества в многоквартирном доме), объемы и стоимость иных услуг с учетом исполнения условий данного Договора, сумма перерасчета, задолженности собственника по оплате жилых помещений и коммунальных услуг за предыдущие периоды. В платежном документе также указываются суммы предоставленных субсидий на оплату жилых помещений и коммунальных услуг, размер предоставленных льгот и компенсаций расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг, дата создания платежного документа.

4.12. Не использование собственниками, нанимателями и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за помещение и коммунальные услуги.

4.13. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан внесение платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, электроснабжение и водоотведение при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утвержденном Правительством Российской Федерации.

4.14. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, указанных в Приложении № 4 к настоящему Договору, ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, т.е. невыполнения полностью или частично услуг и/или работ в многоквартирном доме, стоимость этих работ уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и 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, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491.

4.15. Собственники не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связаны с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или действием обстоятельств непреодолимой силы.

4.16. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 N 354.

4.17. Собственники вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от управляющей организации платежные документы.

4.18. Очередность погашения требований по денежным обязательствам собственника перед управляющей организацией определяется в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

4.19. Услуги управляющей организации, не предусмотренные настоящим договором, выполняются по отдельному договору.

4.20. Льготы и субсидии по оплате содержания и ремонта жилого помещения и

коммунальных услуг предоставляются жильцам дома в соответствии с действующим законодательством.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

5.2. 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, а также при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за такие услуги за расчетный период подлежит уменьшению вплоть до полного освобождения потребителя от оплаты услуг.

5.3. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги, собственник обязан уплатить управляющей организации пени в размере и в порядке согласно Жилищного кодекса РФ.

5.4. Ответственность за сохранность и содержание имущества и оборудования, находящегося внутри помещения, лежит на собственнике помещения.

5.5. Собственник, допустивший самовольное переустройство и перепланировку (реконструкцию) жилого помещения, несет ответственность в установленном законом порядке.

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

- противоправных действий (бездействий) собственников и (или) членов их семьи, а также иных лиц;
- использования собственниками общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;
- не обеспечения собственниками своих обязательств, установленных настоящим Договором.
- аварий, произошедших не по вине управляющей организации и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.);
- пожаров, возникших не по вине управляющей организации, и последствий их тушения.

5.7. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу в многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством.

5.8. Управляющая организация остается ответственной перед собственниками за действия третьих лиц (субагентов, подрядчиков, исполнителей) по договорам, заключенным с ними управляющей организацией от своего имени и за счет собственников

6. КОНТРОЛЬ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ЕЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ И ПОРЯДОК РЕГИСТРАЦИИ ФАКТА НАРУШЕНИЯ УСЛОВИЙ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

6.1. Контроль за деятельностью управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется собственниками (советом многоквартирного дома и/или лицами, уполномоченными общим собранием собственников), а также иными компетентными органами в соответствии с действующим законодательством. Контроль осуществляется собственниками (уполномоченными им лицами, советом многоквартирного дома) в пределах полномочий, установленных действующим законодательством и настоящим Договором, в том числе путем:

- получения от управляющей организации информации в составе, порядке, сроки и способами, установленными для ее раскрытия действующим законодательством;

- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ;
- участия в осмотрах общего имущества с целью подготовки предложений по ремонту;
- участие в составлении актов о нарушении условий Договора;
- инициирования общего собрания собственников.

6.2. Управляющая организация ежегодно в течение первого квартала текущего года представляет собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении Договора управления за предыдущий год. Отчет предоставляется в письменной форме и вывешивается на входах в подъезды дома.

6.3. Собственники обязаны ознакомиться с отчетом и утвердить его либо сообщить управляющей организации о своих возражениях по отчету в течение тридцати дней со дня его получения. При отсутствии возражений со стороны собственников в указанный срок отчет управляющей организации считается принятым.

7. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Изменение и (или) расторжение договора управления многоквартирным домом осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским и жилищным законодательством.

7.2. Все изменения и дополнения к настоящему Договору осуществляются путем заключения дополнительных соглашений в письменной форме, подписываются сторонами и являются неотъемлемой частью настоящего Договора, принятого общим собранием собственников.

От имени собственников право подписи предоставляется уполномоченному лицу или председателю совета многоквартирного дома на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

7.3. Отчуждение помещения новому собственнику не является основанием для досрочного расторжения настоящего Договора.

7.4. Договор может быть расторгнут:

- в связи с окончанием срока действия Договора и уведомления одной из сторон о нежелании его продлевать;
- в случае ликвидации управляющей организации, если не определен его правопреемник;
- по требованию одной из сторон по решению суда только при существенном нарушении Договора другой стороной (существенным признается нарушение договора одной из сторон, которое влечет для другой стороны такой ущерб, что она в значительной степени лишается того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора),
- в случае принятия на общем собрании собственниками помещений в многоквартирном доме решения об отказе в одностороннем порядке от исполнения договора управления многоквартирным домом.

7.5. Настоящий Договор также может быть расторгнут в одностороннем порядке в соответствии с действующим законодательством

7.6. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств собственников по оплате произведенных управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора, а также не является основанием для неисполнения управляющей организацией оплаченных работ и услуг в рамках настоящего Договора.

7.7. После расторжения Договора учетная, расчетная, техническая документация, материальные ценности передаются вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

8.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по месту нахождения многоквартирного дома по заявлению одной из Сторон.

8.2. 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 обстоятельствам непреодолимой силы относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон Договора, военные действия, террористические акты, издание органами власти распорядительных актов, препятствующих исполнению условий Договора, и иные независимые от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны Договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у Стороны Договора необходимых денежных средств, банкротство Стороны Договора.

При наступлении обстоятельств непреодолимой силы управляющая организация осуществляет указанные в Договоре управления многоквартирным домом работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, выполнение и оказание которых возможны в сложившихся условиях, и предъявляет собственникам счета по оплате выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный Договором об управлении многоквартирным домом, должен быть изменен пропорционально объему и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

8.3. 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.

8.4. 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.

8.5. Собственник не вправе требовать от Управляющей организации возмещения вреда, причиненного его имуществу, в том числе общему имуществу многоквартирного дома, если этот вред был причинен вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

9. СРОК ДЕЙСТВИЯ И ПОРЯДОК ПОДПИСАНИЯ ДОГОВОРА

9.1. Настоящий Договор, содержащий все существенные условия и направленный для его утверждения на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме по адресу г.Нижний Новгород, ул.Родионова, д.192, корп.3 является офертой и выражает намерение управляющей организации заключить настоящий Договор с собственниками на указанных в нем условиях, а принятое собственниками на общем собрании решение об утверждении условий настоящего Договора (протокол № б/н от «25» января 2019года) является ее полным и безоговорочным акцептом.

9.2. Настоящий Договор и приложения к нему, а также возможные дополнительные соглашения к настоящему Договору, считаются заключенными с момента его акцептования (утверждения) собственниками на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме.

9.3. Условия настоящего Договора применяются к отношениям Сторон, возникшим с 01 января 2019 года и в случае более позднего его подписания. Договор действует в течение 5 лет до 31 декабря 2023 года включительно.

9.4. Утверждение настоящего Договора собственниками большинством голосов от общего числа голосов собственников, принимающих участие в общем собрании при

голосовании по вопросам повестки дня, является его подписанием, и Договор считается заключенным с каждым собственником многоквартирного дома на условиях, указанных в решении данного общего собрания.

При этом каждый собственник при его волеизъявлении имеет право подписать данный Договор:

- представитель собственника помещений, находящихся в государственной, муниципальной собственности, путем проставления подписи уполномоченного лица и наложения оттиска печати на последней странице настоящего Договора;
- собственники иных помещений в Приложении №1 к настоящему Договору.

9.5. Если собственник не проставил свою подпись на последней странице Договора или в Приложении №1 к Договору, подписанием настоящего Договора будет считаться проставление подписи собственника на решении собственника помещения (бюллетене для голосования) при условии, что данный собственник голосовал за утверждение (акцептование) настоящего Договора управления.

9.6. Если за 2 месяца до окончания срока действия настоящего Договора ни одна из сторон не заявит об отказе в его пролонгации, Договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок. При этом отказ от пролонгации Договора со стороны собственника, направляемый управляющей организацией, должен быть подтвержден решением общего собрания собственников об отказе от пролонгации настоящего Договора на новый срок. При отсутствии такого решения уведомление об отказе считается не направленным.

9.7. Условия настоящего Договора распространяются на собственников, приобретающих права собственности на помещения в многоквартирном доме после вступления в силу настоящего Договора, с даты приобретения соответствующего права. При этом собственники помещения обязаны принять его в утвержденной на общем собрании редакции.

9.8. Настоящий Договор заключен в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами. Единственный экземпляр настоящего Договора хранится у управляющей организации. Управляющая организация обязана выдать заверенную копию Договора обратившемуся собственнику.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Любое требование, уведомление или иное сообщение (обращение), направленное сторонами друг другу по настоящему Договору, считается направленным надлежащим образом, если оно доставлено адресату посылным, заказным письмом, телефонограммой, телефаксом или иным способом, позволяющим достоверно установить факт получения сообщения Сторонами, по адресу, указанным в Договоре.

10.2. Условия данного Договора являются обязательными для всех собственников помещений многоквартирного дома.

10.3. Все Приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

11. ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение № 1. Список собственников, подписавших настоящий Договор.

Приложение №2. Состав общего имущества многоквартирного дома с указанием его технического состояния.

Приложение № 3. Протокол общего собрания № б/н от «25» января 2019 года.

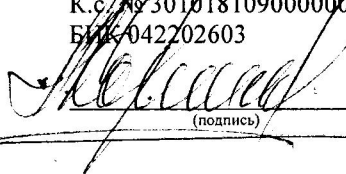
Приложение № 4. Перечень работ/услуг управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества.

Приложение № 5 Перечень коммунальных услуг.

Приложение № 6 Реестр собственников помещений многоквартирного дома

12. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Управляющая организация
Общество с ограниченной ответственностью
«Управляющая компания «Мегаполис»
ОГРН 1135262004360
ИНН/КПП 5262289124/526001001
Р.с. № 40702810142000015138
К.с. № 30101810900000000603
БИК 042202603



(Корнилов А.А.)

(подпись)

М.П.

Собственник(и), представитель
Самарина Юлия Геннадьевна
паспорт: 2208 № 067595, выдан 01.03.2003
года ОУФМС России по Нижегородской
области в Нижегородском районе гор.
Нижегорода



(Самарина Ю.Г.)

(подпись)