ДОГОВОР № 17/15-У
управления многоквартирным домом

г. Ангарск

«26» января 2015г.

Общество с ограниченной ответственностью «ЖилКом», именуемое в дальнейшем **"Управляющая организация"**, в лице **директора Распутина Константина Андреевича**, действующего на основании Устава, с одной стороны, и **Собственники помещений многоквартирного дома в лице уполномоченного собственника, а именно:** _____, **для подписания договора управления многоквартирным домом № 1 квартала 278 г. Ангарска, Иркутской обл., от имени всех собственников** с другой стороны, вместе именуемые стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ, ПРИМЕНЯЕМЫЕ В ДОГОВОРЕ

Общее имущество в многоквартирном доме – имущество, принадлежащие на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

В состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения, 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-регулировочных кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях, согласно технической документации.

В состав общего имущества включается 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.

В состав общего имущества включается 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.

В состав общего имущества включается 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, 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 электроснабжения является вводное устройство, тепло-, водоснабжения – внешняя граница стены многоквартирного дома, водоотведения, - стена 1 колодца на выпуске.

Внешней границей сетей газоснабжения, входящих в состав общего имущества, является место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью.

Плата за жилое и нежилое помещение - включает в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в том числе плату за обслуживание сетей внутридомового газового оборудования, внутридомового освещения мест общего пользования, вывоз твердых бытовых отходов, обслуживание общедомовых приборов учета.

Плата за коммунальные услуги - включает в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение, отопление при наличии заключенного договора с ресурсоснабжающей организацией.

Размер платы за коммунальные услуги, при оборудовании Многоквартирного дома общедомовыми приборами учета, рассчитывается в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Правительством Российской Федерации.

Плата за прочие услуги – разовые услуги, оказываемые Собственникам по расценкам, утвержденным с Управляющей организацией (перепланировки, акты технического состояния) и другие услуги, предусмотренные решением общего собрания Собственников.

Управление многоквартирным домом - осуществление технического, финансового планирования и контроля работ, обеспечивающих сохранность или улучшение переданного в управление недвижимого имущества, организация содержания и ремонта жилья, а также предоставления коммунальных услуг, установленных объемов и качества, в рамках взаимоотношений со смежными организациями и поставщиками товаров и услуг; все виды работ с собственниками, нанимателями и арендаторами.

Управляющая организация - юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, управляющее многоквартирным домом на основании договора управления многоквартирным домом.

Исполнитель - юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, а также индивидуальный

предприниматель, осуществляющее содержание общего имущества многоквартирного дома и (или) предоставление проживающим в нем коммунальные услуги (подрядные, ресурсоснабжающие и иные специализированные организации).

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Цель настоящего Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в Многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных и прочих услуг собственникам помещений и иным гражданам, проживающим в Многоквартирном доме.

2.2. По настоящему договору Управляющая организация по заданию Собственников в соответствии с приложениями к настоящему Договору в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по управлению многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Ангарск, 278 квартал, 1 дом (далее именуемый: «Многоквартирный дом»), а Собственники обязуются вносить плату за жилое помещение, коммунальные и прочие услуги в пределах утвержденных тарифов и нормативов.

2.3. Характеристика Многоквартирного дома на момент заключения Договора:

а) адрес Многоквартирного дома г. Ангарск, 278 квартал, дом – 1

б) номер технического паспорта БТИ не присвоен.

в) дата технического паспорта – 27.07.1977

г) серия технического паспорта – отсутствует

д) тип постройки – жилой дом

е) год постройки – 1981

ж) этажность – 5

з) количество квартир – 118

и) уборочная площадь лестничных клеток – 473.2 кв.м., уборочная площадь подвала – 1310.5 кв.м.

к) общая площадь жилых помещений – 6458.6кв. м.

л) общая площадь нежилых помещений – 0 кв. м.

м) степень износа по данным государственного технического учета (при наличии сведений) – сведения отсутствуют.

н) уборочная площадь земельного участка, прилегающего к многоквартирному дому – 6279.1 кв.м.

2.4. Состав общего имущества указан в главе 1 настоящего Договора.

3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая организация обязуется:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствие с условиями настоящего договора, с наибольшей выгодой в интересах Собственников, в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме в соответствие с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов и иных правовых актов.

Заключать договора с Исполнителями на оказание услуг по содержанию и выполнению работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с Приложением № 2 к настоящему договору. В случае оказания услуги и выполнения работ с ненадлежащим качеством Управляющая организация обязуется устранять все выявленные недостатки за счет Исполнителя.

От имени и за счет Собственников заключать соответствующие договоры, необходимые для поддержания Многоквартирного дома в надлежащем техническом и санитарном состоянии:

- договоры о техническом обслуживании дома, которое включает в себя: наладку инженерного оборудования, работы по устранению аварийного состояния строительных конструкций и инженерного оборудования, технические осмотры отдельных элементов и помещений дома, планово-предупредительные ремонты внутридомовых сетей, подготовку дома и его инженерных сетей к сезонной эксплуатации, санитарное содержание лестничных клеток, придомовых территорий;
- договоры по обеспечению функционирования всех инженерных систем (вентиляционных каналов, систем отопления, водоснабжения, внутридомовых электрических сетей, в том числе сетей, питающих электроприемники квартир до входных зажимов квартирных электросчетчиков, сетей внутридомового газового оборудования) в пределах установленных норм;
- договоры по бесперебойному предоставлению Собственникам иных услуг (предоставление услуг по дератизации и дезинсекции, по вывозу и утилизации твердых бытовых отходов и др.);
- договоры на аварийное обслуживание;
- договоры на начисление и сбор платежей за жилые помещения, коммунальные и прочие услуги, предоставляемые Собственникам;
-договоры на энергосервисное обслуживание общедомовых приборов учета коммунальных ресурсов (ФЗ № 261-ФЗ от 23.11.2009 г.).

3.1.2. Осуществлять следующие виды услуг по управлению:

- принимать от Собственников заявки, включая заявки аварийного характера, и направлять их в соответствующие организации для принятия мер, в том числе незамедлительных (в случае аварии), осуществлять контроль за их исполнением;
- представлять интересы Собственников перед Исполнителями; осуществлять контроль, оценку качества, объемов и сроков предоставления услуг (работ), с правом подписания актов выполненных работ; уведомлять Исполнителей о нарушениях их обязательств перед Собственниками по качеству, объемам и срокам оказания услуг (работ); фиксировать выявленные нарушения в установленном порядке;
- требовать от Исполнителей устранения за их счет выявленных нарушений, возмещения в полном объеме убытков и

вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу Собственников вследствие допущенного нарушения;
- информировать в письменной форме Собственников об изменении тарифов по оплате за ремонт и содержание жилья, а также по оплате за коммунальные услуги не позднее, чем за 30 дней до даты представления платежных документов, на основании которых будут вноситься платежи в ином размере путем вывешивания объявления на 1 этажах в подъездах многоквартирного дома;
- осуществлять расчеты платы за жилое и нежилое помещение и коммунальные услуги от Собственников, а также, в соответствии с п. 4 ст. 155 ЖК РФ, от нанимателей жилых помещений, а также арендаторов нежилых помещений;
- требовать, в соответствие с п. 4 ст. 155 ЖК РФ, от Собственника помещений государственного или муниципального жилищного фонда в Многоквартирном доме в согласованном порядке доплаты, по установленному размеру платы, в случае если размер вносимой нанимателем жилого помещения платы меньше, чем размер платы, установленный настоящим договором;
- требовать платы от Собственников, в случае не поступления платы от его нанимателей и арендаторов;
- осуществлять открытие и ведение лицевых счетов, ведение домовых книг, выдачу выписок из лицевых счетов, домовых книг, необходимых справок о регистрации, а также выполнять комплекс мероприятий по постановке и снятию граждан с регистрационного учета по месту пребывания и месту жительства;
- не распространять конфиденциальную информацию, касающуюся Собственника (передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям), без письменного разрешения Собственника помещения или наличия иного законного основания;
- осуществлять расчеты за предоставленные коммунальные услуги из денежных средств, поступающих от Собственников в качестве платы за коммунальные платежи;
- осуществлять расчеты за предоставленные услуги по содержанию и текущему ремонту многоквартирного дома из денежных средств, поступающих от Собственников в качестве платы за жилые помещения, оставшихся после удержания управленческого вознаграждения;
- своевременно проводить технические осмотры многоквартирного дома, по требованию Собственников результаты осмотров предоставлять уполномоченному представителю Собственников;
- осуществлять рассмотрение предложений, заявлений и жалоб Собственников многоквартирного дома и принимать соответствующие меры в установленные для этого сроки с учетом пункта 10.4. договора;
- рассматривать все претензии Собственника, связанные с исполнением заключенных Управляющей компанией Договоров с третьими лицами и разрешать конфликтные ситуации;
- от имени собственников многоквартирного дома заключать договоры аренды на общее имущество многоквартирного дома.

3.1.3. Предоставлять гражданам, проживающим в жилых помещениях, следующую информацию:
- перечень работ и услуг, оказываемых в счет установленной ежемесячной платы за жилое помещение, коммунальные услуги и их стоимость;
- перечень Исполнителей услуг;
- о телефонах аварийных служб;
- своевременно извещать жильцов о приостановке предоставления коммунальных услуг, путем вывешивания объявлений на досках объявлений в подъездах и в кассах приема платежей;
- перечень и стоимость работ и услуг по заказам и за счёт дополнительного финансирования Собственниками;
- порядок и условия выполнения работ и услуг по заказам и за счет дополнительного финансирования Собственниками;
- нормативы предоставления жилищно-коммунальных услуг, установленные согласно действующему законодательству Российской Федерации;
- размер тарифов, установленных для населения в соответствии с действующим законодательством РФ, по каждому виду услуг;
- по требованию собственника выдавать справки соответствующих форм (абз.8 п.3.1.2.).

3.1.4. Не допускать использования общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме без соответствующего согласования с членами совета дома. Средства, поступившие на счет Управляющей организации от использования общего имущества собственников направляются на содержание и ремонт общего имущества Многоквартирного дома за вычетом управленческого вознаграждения.

3.1.5. Уделять особое внимание подготовке к сезонной эксплуатации Многоквартирного дома.

3.1.6. Организовывать аварийно-диспетчерское обслуживание в целях оперативного приема заявок на неисправность конструктивных элементов, инженерного оборудования и незамедлительного устранения неисправностей и аварий.

3.1.7. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на дом и земельный участок, вносить в них изменения, отражающие состояние Многоквартирного дома в соответствие с результатами проводимых осмотров. Вести учет бухгалтерской документации, учет регистрации и снятия граждан с регистрации по месту пребывания и месту жительства, оформление и внесение изменений в поквартирные карточки на жилые помещения.

3.1.8. Осуществлять отдельный учет денежных средств, поступивших от Собственников на оплату коммунальных услуг, оплату за жилое и нежилое помещение, арендной платы и денежных средств, поступивших от Собственников и арендаторов на управленческое вознаграждение.

3.1.9. Осуществлять мероприятия по взысканию с Собственников задолженности по оплате за жилое помещение, коммунальные и прочие услуги, в случае нарушения ими сроков оплаты, предусмотренных п. 6.6. настоящего договора:
- при просрочке оплаты выдавать Собственникам предупреждения о необходимости погашения суммы долга;
- при просрочке оплаты свыше 3-х месяцев обращаться в суд с исковыми заявлениями и заявлениями о выдаче судебного приказа о взыскании суммы долга.

3.1.10. Управляющая компания обязана представлять Собственникам до 1 апреля каждого календарного года Отчет о

выполнении работ по содержанию и ремонту общего имущества дома за предыдущий календарный год. Отчет предоставляется членам совета дома, выбранным на общем собрании собственников Многоквартирного дома. В отчете указывается объем и стоимость фактически оказанных услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

3.1.11. Передать техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением домом документы, при условии отсутствия задолженности Собственников перед Управляющей организацией за произведенные работы за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления Многоквартирным домом собственниками помещений в доме - одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников Многоквартирного дома.

3.1.12. Предоставлять по запросу членам совета дома предложения по установлению перечня и стоимости работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома на следующий календарный год.

3.2. Собственники обязуются:

3.2.1. Своевременно, т.е. ежемесячно не позже 20 числа месяца, следующего за расчетным, и в полном размере вносить плату за жилое и нежилое помещение, коммунальные услуги, вознаграждение Управляющей организации, а также за прочие услуги, определенные общим собранием Собственников и настоящим Договором.

3.2.2. От своего имени и за свой счет поручить Управляющей организации совершение следующих действий:

- представление интересов Собственников перед Исполнителями; контроль, оценка качества, объемов и сроков представления услуг (работ), с подписанием актов выполненных работ; уведомление Исполнителей о нарушениях их обязательств перед Собственниками по качеству, объемам и срокам оказания услуг (работ);
- фиксирование выявленных нарушений в установленном порядке;
- требование от Исполнителей устранения за их счет установленных нарушений, возмещения в полном объеме убытков и вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу Собственников вследствие допущенного нарушения;
- представление интересов Собственников при заключении договоров аренды на общее имущество многоквартирного дома.

3.2.3. Ежегодно, в течение четвертого квартала текущего года, утверждать согласованный с Управляющей организацией Перечень и Стоимость работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома на следующий календарный год.

3.2.4. При установлении стоимости работ и услуг Собственники обязаны утвердить экономически обоснованный Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту многоквартирного дома с указанием периодичности выполнения работ.

3.2.5. Соблюдать Правила пользования жилыми помещениями, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 21.01.2006г. № 25 и Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006г. № 491, в связи с чем:

- использовать жилое помещение в соответствии с его назначением;
- бережно относиться к жилому помещению, санитарно-техническому и иному оборудованию, обеспечивать их сохранность. При обнаружении неисправностей в квартире немедленно принимать возможные меры к их устранению и в необходимых случаях сообщать о них Управляющей организации или в соответствующую аварийную службу;
- бережно относиться к жилому дому, объектам благоустройства и зеленым насаждениям;
- соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках и в других местах общего пользования; выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально отведенные для этого места;
- не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию;
- соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами; не допускать установки самодельных предохранительных электрических устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности;
- экономно расходовать воду, газ, электрическую и тепловую энергию;
- содержать собак и кошек в жилых помещениях допускается при условии соблюдения санитарно-гигиенических и ветеринарно-санитарных правил и правил содержания собак и кошек в городах и других населенных пунктах;
- производить за свой счет не реже одного раза в пять лет текущий ремонт занимаемого жилого помещения;
- обеспечить устранение за свой счет повреждений конструктивных элементов жилого дома, а также ремонт либо замену поврежденных инженерных сетей жилого дома, включая сети теплоснабжения, водоснабжения, водоотведения, электроснабжения и газоснабжения, если указанные повреждения произошли по вине Собственников либо других лиц, совместно с ними проживающих;
- не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 часов до 7.00 часов, в том числе при производстве ремонтных работ с 20.00 до 08.00 часов;
- не производить замену и перенос инженерных сетей без соответствующего согласования с Управляющей организацией;
- не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и стиральные (иные) машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети- 4 кВт на 1 помещение;
- уведомлять Управляющую организацию об оборудовании помещений индивидуальными (квартирными) приборами учета;
- не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);
- не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций

строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласований в установленном порядке;
- не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами или отходами помещения общего пользования;
- обеспечить свободный доступ к инженерным сетям (наглухо не закрывать инженерные отверстия (штрабы) по которым проходят инженерные сети);
- не допускать в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества многоквартирного дома;
- информировать Управляющую организацию о производстве работ по переустройству и перепланировке помещения;
- не выполнять текущий ремонт конструкций, ослабляющих несущую способность конструкций, которые следует производить только по проекту;
- не заделывать наглухо в стенах или фундаменте выводы сантехнических коммуникаций;
- не вскрывать железобетонные элементы (стойки, ригели, панели) и обнажать арматуру, если это не вызвано необходимостью усиления конструкций.

3.2.6. Обеспечивать доступ в занимаемое жилое помещение:
- представителям Управляющей организации для осмотра технического и санитарного состояния жилого помещения, а также находящегося в нем инженерного оборудования, приборов учета и контроля, по согласованному заранее времени посещения;
- работникам организаций, осуществляющих техническое обслуживание и ремонт жилого дома, для выполнения необходимых ремонтных работ, работ по ликвидации аварии либо неисправности оборудования, приборов учета и контроля, находящихся в жилом помещении, создающих угрозу нанесения ущерба иным помещениям, с целью предотвращения ущерба либо уменьшения его объема.

3.2.7. Устранять за свой счет все повреждения жилого помещения, а также производить оплату ремонта или замены поврежденного электрооборудования и инженерного оборудования, если указанные повреждения произошли по вине Собственников либо других лиц, совместно с ним проживающих.

3.2.8. Своевременно извещать Управляющую организацию о сбоях в работе инженерного оборудования, других неудобствах для проживания, относящихся к содержанию дома, двора, квартиры.

3.2.9. Предоставить Управляющей организации право на сверку и подпись актов с ресурсоснабжающими организациями - поставщиками коммунальных услуг о фактическом объеме и качестве услуг.

3.2.10. При не использовании помещений в многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны, адреса, или телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии.

3.2.11. Выполнять иные обязанности, обусловленные настоящим договором, жилищным и гражданским законодательством.

3.2.12. При выборе и утверждении собственниками жилых помещений многоквартирного дома тарифа за содержание и ремонт общего имущества Многоквартирного дома путем проведения общего собрания собственников многоквартирного дома ознакомить Управляющую организацию со всей документацией связанной с проведением такого собрания.

3.2.13. В срок до последнего дня второго квартала утвердить отчет Управляющей организации и предоставить в Управляющую организацию решение собственников об утверждении отчета Управляющей организации, оформленное в соответствии с требованиями Жилищного кодекса РФ. Если в установленный срок в Управляющую организацию не поступит решение об утверждении отчета или мотивированный отказ об утверждении отчета, то отчет считается утвержденным Собственниками в редакции Управляющей организации.

4. ПРАВА СТОРОН

4.1 Управляющая организация имеет право:

4.1.1. Принимать от Собственников и нанимателей плату за жилое и нежилое помещение, коммунальные услуги, а также за прочие услуги, предусмотренные настоящим Договором.

4.1.2. Предъявлять к Собственникам (нанимателям) помещений исковые заявления (судебные приказы) о взыскании задолженности по оплате за жилое и нежилое помещение, коммунальные и прочие услуги в случае их несвоевременной или неполной оплаты, с учетом п. 6.8. настоящего договора.

4.1.3. По своему усмотрению самостоятельно определять способы исполнения своих прав и обязанностей по настоящему договору, действуя в интересах Собственников, определять круг организаций и иных лиц, осуществляющих содержание и текущий ремонт Многоквартирного дома.

4.1.4. Осуществлять контроль соблюдения Исполнителями (подрядными, в том числе специализированными организациями) уровня качества, состава и объема работ и услуг по содержанию общего имущества и их соответствия условиям договоров.

4.1.5. Выходить к наймодателю с обоснованными предложениями о расторжении договора найма в случае нарушения нанимателем правил пользования жилым помещением, использования жилого помещения не по назначению, несвоевременной оплаты жилого помещения, коммунальных и прочих услуг.

4.1.6. Денежные средства, поступившие от Собственников Управляющей организации за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, составляющие 10 % от суммы поступивших платежей за жилые и нежилые помещения в многоквартирном доме и арендной платы считать своими доходами.

4.1.7. Предупреждать Собственников и принимать меры в рамках действующего законодательства РФ по устранению допущенных Собственниками и лицами, совместно с ним проживающими, нарушений, связанных с использованием

жилых помещений не по назначению либо с ущемлением прав и интересов соседей.

4.1.8. Производить осмотры технического состояния инженерного оборудования в жилых помещениях Собственников, согласовав с ним дату и время осмотра.

4.1.9. Нести иные обязанности и осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством и актами органа местного самоуправления, регулирующими отношения по техническому обслуживанию, текущему ремонту, санитарному содержанию жилого дома и предоставлению коммунальных услуг.

4.1.10. Приостановить выдачу Собственникам (членам семьи собственника, нанимателям, а так же членам семьи нанимателя) справок о составе семьи, о движении по квартире, актов о фактическом проживании, в случае, если за Собственникам (членам семьи собственника, нанимателям, а так же членам семьи нанимателя) числиться задолженности, более двух месяцев, по оплате за жилое помещение, коммунальные услуги, а также за прочие услуги, предусмотренные настоящим Договором.

4.2. Собственники имеют право:

4.2.1. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома, получать коммунальные услуги в объеме не ниже установленного норматива потребления коммунальных услуг, отвечающих параметрам качества надежности.

4.2.2. Требовать от Управляющей организации производства перерасчета платежей за коммунальные услуги вследствие непредставления или предоставления ненадлежащего качества коммунальных услуг в размере и порядке, определяемых в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.2.3. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества многоквартирного дома, присутствовать при выполнении работ, оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением ею обязанностей по договору.

4.2.4. Требовать изменения размера оплаты за жилое помещение в случае неоказания части услуг и (или) не выполнения части работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, в соответствии с предусмотренными Правилами содержания общего имущества многоквартирного дома при наличии вины Управляющей организации.

4.2.5. Требовать возмещения убытков от Управляющей организации, причиненных вследствие невыполнения или недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему договору.

4.2.6. Поручать вносить платежи по настоящему договору нанимателю (арендатору) данного помещения в случае сдачи его в наем (аренду).

4.2.7. Знакомиться с условиями сделок, совершенных Управляющей компанией в рамках исполнения настоящего Договора.

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

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. Ответственность сторон за нарушение обязательств по настоящему договору определяется из условий договора, требований гражданского и жилищного законодательства РФ.

5.2. В случае установления вины, Управляющая организация несет ответственность в виде:

а) возмещения вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу Собственника;

б) возмещения убытков, причинных невыполнению или ненадлежащим выполнением своих обязанностей;

в) компенсации морального вреда.

5.3. Собственник вправе потребовать полного возмещения убытков, причиненных ему в связи с недостатками выполненной работы (оказанной услуги) по вине управляющей организации.

5.4. Компенсации морального вреда осуществляется независимо от возмещения имущественного вреда и понесенных Собственником убытков в соответствие с гражданским законодательством и законодательством о защите прав потребителей РФ.

5.5. Управляющая организация освобождается от ответственности за вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу Собственников, если негативные последствия произошли вследствие действия непреодолимой силы (землетрясение, ураган, наводнение и т.п.) либо по вине Собственников или других лиц, совместно с ними проживающих.

6. ПЛАТА ЗА ЖИЛОЕ И НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ, РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ

6.1. Цена договора и размер платы за помещение устанавливается в соответствие с долей в праве собственности на общее имущество пропорционально занимаемому Собственником жилому/нежилому помещению, согласно ст.ст. 249, 289 ГК РФ и 37, 39 ЖК РФ и утверждается на общем собрании Собственников многоквартирного дома на срок не менее чем на один год с учетом предложений Управляющей организации.

Цена договора определяется стоимостью услуг и работ, определенных Приложением № 2 к настоящему договору на текущий год.

Размер платы за помещение устанавливается в зависимости от цены договора соразмерно доли Собственника в праве общей собственности на общее имущество.

Плата за помещение, включающая плату по содержанию и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома, услуги и работы по управлению домом, определена на общем собрании Собственников дома и указана в Приложении № 2 к настоящему договору на текущий год.

Объем и стоимость работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома не может быть менее рекомендуемого объема, предусмотренного правовыми актами органов местного самоуправления.

6.2. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях при оборудовании Многоквартирного дома общедомовыми приборами учета рассчитывается в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Правительством Российской Федерации.

6.3. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, устанавливаемым в соответствии с действующим законодательством РФ, с учетом количества проживающих (зарегистрированных) граждан.

6.4. Собственники обязаны ежегодно устанавливать объем и стоимость работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома на следующий год. В случае если Собственниками не будет определен объем и стоимость работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома (не будет утверждено Приложение № 2 к настоящему договору) на следующий год, размер платы за жилое помещение, коммунальные услуги ежегодно подлежит увеличению (индексации) в соответствии с Федеральным Законом РФ «Об основах регулирования тарифов организаций коммунального комплекса», Постановлением Правительства РФ «О федеральных стандартах оплаты жилого помещения и коммунальных услуг», и Приказами Федеральной службы по тарифам «Об утверждении индексов максимально возможного изменения установленных тарифов на товары и услуги организаций коммунального комплекса с учетом надбавок к тарифам на товары и услуги организаций коммунального комплекса, предельных индексов изменения размера платы граждан за жилое помещение и предельных индексов изменения размера платы граждан за коммунальные услуги, а также предельных максимальных индексов изменения размера платы граждан за коммунальные услуги, а также предельных максимальных уровней тарифов на тепловую энергию, за исключением производимой электростанциями, осуществляющими производство электростанциями, осуществляющими производство в режиме комбинированной выработки электрической и тепловой энергии», а также Управляющая организация руководствуется рекомендациями, предусмотренными правовыми актами органов местного самоуправления.

6.5. Управляющая организация ежемесячно, не позднее 10-го числа месяца, следующего за расчетным, предъявляет Собственникам счета на оплату, в которых указываются расчетный счет, на который вносится плата, площадь помещения, количество проживающих (зарегистрированных) граждан, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, сумма перерасчета, задолженности Собственника по оплате жилого помещения и коммунальных услуг за предыдущие периоды, сумма начисленных в соответствии с п. 6.8. настоящего Договора пеней.

6.6. Плата за жилое помещение, поставленные коммунальные и прочие услуги вносится Собственниками не позднее 20-го числа месяца, следующего за расчетным.

6.7. Не использование помещений Собственниками не является основанием для невнесения платы за жилое помещение, а также за коммунальные и прочие услуги.

6.8. Лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение, коммунальные и прочие услуги (должники) обязаны уплатить Управляющей организации пени в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального Банка РФ, действующей на момент оплаты, от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

6.9. В случае отсутствия в жилом помещении зарегистрированных лиц и не предоставления документов, подтверждающих фактическое не проживание граждан, а так же при отсутствии в жилом помещении приборов учета плата за коммунальные услуги взимается как с 1 человека.

6.10. Вознаграждение Управляющей организации за услуги и работы по управлению многоквартирным домом составляет 10 % от суммы начисленных платежей за жилые и нежилые помещения в многоквартирном доме, прочие услуги и арендной платы.

Управляющая организация ежемесячно удерживает сумму причитающегося ей вознаграждения в качестве авансового платежа за услуги по управлению многоквартирным домом.

Оставшиеся денежные средства направляются соответствующим организациям, оказывающим услуги по договорам, заключенным Управляющей организацией согласно п. 3.1.1. настоящего договора.

6.11. Собственник вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организации обеспечить предоставление ему платежных документов. В случае изменения тарифов, Собственник обязан доплатить недостающую разницу между внесенной предоплатой и фактически начисленной платой за содержание и ремонт многоквартирного дома, коммунальные и прочие услуги.

7. ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ КОНТРОЛЯ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ЕЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ УПРАВЛЕНИЯ

7.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственниками помещений и доверенными ими лицами в соответствии с их полномочиями, а в случаях, предусмотренных условиями настоящего Договора, - членами совета дома или организациями города Ангарска и (или) Ангарского муниципального образования.

7.1.1. Контроль осуществляется путем:

- получения членами совета дома от ответственных лиц Управляющей организации не позднее 20 рабочих дней с даты обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;
- проверки членами совета дома объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем составления двустороннего акта);
- участия членов совета дома по согласованию с Управляющей организацией в осмотрах общего имущества, в том числе кровель, подвалов, а также участия в проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту;
- участия членов совета дома по согласованию с Управляющей организацией в приемке всех видов работ, в том числе

по подготовке дома к сезонной эксплуатации;
- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и не реагированию Управляющей организации на обращения Собственника с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации;
- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству.

7.2. В случаях нарушения условий Договора по требованию любой из Сторон Договора составляется акт о нарушениях, к которым относятся:
- нарушения качества услуг и работ по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома или предоставления коммунальных услуг, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу Многоквартирного дома.
- неправомерные действия Собственника.

Подготовка бланков акта осуществляется Управляющей организацией. При отсутствии бланков акт составляется в произвольной форме. 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.

7.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации (обязательно), Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц. В случае отказа от подписи Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), свидетелей (соседей) и других лиц, акт считается составленным ООО «ЖилКом» и имеющим юридическую силу. 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 (нанимателя); описание (при наличии возможности - фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя). Акт составляется в двух экземплярах: один для Управляющей организации, один экземпляр акта вручается под расписку Собственнику. В случае отказа от подписи, оба экземпляра

7.4. Принятые решения общего собрания о комиссионном обследовании выполненных работ и оказанных услуг по Договору являются для Управляющей организации обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий акт в двух экземплярах, один для Управляющей организации, один вручается под расписку уполномоченному представителю Собственников.

8. УСЛОВИЯ ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

8.1. Настоящий договор может быть изменен по соглашению сторон.
8.2. Договор подлежит изменению независимо от согласия сторон в случае принятия закона или другого нормативного акта, устанавливающих обязательные для сторон иные правила, чем те, которые действовали при заключении договора.
8.3. Собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего договора управления многоквартирным домом, если Управляющая организация не выполняет условия такого договора. Уведомление о расторжении настоящего договора, решение общего собрание Собственников, документы подтверждающие не исполнение условий договора должны быть направлены в Управляющую организацию за три месяца до предполагаемой даты расторжения настоящего договора.

9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

9.1. Условия настоящего договора распространяются на отношения Сторон, возникшие с «27» августа 2013г.
9.2. Настоящий договор вступает в силу с момента распространения его условий на отношения Сторон и продолжает действовать в течение одного года.
9.3. В случае если за три месяца до окончания действия договора ни одна из Сторон не заявит о его расторжении или пересмотре, договор считается пролонгированным на тот же срок на прежних условиях.

10. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

10.1. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу - по одному для каждой из Сторон.
10.2. Настоящий договор имеет два Приложения, являющихся его неотъемлемой частью:
- Приложение № 1 «Протокол подведения итогов голосования общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме № ___ квартала (микрорайона) ___ г. Ангарска»;
- Приложение № 2 «Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома № ___ квартала (микрорайона) ____ г. Ангарска».

10.3.Изменения и дополнения к настоящему договору имеют силу в случае, если они оформлены в письменном виде и подписаны обеими Сторонами.
10.4.Все претензии по выполнению условий настоящего договора должны предъявляться Сторонами в письменной форме, с приложением обосновывающих: документов (протоколы осмотра, акты и проч.), составленных с участием представителей обеих Сторон.

10.5.Любое требование, уведомление или иное сообщение (обращение), направляемое Сторонами друг другу по настоящему договору, считается направленным надлежащим образом, если оно доставлено адресату посыльным, письмом, телефонограммой, телефаксом, по адресу, указанному в настоящем договоре.

10.6.Спорные вопросы, возникающие в ходе выполнения договора, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае невозможности разрешения Сторонами спора, спор подлежит разрешению Ангарским городским судом Иркутской области.

Управляющая организация:
ООО «ЖилКом»
Юр. адрес: 665821 г. Ангарск, 279 квартал, 5 стр., 3 оф., а/я 5579
ИНН 3801125977
Р/с 4070 2810 0211 1000 7737
В Филиал № 5440 ВТБ 24 (ЗАО) г. Новосибирск
К/с 30101810450040000751
БИК 045004751
Директор _____ **Распутин К.А.**

Уполномоченный собственник для подписания договора управления многоквартирным домом
_____