

**Договор № 12/14
управления многоквартирным домом**

г. Череповец

«__» _____ 2014 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая Компания Домашний уют», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Лукьяновой Наталии Николаевны, действующей на основании Устава, и _____, паспорт серии _____ № _____, выдан _____ г., _____ код подразделения 35_-003, собственник жилого помещения – квартиры № _____ в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Череповец, пр. Победы, д. 90, действующий от своего имени и в интересах собственников помещений МКД пр. Победы, д. 90, свидетельства о регистрации права собственности (нотариально заверенного договора на приобретение права на недвижимое имущество, выписки из реестра муниципальной собственности) серия _____ № _____ от _____ г., именуемый в дальнейшем «Собственник», совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор об управлении многоквартирным жилым домом:

1. Цель Договора

1.1. Целью Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в многоквартирном доме, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

2. Общие положения

2.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего внеочередного собрания собственников помещений в многоквартирном доме пр. Победы, д.90 от «05» декабря 2014 г. Протокол №3 (далее по тексту – Решение собственников).

2.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме и определены в Решении собственников.

3. Предмет Договора

3.1. Собственник поручает, а Управляющая организация обязуется в течение срока, указанного в настоящем договоре, за плату выполнять работы и оказывать услуги, связанные с надлежащим содержанием, эксплуатацией, ремонтом общего имущества (по перечню утвержденному Решением собственников) в многоквартирном доме по адресу: г. Череповец, пр. Победы, д. 90, благоустройством земельного участка, на котором расположены многоквартирный дом и иные объекты недвижимости, а также предоставлением коммунальных услуг собственникам помещений, осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

3.2. Стороны договорились о том, что положения настоящего договора распространяются на отношения по управлению многоквартирным домом пр. Победы, д. 90 фактически возникшие с «01» октября 2014г. и осуществляются Управляющей организацией на основании решений принятых на общих (очередных, внеочередных) собраниях собственников помещений.

3.3. Заключение настоящего договора не влечет перехода прав собственности на помещения в многоквартирном доме и объекты общего имущества в нем, а также права распоряжения общим имуществом собственников помещений, за исключением случаев, указанных в настоящем договоре.

4. Права и обязанности Сторон

4.1. Управляющая организация обязуется:

4.1.1. Выполнять решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома в части управления, содержания и предоставления услуг надлежащего качества.

4.1.2. Самостоятельно либо, по согласованию с Советом МКД, с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, а в случае необходимости - сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, выполнять работы по содержанию, указанные в Приложении №4, и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, указанные в Приложении №5, а также предоставлять коммунальные услуги в необходимых объемах, в том числе: холодное и горячее водоснабжение; водоотведение, электроснабжение; газоснабжение; отопление (теплоснабжение).

Качество коммунальных услуг не может быть ниже требований, установленных Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

4.1.3. Устранять за свой счет все выявленные недостатки оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества. Недостаток и дефект считается выявленным, если Управляющая организация получила заявку на их устранение.

4.1.4. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества либо с перерывами, превышающими установленную продолжительность, провести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с условиями настоящего Договора.

4.1.5. Хранить и постоянно обновлять техническую документацию (базы данных) на многоквартир-

ный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением Договора.

4.1.6. Рассматривать предложения, заявления и жалобы от Собственника, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, осуществлять контроль за устранением недостатков. При получении заявления, жалобы информировать заявителя о принятом решении, о их удовлетворении либо отказе в удовлетворении с указанием причин отказа и руководствуясь законодательными актами о сроках предоставления ответов.

4.1.7. Разрабатывать и исполнять текущие и перспективные планы работ и услуг по содержанию, текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, по согласованию с Советом МКД.

Перечень выполнения работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома определяется Приложениями № 3,4 и 5 к настоящему Договору.

4.1.8. Обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание инженерных коммуникаций принятого в управление многоквартирного дома.

4.1.9. Доводить информацию до Собственника и пользователя путем размещения соответствующей информации на стендах на первом этаже каждого подъезда МКД.

4.1.10. Информировать в письменной форме Собственника об изменении размера платы за жилое (нежилое) помещение и (или) тарифов на коммунальные услуги не позднее, чем за 10 рабочих дней до даты предоставления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение и коммунальные услуги, не чаще 1 раза в год, по согласованию с общим собранием собственников помещений МКД.

4.1.11. Вести лицевой счет собственника. Своевременно, не позднее 5 числа каждого месяца предъявлять ему счет-квитанцию для оплаты услуг, работ, оказываемых по настоящему договору, через почтовый ящик. Оплату производить собственникам помещений до 15 числа месяца, следующего за расчетным.

4.1.12. Обеспечить Собственника и иных Пользователей информацией о телефонах аварийных служб путем их указания в платежных документах и размещения в подъездах многоквартирного дома.

4.1.13. Организовывать работы по ликвидации аварий в многоквартирном доме.

4.1.14. По требованию Собственника выдавать необходимые документы и справки, относящиеся к помещению собственника.

4.1.15. Предоставлять Собственнику отчет о выполнении Договора за каждое полугодие (по дополнительному письменному запросу Совета МКД) и по итогам года с начала действия договора. Отчет предоставляется в течение 1 квартала после окончания отчетного периода. За отчетный период при этом принимается один календарный год. Если действие договора управления заканчивается до окончания отчетного периода – в таком случае отчет предоставляется за время фактического управления МКД в течение следующего месяца после окончания действия договора. В отчете указывается соответствие фактического перечня, количества и качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД перечню и размеру платы, указанному в настоящем договоре, прикладываются документы, подтверждающие расходование денежных средств на ремонт и содержание общего имущества МКД.

4.1.16. В случае указания инспектирующими органами на необходимость проведения каких-либо работ, не включенных в перечень услуг, оплачиваемых собственником, доводить до сведения Собственника о необходимости проведения таких работ для принятия ими решения по их выполнению.

При необходимости направлять Собственнику помещений, через Совет МКД предложения о необходимости проведения общего собрания собственников помещений на предмет проведения капитального ремонта общего имущества МКД, проведения экспертизы состояния строительных конструкций, инженерных сетей.

4.1.17. На основании заявки Собственника направлять своего представителя для составления акта нанесения ущерба общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме или помещению Собственника.

4.1.18. Производить, непосредственно при обращении потребителя, проверку правильности исчисления, предъявленного потребителю к уплате размера платы за коммунальные услуги, задолженности или переплаты/недоплаты потребителя за коммунальные услуги и немедленно по результатам проверки производить перерасчет платежей за услуги по договору, а также в связи с несоответствием услуг перечню, составу и периодичности услуг (работ), либо предоставлением услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность. Выдавать потребителю документы, содержащие правильно составленные платежи. Выдаваемые потребителю документы по его просьбе должны быть заверены подписью руководителя и печатью Управляющей организации.

4.1.19. Совместно с Советом МКД, принимать участие в согласовании проектов, смет и приемке выполненных работ по текущим и капитальным ремонтам в МКД, а также проверке содержания придомовой территории и других запланированных работ и мероприятий посредством составления двустороннего акта. Все виды смет и актов (выполненных работ, дефектных, ремонтных и т.п.) которые касаются общедомового имущества, завизированные собственниками помещений не входящих в состав Совета МКД, считаются недействительными.

4.1.20. Производить сбор дополнительных средств на ремонт, на основании решения общего собрания

собственников МКД, а также производить оплату за выполненные ремонтные работы на основании актов, утвержденных Советом МКД, по выполненным работам согласно смет и договоров.

4.1.21. Обеспечивать сохранность, соблюдение правил технической эксплуатации и соответствие техническим требованиям всех инженерных коммуникаций и общедомового оборудования МКД.

4.1.22. На основании акта проверки количества фактически проживающих в помещении собственника или пользователя, при отсутствии индивидуальных приборов учета, начисления по коммунальным ресурсам производить исходя из фактического количества проживающих по нормативу.

4.1.23. За период проверки индивидуальных приборов учета либо их ремонте начисления за услуги производятся по среднему расходу, далее начисления по услугам производятся по нормативам, установленным РЭК Вологодской области.

4.1.24. На основании решения общего собрания собственников помещений заключать договоры от имени и в интересах собственников помещений МКД о передаче в пользование общего имущества многоквартирного дома либо части общего имущества МКД, в том числе нежилых помещений.

4.1.25. Не допускать использование общего имущества Собственников помещений в МКД, в т.ч. предоставления коммунальных ресурсов и с их использованием, без соответствующих решений принятых на общем собрании собственников помещений МКД.

4.1.26. Содействовать в случае необходимости в установлении сервитута в отношении объектов общего имущества МКД и обеспечивать соблюдение режимов и пределов использования данного имущества при его установлении.

4.1.27. Средства, поступившие в результате передачи общего имущества (части общего имущества) Собственников помещений в пользование третьим лицам, поступившие на счет Управляющей организации, после вычета установленных законодательством налогов и сборов, суммы (процента), причитающегося Управляющей организации, в соответствии с решением Собственников помещений МКД, направляются на снижение оплаты услуги работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД, выполняемых по настоящему договору, либо на иные цели, определенные решениями Собственников помещений.

4.1.28. В случае неисполнения, просрочки исполнения либо ненадлежащего исполнения Управляющей организацией обязательств по настоящему договору, а также в случае неисполнения обязательств по оплате коммунальных платежей ресурсоснабжающим организациям, устранение указанных обстоятельств либо компенсация их последствий производится за счет обеспечения. При использовании всего или части обеспечения, оно подлежит восстановлению за счет Управляющей организации.

4.1.29. Все услуги, выполняемые 1 (один) раз в неделю/месяц/квартал/полугодье/год, оформляются актом сдачи-приемки выполненных работ услуг, с обязательным присутствием членов Совета МКД. В случае невозможности присутствия собственника из состава Совета МКД акт подписывает любой из собственников помещений МКД, но с последующим его визированием членами Совета МКД.

4.1.30. На МКД Управляющая компания оформляет Книгу МКД, в которой производятся записи о работах услугах, производимых в МКД. В конце каждого месяца Совет МКД проводит проверку записей на предмет фактического соответствия проведенных услуг, работ.

4.1.31. В случае не предоставления услуг, работ или документов подтверждающих их предоставление согласно Приложений № 3, 4, 5, производится перерасчет данной услуги или работы по строке, а в случае отсутствия стоимости в строке, по разделу согласно данных Приложений № 3, 4, 5, расценок в размере 100% с выставлением в счетах-квитанциях на оплату услуг по содержанию и аварийному ремонту.

4.1.32. Все работы или услуги, неучтенные в Приложениях № 3, 4, 5, но выполненные Управляющей организацией по согласованию с Советом МКД и оформленные документально, кроме аварийных случаев, которые также в последствии оформляются документально, собственники помещений оплачивают за счет средств от аренды общего имущества в соответствии с Протоколом общего собрания собственников или с выставлением в счетах-квитанциях на оплату услуг ЖКХ.

4.1.33. В помещениях передаваемых третьим лицам по договорам аренды, арендаторы обязаны:

- соблюдать эксплуатационные требования;
- не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, входящих в перечень общего имущества;
- не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами (отходами) эвакуационные пути и помещения общего пользования;
- обеспечить представителям Совета МКД, производить текущие ремонты в подвальных арендуемых помещениях;
- не хранить горюче-смазочные, легковоспламеняющиеся и т.п. материалы и оборудование;
- иметь средства пожаротушения, согласно нормативных документов и требований МЧС РФ;
- своевременно вносить арендную плату;

Управляющая организация вправе:

4.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему договору, осуществлять все виды капитального ремонта многоквартирного дома своими или привлеченными силами с правом выбора подрядной организации, по согласованию с Советом МКД.

4.2.2. Производить расчеты с собственником за предоставленные услуги и выполненные работы, согласно настоящего договора, предъявлять ему счет-квитанцию для оплаты, начислять пени за неполные и

(или) несвоевременные платежи, принимать средства по оплате на свой расчетный счет.

4.2.3. В заранее согласованное с Собственником время организовывать и проводить проверку технического состояния коммунальных систем в помещениях Собственника.

4.2.4. В случае не предоставления Собственником до конца 26 числа расчетного месяца данных о показаниях индивидуальных приборов учета в помещениях, принадлежащих Собственнику или пользователю, производить расчет размера оплаты услуг исходя из среднего расхода по данному помещению согласно нормативу, если Собственник не поставил Управляющую организацию или Совет МКД в известность о его убытии на определенных срок, согласно действующих Постановлений Правительства РФ и других законодательных актов.

4.2.5. Организовывать проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям приборов учета. В случае несоответствия данных, предоставленных Собственником, проводить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний приборов учета.

4.2.6. Проводить проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб.

4.2.7. Предъявлять требования к собственнику по своевременному внесению платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а случае неоплаты принимать меры по взысканию задолженности в соответствии с законодательством РФ, в том числе привлекать представительскую группу из числа собственников.

4.2.8. Ограничивать либо приостанавливать Собственнику или пользователю предоставление услуг по Договору в случае просрочки Собственником или пользователем оплаты оказанных услуг более 6 месяцев или нарушения иных требований Договора.

4.2.9. Проверять соблюдение Собственником требований, установленных п.п. 4.3. Договора.

4.2.10. Подготавливать в соответствии с условиями настоящего договора предложения общему собранию собственников помещений МКД по установлению на предстоящий год:

- размера платы за содержание и ремонт общего имущества МКД;

- перечня работ и услуг, предусмотренных приложениями № 3,4,5 к настоящему договору.

4.2.11. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества МКД, а также внутриквартирных инженерных сетей и коммуникаций, не относящихся к общему имуществу МКД, а также иного имущества Собственника или пользователя (нанимателя, арендатора) по заявке последнего и за его счет, в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.2.12. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей организации.

4.3. Собственник обязуется:

4.3.1. Исполнять решения общего собрания собственников помещений в соответствии с нормами ЖК РФ.

4.3.2. Ежегодно принимать участие в общем очередном собрании собственников помещений. В случае инициации внеочередного общего собрания собственников помещений, уведомить Управляющую организацию о таковом.

4.3.3. Своевременно и полностью вносить плату за предоставленные ему по Договору услуги.

4.3.4. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-строительные, противопожарные и эксплуатационные требования.

4.3.5. Не позднее 3(трех) рабочих дней предоставлять Управляющей организации сведения:

- об изменении количества граждан, проживающих в жилом помещении совместно с Собственником, о возникновении или прекращении права на льготы, необходимости перерасчета за перерывы в поставке коммунальных услуг либо поставку коммунальных услуг ненадлежащего качества, о передаче помещения во владение и (или) пользование третьим лицам;

- о прекращении права собственности на помещение и (или) его долю;

- не позднее 30 календарных дней предъявить Управляющей организации документы подтверждающие отсутствие гражданина в помещении, с обязательной отметкой Совета МКД подтверждающей данное обстоятельство.

4.3.6. Обеспечить доступ в принадлежащее ему помещение представителям Управляющей организации, членам Совета МКД, а также организаций, осуществляющих жилищно-коммунальное обслуживание многоквартирного дома в заранее согласованное с ними время для осмотра приборов учета и контроля, а также, в случае возникновения аварийной ситуации (в любое время), для выполнения необходимого ремонта общего имущества многоквартирного дома и работ по ликвидации аварий.

4.3.7. Своевременно сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях внутридомовых инженерных систем и оборудования, несущих конструкций и иных элементов общего имущества многоквартирного дома.

4.3.8. Соблюдать следующие требования:

- не осуществлять работ на инженерных сетях, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома, без согласования последних с Управляющей организацией;

- не нарушать имеющиеся схемы учета предоставления коммунальных услуг, в том числе не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки счетчиков, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем без согласования с Управляющей организацией;

- не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;
- не использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (в том числе использование сетевой воды из систем отопления для бытовых нужд);
- не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче общего имущества собственников помещений многоквартирного дома, а в случае, если это может привести к убыткам Управляющей организации, то и к порче жилых и нежилых помещений;
- не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, входящих в перечень общего имущества, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами (отходами) эвакуационные пути и помещения общего пользования;
- не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;
- не использовать мусоропровод для строительного и иного крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие отходы.

4.3.9. Не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды и тепла.

4.3.10. В случае если помещения оборудованы приборами учета потребления холодной и горячей воды:

- обеспечить доступ к приборам учета в определенное по договоренности с Управляющей организацией время, в течение не более 5 рабочих дней со дня установки ИПУ, для опломбирования и снятия первичных показаний и далее для проведения периодических проверок на соответствие записей в платежном документе фактическим показаниям, но не более 1 раза в 6 месяцев;
- нести ответственность за сохранность приборов учета, пломб и достоверность показаний;
- производить за свой счет техническое обслуживание, ремонт, поверку и при необходимости замену ИПУ;
- вести учет потребляемой холодной и горячей воды;
- при выходе ИПУ незамедлительно (в течение 1 суток) сообщить об этом в Управляющую организацию и сделать соответствующую отметку в платежном документе.

За период поверки ИПУ или его ремонта сроком не более 1 месяца, начисления производятся по среднему расходу за предыдущие 3 месяца. Далее начисления производятся по нормативу.

4.3.11. Предоставлять Управляющей организации в установленные настоящим договором сроки показания приборов учета. К расчету оплаты коммунальных услуг предоставляются данные только поверенных приборов учета. Если прибор учета не поверен, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, утвержденным органами местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.3.12. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ при перепланировке и переустройстве принадлежащего Собственнику помещения руководствоваться Жилищным кодексом РФ и действующими нормативными правовыми актами. Самостоятельно вывозить строительный и крупногабаритный мусор, образовавшийся в результате проведения таких работ. В случае невозможности самовывоза строительного мусора, оплачивать данную услугу Управляющей организации по дополнительному соглашению.

4.3.13. Устранять за свой счет повреждения жилого помещения, производить ремонт и замену вышедшего из строя внутриквартирного инженерного оборудования.

4.3.14. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, Вологодской области и органов местного самоуправления города Череповца.

4.4. Собственник имеет право:

4.4.1. На своевременное и качественное предоставление услуг и выполнение работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в том числе на устранение аварий и неисправностей в сроки, установленные нормативными документами и заключенными договорами.

4.4.2. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему договору:

- участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях) общего имущества многоквартирного дома;
- присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением обязанностей по настоящему договору;
- знакомиться с технической документацией на многоквартирный дом;
- принимать участие в планировании работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, вносить предложения по изменению перечня работ и услуг по содержанию и ремонту многоквартирного дома.

4.4.3. Привлекать за счет собственных средств для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемая для контроля организация, специалисты, эксперты должны иметь поручение собственника, оформленное в

письменном виде.

4.4.4. Присутствовать в составе Совета МКД при приемке выполненных работ оказанных услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением обязанностей по настоящему договору.

4.4.5. Принимать участие в составе Совета МКД при планировании работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД, вносить предложения по изменению перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества МКД, участвовать в составе Совета МКД при снятии показаний общедомовых приборов учета коммунальных услуг.

4.4.6. Принимать участие в составе Совета МКД в приемке и подписании актов выполненных работ по текущему и капитальному ремонту и услуг, оказываемых Управляющей организацией. Все виды актов (выполненных работ, дефектных, ремонтных и т.п.) которые касаются общедомового имущества, завизированные собственниками, не входящими в состав Совета МКД, считаются недействительными.

Требовать в установленном порядке от Управляющей организации перерасчета платежей за услуги по Договору, в связи с несоответствием услуг перечню, составу и периодичности работ (услуг) либо предоставление услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность. Оформление документов производится в соответствии с Приложением № 6 к настоящему договору.

4.4.7. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо ненадлежащего выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему договору.

4.4.8. Требовать в установленном порядке от Управляющей организации предоставления ежегодного отчета о выполнении условий настоящего договора, а также раскрытия сведений в соответствии с настоящим договором о деятельности по управлению МКД в порядке, определенном законодательством РФ и подзаконными нормативными актами.

4.4.9. Уполномочивать Управляющую организацию на заключение договоров передачи в пользование (аренду) общего имущества МКД в соответствии с Протоколом общего собрания собственников помещений.

5. Цена и порядок расчетов

5.1. Собственник производит оплату в рамках договора за следующие услуги:

- коммунальные услуги (отопление, горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, газоснабжение, электроснабжение, водоотведение);
- содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома;
- управление многоквартирным домом;

5.2. Плата за услуги по содержанию и текущему ремонту в рамках Договора устанавливается на общем собрании собственников помещений с учетом предложений Совета МКД и Управляющей организации, в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с действующим перечнем, составом и периодичностью работ (услуг), указанным в Приложении № 4 и обеспечивающим комфортные условия для проживания Собственников и нанимателей помещений. Плата за услуги по содержанию и текущему ремонту подлежит ежегодному пересмотру в соответствии с удорожанием работ/услуг, темпов роста инфляции. В случае отказа, непринятия Собственниками помещений решения об установлении размера платы за содержание и текущий ремонт, размер платы принимается на основании решения органа местного самоуправления в соответствии с ЖК РФ (по расчету предоставленному Управляющей организацией) либо путем индексации действующего тарифа на процент роста инфляции.

5.3. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается Управляющей организацией на основании ежемесячных показаний общедомовых и индивидуальных приборов учета и тарифов, установленных для ресурсоснабжающей организации, а при их отсутствии на основании нормативов потребления коммунальных услуг, утвержденных для населения города Череповца. Порядок определения размеров платежей указан в Приложении № 7 к настоящему договору.

5.4. Плата за жилое (нежилое) помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно путем перечисления денежных средств на расчетный счет либо в кассу Управляющей организации.

5.5. Льготы по оплате услуг, являющихся предметом Договора, предоставляются в соответствии с действующим законодательством.

5.6. В случае изменения стоимости услуг по Договору Управляющая организация производит перерасчет стоимости услуг со дня вступления изменений в силу.

5.7. Платежи вносятся в срок до 10 числа месяца, следующего за истекшим.

5.8. Не использование помещений не является основанием для невнесения платы за услуги по Договору. При временном отсутствии Собственника внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия Собственника в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации. Перерасчет платы по услуге «Управление многоквартирным домом» не производится.

5.9. Затраты, связанные с выполнением Управляющей организацией работ и услуг, не урегулированных настоящим договором, в том числе возникших по объективным причинам, вызванным аварийными ситуациями, происшедшими не по вине Управляющей организации, оплачиваются собственниками дополнительно. Решение о проведении работ и услуг принимаются на общем собрании собственников помещений.

Оплата производится каждым собственником пропорционально доли собственности в общем имуществе многоквартирного дома в соответствии с выставленным Управляющей организацией счетом.

5.10. Изменения (за исключением изменений по пункту 5.9) перечня работ по содержанию общего имущества собственников помещений (Приложение № 4 к настоящему договору), перечня работ, относящихся к текущему ремонту (Приложение № 5 к настоящему договору), общей стоимости работ и услуг по договору производится один раз в год на очередном общем собрании собственников помещений по предложению Управляющей организации с учетом мнения Совета МКД.

5.11. Финансовые средства, перечисляемые за работы, услуги по управлению МКД, содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД, предоставляемые Управляющей организацией, поступают на расчетный счет Управляющей организации, предназначенный исключительно для оплаты этих работ и услуг, а также полученные в виде платежей за услуги, указанные в настоящем договоре, всех собственников и арендаторов нежилых помещений, имеющих в доме.

6. Ответственность Сторон

6.1. Управляющая организация не несет ответственности за все виды ущерба, возникшие не по ее вине или не по вине ее работников.

6.2. Ответственность по сделкам, совершенным Управляющей организацией со сторонними организациями, самостоятельно несет Управляющая организация.

6.3. В случае нарушения Собственником сроков внесения платежей, установленных разделом 5 Договора, Управляющая организация вправе взыскать с него пени в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации за каждый день просрочки платежа со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической оплаты включительно. Размер пени указывается в счете, ежемесячно выставляемом Управляющей организацией, и подлежит уплате Собственником одновременно с оплатой услуг в соответствии с разделом 5 Договора.

6.4. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в квартире Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по Договору, Управляющая организация после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения Собственника, вправе в судебном порядке взыскать с него понесенные убытки.

6.5. Собственник несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

7. Условия изменения, расторжения договора

7.1. Изменение и (или) расторжение настоящего договора осуществляется в порядке, предусмотренном гражданским законодательством и настоящим договором. Решение об изменении и (или) расторжении настоящего договора принимается общим собранием собственников помещений многоквартирного дома в соответствии с требованиями Жилищного кодекса РФ.

7.2. Все изменения и дополнения к настоящему договору осуществляются путем заключения дополнительного соглашения, являющегося его неотъемлемой частью.

7.3. Договор может быть, досрочно расторгнут в одностороннем порядке в соответствии с действующим законодательством при условии письменного извещения собственниками многоквартирного дома Управляющей организации не менее чем за 30 дней до даты расторжения. Соглашение о расторжении договора заключается в письменной форме и подписывается сторонами.

7.4. В случае расторжения Договора Управляющая организация за 30 дней до прекращения действия Договора обязана передать по акту технической документации на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением таким домом, документы, вновь выбранной управляющей организации, одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления таким домом, а в отсутствие такового любому собственнику или нотариусу на хранение.

7.5. Договор считается расторгнутым с одним из собственников, у которого право собственности на помещение в многоквартирном доме прекращено.

7.6. При отсутствии заявлений одной из Сторон о прекращении Договора управления по окончании срока его действия, настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

7.7. В случае досрочного расторжения договора Управляющая организация вправе потребовать от собственника возмещения расходов, понесенных Управляющей организацией в связи с исполнением обязательств по настоящему договору понесенных до момента расторжения настоящего договора, в том числе пени за несвоевременное внесение платежей.

7.8. В случае истечения срока действия или досрочного расторжения настоящего договора стороны составляют и подписывают акт о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

8. Особые условия

8.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае не достижения соглашения спор передается на рассмотрение суда с соблюдением претензионного порядка.

8.2. Контроль деятельности Управляющей организации включает в себя:

- предоставление Собственнику или уполномоченному представителю Собственника помещений многоквартирного дома информации о состоянии и содержании переданного в управление общего имущества дома;

- оценку Собственником качества работы Управляющей организации на основе установленных критериев.

8.3. Критериями качества работы Управляющей организации являются:

- документально подтвержденная эффективность мероприятий по управлению общим имуществом многоквартирного дома;

- показатели уровня сбора платежей за жилищно-коммунальные услуги, других платежей;

- своевременное осуществление платежей по договорам с третьими лицами;

- наличие и исполнение перспективных и текущих планов работ по управлению, содержанию и ремонту многоквартирного дома;

- осуществление Управляющей организацией мер по контролю за качеством и объемом поставляемых Собственнику и иным пользователям услуг;

- снижение количества обоснованных жалоб населения на качество жилищно-коммунального обслуживания, условий проживания, состояния многоквартирного дома;

- своевременность и регулярность предоставляемой Собственнику или уполномоченному представителю Собственника помещений многоквартирного дома либо общему собранию его жильцов отчетной информации о состоянии и содержании переданного в управление общего имущества.

9. Форс-мажор

9.1. При возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным выполнение Договора одной из Сторон, а именно пожар, стихийное бедствие, военные действия всех видов и другие возможные обстоятельства непреодолимой силы, не зависящие от Сторон, сроки выполнения обязательств продлеваются на то время, в течение которого действуют эти обстоятельства.

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

9.3. Сторона, не имеющая возможности выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую сторону о наступлении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

10. Срок действия Договора

10.1. Договор заключен на срок: 1 год. Начало действия Договора с «01» октября 2014 г. Окончание действия договора «30» сентября 2015г, с возможностью ежегодной пролонгации.

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

10.3. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

10.4. Неотъемлемой частью договора являются приложения № 1-8.

12. Реквизиты Сторон

«Управляющая организация»

«Собственник»

ООО «УК Домашний уют»

Юр. адрес: 162600, Вологодская обл., г. Череповец, ул. Первомайская, д.34, офис 39

Факт. адрес: 162600, Вологодская обл., г. Череповец, ул. Первомайская, д.34

ОГРН 1133528004059

ИНН/КПП 3528200797/352801001

р/с 40702810600000003149 в ОАО Комсоцбанк «Бумеранг»

к/с 30101810500000000748

БИК 041946748

Директор ООО «УК Домашний уют»

Н.Н. Лукьянова
