

ДОГОВОР № 11/11/22
управления многоквартирным домом

г. Хабаровск

«31» декабря 2009 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Дальневосточная сервисно-ремонтная компания» («УК «ДВСРК»), именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Папышева Алексея Станиславовича, действующего на основании Устава и решения общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома (далее - МКД) расположенного по адресу: город Хабаровск, улица Намк Морзе, дом № 22 с одной стороны, и собственники жилых/нежилых помещений многоквартирного дома, именуемые в дальнейшем «Собственники» с другой стороны, именуемые в тексте Договора при совместном упоминании «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор составлен в соответствии с требованиями Гражданского кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, иными положениями законодательства Российской Федерации, нормативными правовыми актами города Хабаровска и Хабаровского края, Устава Управляющей организации. Согласно части 3 статьи 4 Федерального закона от 27.12.2002 года № 184-ФЗ «О техническом регулировании», Письму Министерства регионального развития РФ от 14.10.2008 года № 26084-СК/14 в целях реализации положений настоящего Договора Постановление Госстроя России от 27.09.2003 года № 170 носит рекомендательный характер для Сторон Договора. Договор заключен по инициативе Собственников помещений в МКД, на условиях, согласованных с Управляющей организацией.

1.2. Собственник - лицо, владеющее, пользующееся и распоряжающееся на праве собственности, хозяйственного ведения либо оперативного управления жилым (нежилым) помещением, находящимся в многоквартирном доме. Собственник помещения несет бремя содержания данного помещения, общего имущества в многоквартирном доме, придомовой территории, а также владеет, пользуется и распоряжается общим имуществом в многоквартирном доме.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме Собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади помещения, принадлежащего Собственнику, к совокупной площади жилых и нежилых помещений в МКД.

Лицо, владеющее помещениями в МКД на законном основании (далее – Титульный владелец), имеет права, исполняет обязанности и несёт ответственность в соответствии с действующим законодательством и условиями, оговорёнными в титуле.

Все лица, перечисленные в подпункте 2 пункта 1 Договора, далее по тексту именуются – «Собственники».

1.3. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников как жилых, так и нежилых помещений в МКД. Жилые и нежилые помещения в многоквартирном доме далее именуются – «помещения».

1.4. Общее имущество в многоквартирном доме - принадлежащие Собственникам помещений 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, лифты, лифтовые и иные шахты, 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 границах, обозначенных в техническом паспорте жилого дома.

1.5. Управляющая организация – организация, уполномоченная Решением общего собрания Собственников помещений в МКД на выполнение функций по управлению, содержанию и ремонту общего имущества МКД, в том числе придомовой территории, в объёме денежных средств, собираемых Собственниками помещений в МКД, в границах зон эксплуатационной ответственности (от внешней границы стены многоквартирного дома до границ, определённых пунктом 1.9 настоящего Договора) и балансовой принадлежности (по придомовой территории), а также в рамках волеизъявления Собственников по распоряжению указанными денежными средствами.

1.6. В целях выработки единого подхода к пониманию содержания настоящего Договора, Стороны определяют понятийный аппарат в нижеследующем объёме:

Реализация товаров, работ, услуг - реализацией товаров, работ или услуг Управляющей организацией признается соответственно передача на возмездной основе права собственности на товары, результатов выполненных работ уполномоченными сотрудниками (работниками) Управляющей организации для Собственников помещений МКД, а равно возмездное оказание услуг, производимое между указанными лицами.

10.1. Договор вступает в силу с 01 января 2010 года и действует в течение 5-ти лет.

10.2. Срок окончания Договора определяется датой полного прекращения всех обязательств по настоящему Договору.

10.3. В части неисполненных обязательств Договор продолжает действовать в случае его досрочного расторжения до полного и надлежащего исполнения Сторонами этих обязательств.

10.4. Если за три месяца (90 календарных дней) до окончания срока действия настоящего Договора, ни одна из Сторон Договора не сообщила контрагенту в письменной форме о намерении прекратить его действие в связи с истечением срока, Договор считается пролонгированным на тот же срок и на тех же условиях.

10.5. По инициативе Собственников Договор считается прекратившим действие либо расторгнутым в случае, если в Управляющую организацию поступило более 2/3 заявлений Собственников помещений МКД.

10.6. При наличии в том необходимости и коммерческой целесообразности Стороны настоящего Договора вправе рассмотреть вопрос о продлении срока действия (продлонгации) Договора на определенный обоюдным решением период времени (срок) или на неопределенный срок (по выбору Сторон Договора) на иных, определенных Сторонами, условиях.

11. ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ

- Приложение № 1 на ___ листах – список Собственников помещений МКД, подписавших договор (только для Управляющей организации)
- Приложение № 2 на 4 листах – перечень услуг (работ) по содержанию общего имущества в МКД и условия их проведения
- Приложение № 3 на ___ листах – акт технического состояния общего имущества собственников помещений МКД
- Приложение № 4 на 2 листах – предельные сроки устранения неисправностей отдельных элементов общего имущества МКД при возникновении аварийных ситуаций
- Приложение № 5 на 6 листах – перечень платных услуг и прейскурант цен на платные (дополнительные) услуги, оказываемые Управляющей организацией (для подрядных и обслуживающих организаций, а также размещения на информационных досках в подъездах МКД)
- Приложение № 6 на ___ листах – тариф на использование конструктивных элементов здания для третьих лиц

12. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

«Управляющая организация»

«Собственнику»

Общество с ограниченной ответственностью
«Управляющая компания
«Дальневосточная сервисно-ремонтная
компания»

Список собственников помещений многоквартирного
дома, подписавших договор (Приложение №1).
Договор утвержден на общем собрании собственников,
согласно протоколу общего собрания
от 31.12.2009, 57,5 % голосов.

ИНН/КПП 2721159841/272401001

Р/сч 40702810008000001490

ДО № 8 в г.Хабаровске ОАО «Далькомбанк»

К/сч 30101810600000000718

БИК 040813718

Адрес: 680030, г. Хабаровск, ул. Школьная, д. 11

тел. (8-4212) 38-29-63, факс (8-4212) 38-29-63

Директор _____ / Пальшев А. С.

М.П.



Услуги – полезные результаты производственной деятельности, удовлетворяющие определенные потребности Собственников, но не воплощающиеся в материально-вещественной форме, на которую могли бы распространяться права собственности.

Оказание платных (возмездных) услуг - это производимая по заказу Собственников (Потребителей) деятельность Управляющей организации на возмездной основе, приводящая к изменению местоположения или состояния принадлежащих Собственнику (Потребителю) предметов либо к изменению состояния самого потребителя.

1.7. Решения Собственников помещений МКД по распоряжению принадлежащими им денежными средствами, не реже, чем один раз в год оформляются в виде Решения общего собрания Собственников, проводимого, в том числе в форме заочного голосования. Указанное Решение может изменяться либо уточняться только последующими Решениями общего собрания Собственников, после проведения обязательных технических осмотров здания Управляющей организацией (весной и осенью) с учётом технического состояния и рекомендаций специалистов Управляющей организации, выраженных в Актах технического осмотра.

1.8. Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме, утверждается Решением общего собрания Собственников помещений в МКД (Приложение № 2).

1.9. Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом в МКД и личным имуществом Собственника является:

- по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение (квартиру) Собственника;

- в системах центрального отопления, газоснабжения, а также горячего и холодного водоснабжения – отсекающая арматура (первый вентиль) от стояков трубопроводов, расположенных в помещении (квартире) Собственника. При отсутствии вентиля – по первым сварным соединениям на стояках;

- по печному отоплению – шибер (заслонка) трубы дымохода;

- в системе водоотведения (канализации) – плоскость раструба тройника канализационного стояка, принадлежащего Собственнику и расположенного в его помещении;

- в системе электроснабжения – выходные соединительные клеммы автоматических выключателей, расположенных в этажном щитке. Квартирный электросчетчик принадлежит к личному имуществу Собственника.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Предметом настоящего Договора является оказание возмездных услуг по управлению общим имуществом, выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД Управляющей организацией Собственникам помещений в МКД в объёмах фактического поступления денежных средств от Собственников в качестве платы за содержание и ремонт общего имущества МКД.

2.2. Собственники помещений в МКД обязуются ежегодно утверждать Решением общего собрания перечень необходимых услуг (работ) по содержанию и ремонту общего имущества МКД, размер и порядок их финансирования, а также гарантируют своевременность оплаты предоставляемых услуг (работ) Управляющей организацией в порядке, установленном настоящим Договором.

3. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА СТОРОН

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление многоквартирным домом в соответствии с условиями настоящего Договора.

3.1.2. Организовывать проведение работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД во исполнение ежегодных Решений собраний Собственников помещений, утвердивших перечень необходимых услуг (работ) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме на текущий год, и в объёмах собираемых денежных средств. При отсутствии указанного Решения Собственников, денежные средства, предназначенные для производства текущего (капитального) ремонта МКД, Управляющая организация обязана аккумулировать на счёте дома для реализации в последующий период времени.

3.1.3. Заключение от имени Собственников договора на выполнение функций по сбору и обработке платежей, вносимых Собственниками по настоящему Договору, а также договор на открытие и ведение банковского счёта.

3.1.4. Обеспечить ведение, своевременное обновление и хранение технической документации (базы данных) на многоквартирный дом (имеющейся в наличии на момент заключения Договора), внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства. При отсутствии технической документации обеспечить ее изготовление за счет средств Собственников жилых помещений в МКД.

3.1.5. Обеспечить проведение технических осмотров МКД 2 раза в год и по их результатам производить корректировку базы данных, отражающей состояние дома.

3.1.6. Разрабатывать, предлагать на утверждение общему собранию Собственников, и после утверждения исполнять текущие и перспективные планы работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества МКД.

3.1.7. В случае выявления бездоговорного использования конструктивных элементов МКД, причинения ущерба общему имуществу, либо не поступления денежных средств на счёт дома по заключённым договорам на использование конструктивных элементов между Управляющей организацией и третьими лицами свыше шести

месяцев, демонтировать установленное оборудование с последующим взысканием причинённых убытков за счёт виновных лиц в судебном порядке.

3.1.8. Принимать меры к розыску и взысканию на счет дома денежных средств, собранных Собственниками на текущий и капитальный ремонт дома до момента начала работы Управляющей организации по управлению многоквартирным домом и не освоенных ранее действующими Управляющими организациями по назначению.

3.1.9. Обеспечить аварийно-диспетчерское обслуживание МКД с соблюдением предельных сроков устранения неисправностей оборудования, установленных Приложением № 4 к настоящему Договору. Своевременно информировать Собственников помещений в МКД о телефонах местных органов самоуправления; городского (районного) жилищного управления; пожарной охраны; отделения милиции; скорой медицинской помощи; службы газового хозяйства; санитарно-эпидемиологической станции; аварийных служб жилищного хозяйства, в обязанности которых входит ликвидация аварий в жилых домах; органов Государственной жилищной инспекции.

3.1.10. В случае обращения Собственников, имеющих более чем трёхмесячную задолженность по квартплате, за оказание услуг управления (выполнение работ) в Управляющую организацию, осуществлять только аварийное обслуживание.

3.1.11. Представлять Собственника и всемерно содействовать защите его интересов в правоотношениях с ресурсоснабжающими организациями в части бесперебойного получения Собственником коммунальных ресурсов надлежащего качества и в необходимых объемах.

3.1.12. В случае выявления фактов поставки ресурсоснабжающими организациями коммунальных ресурсов не соответствующих санитарным и техническим требованиям, предъявляемым к режиму, объёму и качеству коммунальных услуг Собственнику, фиксировать нарушение законодательства посредством составления Актов и производить перерасчёт по соответствующей услуге в соответствии с Постановлением Правительства РФ № 491 от 13.08.2006 года. Акт подписывается уполномоченными представителями Управляющей компании, Ресурсоснабжающей организации и Собственником помещения МКД. Сторона, не согласная с содержанием акта, вправе представить в Управляющую организацию письменные возражения в течение 3-х суток и обязана подписать Акт с оговоркой или возражениями. При уклонении какой-либо из сторон от подписания Акта, Акт считается составленным надлежащим образом по истечении трёхсуточного срока.

3.1.13. Обеспечивать, через деятельность специализированных организаций, бесперебойную работу лифтового хозяйства, своевременный вывоз твердых бытовых отходов, обслуживание коллективных приборов учета, и другого оборудования.

3.1.14. Осуществлять рассмотрение предложений, заявлений и жалоб Собственников помещений в МКД, а также принимать соответствующие меры для их разрешения в законодательно установленные сроки.

3.1.15. Обеспечить начисление платежей, установленных в разделе 4 Договора, гарантируя выставление счетов в срок до 10 числа месяца в котором необходимо произвести платёж.

3.1.16. Производить сбор, установленных в разделе 4 настоящего Договора платежей, с последующей оплатой услуг сторонних организаций.

3.1.17. Обеспечить предоставление услуги по ведению базы данных лицевых счетов Собственников и Нанимателей, в том числе путём внесения изменений в лицевые счета по факту предоставления гражданами законодательно предусмотренных документов.

3.1.18. Доводить до сведения Собственников информацию в части выполнения Управляющей организацией условий настоящего Договора, а равно любую иную информацию, касающуюся взаимодействия Собственников с Управляющей организацией в части исполнения Договора управления одним из ниже перечисленных способов:

- посредством размещения информации на информационных досках, установленных на лестничных площадках 1 или 2 этажа;
- размещением информации на оборотной стороне платёжных документов;
- простым письмом, отправленным через почтовое отделение согласно реестру отправки.

Во всех случаях, уведомление (извещение) Собственников будет считаться надлежащим. Выбор способа уведомления (извещения) остаётся за Управляющей компанией.

3.2. Управляющая организация имеет право:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок, сроки и способ оказания услуг по управлению многоквартирным домом, а также привлекать третьих лиц к выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

3.2.2. В плановые сроки организовывать и проводить проверку технического состояния инженерного оборудования в жилых и нежилых помещениях МКД после предварительного надлежащего уведомления Собственников.

3.2.3. Взыскивать с Собственников помещений МКД в судебном порядке задолженность по оплате работ и услуг выполненных (предоставленных) Управляющей организацией в рамках настоящего Договора.

3.2.4. Привлекать к претензионной работе по взысканию задолженности Собственников помещений перед Управляющей организацией третьих лиц на возмездной основе, с последующим возмещением понесённых расходов за счёт непосредственного виновника реального ущерба.

3.2.5. Управляющая организация вправе приостановить или ограничить предоставление коммунальных услуг через 1 месяц после письменного предупреждения (уведомления) Собственника в случае:

а) неполной оплаты Собственником коммунальных услуг (при наличии задолженности по оплате одной или нескольких коммунальных услуг, превышающей 6 ежемесячных размеров платы);

б) проведения планово-предупредительного ремонта и работ по обслуживанию внутридомовых инженерных систем, относящихся к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме;

в) выявления факта самовольного подключения Собственника к внутридомовым инженерным системам;

г) получения соответствующего предписания уполномоченных государственных или муниципальных органов;

д) использования Собственником бытовых машин (приборов, оборудования) мощностью, превышающей технические характеристики внутридомовых инженерных систем, указанные в техническом паспорте жилого помещения;

е) неудовлетворительного состояния внутридомовых инженерных систем, за техническое состояние которых отвечает Собственник, угрожающего аварией или создающего угрозу жизни и безопасности граждан, удостоверенного подразделением государственной жилищной инспекции Хабаровского края или иным органом, уполномоченным осуществлять государственный контроль и надзор за соответствием внутридомовых инженерных систем, а также внутриквартирного оборудования установленным требованиям.

3.2.6. Оказывать дополнительные платные услуги по ремонту помещений, а также ремонту и замене оборудования внутри помещения Собственника по перечню работ, изложенному в Приложении № 5 к настоящему Договору.

3.2.7. Изменять размер платы за услуги по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, платы за управление МКД, дополнительных платных услуг, в соответствии с действующим законодательством и условиями настоящего Договора.

3.2.8. Привлекать к реализации проектов Собственников по ремонту и обслуживанию общего имущества МКД заёмные средства на условиях, согласованных с займодавцем и Решением общего собрания Собственников помещений с отнесением возмещения производимых расходов в счёт будущих платежей без увеличения договорных ставок.

3.2.9. Осуществлять полномочия по распоряжению общим имуществом МКД в интересах Собственников без доверенности, за исключением права отчуждать указанное имущество. В целях реализации решения Собственника на изменение состава общего имущества МКД, либо о частичном его отчуждении, необходимо Решение общего собрания Собственников, принятое 100 % числом голосов.

3.2.10. Использовать безвозмездно нежилые помещения, относящиеся к общему имуществу Собственников для выполнения услуг и работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества МКД. Использование помещений Управляющей организацией может осуществляться как непосредственно, так и обслуживающими (подрядными) организациями, находящимися в договорных отношениях с Управляющей организацией.

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

3.3. Собственник помещения в МКД обязан:

3.3.1. В установленном порядке своевременно оплачивать предоставляемые по настоящему Договору услуги в составе квартплаты по выставленным Управляющей организацией платёжным документам. При внесении соответствующих платежей руководствоваться условиями настоящего Договора.

3.3.2. В целях бесперебойного и качественного получения коммунальных услуг, заключить публичные договоры посредством произведения оплаты по выставленным счетам-квитанциям за коммунальные услуги (холодное, горячее водоснабжение, отопление, энергоснабжение, газоснабжение, водоотведение) непосредственно с ресурсоснабжающими организациями, если иное не предусмотрено Решением общего собрания Собственников.

3.3.3. Предоставить Управляющей организации право:

- заключения договоров на использование конструктивных элементов и придомовой территории в границах, обозначенных в техническом паспорте жилого дома, по тарифам, содержащимся в Приложении № 6 к настоящему Договору, в том числе договоров на установку рекламных конструкций на конструктивных элементах МКД с правом выдачи распространителям рекламы разрешений на размещение рекламы на рекламных конструкциях;

- получения денежных средств по заключённым договорам на счёт многоквартирного дома.

3.3.4. Установить порядок финансирования и поручить Управляющей организации производство работ по определению границ земельного участка под домовладение, его формирование и постановку на кадастровый учёт;

3.3.5. Делегировать Управляющей организации полномочия по представлению интересов собственников помещений в МКД в судах с требованием о прекращении права бессрочного пользования земельным участком.

3.3.6. Обеспечить сохранность и надлежащее пользование общим имуществом многоквартирного дома. Поддерживать многоквартирный дом и придомовую территорию в технически исправном состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним. Соблюдать права и законные интересы Собственников помещений в МКД, а также правила содержания общего имущества.

3.3.7. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-строительные, противопожарные и эксплуатационные требования, в том числе:

- соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования; выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально установленные для этого места;

- не допускать сбрасывания в систему канализации мусора и отходов, засоряющих канализацию;
- не производить слив воды из системы и приборов отопления;
- соблюдать правила пожарной безопасности;
- не допускать в помещении МКД выполнения работ или совершения иных действий, создающих повышенный шум (вибрацию), либо иным образом нарушающих нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях;
- не хранить личное имущество в местах общего пользования.

3.3.8. Обеспечить беспрепятственный доступ в помещения, в том числе к инженерным сетям МКД, представителям Управляющей организации при возникновении аварийной ситуации, производстве профилактических осмотров, а также для выполнения ремонта общего имущества многоквартирного дома и работ по ликвидации аварий.

3.3.9. При не использовании помещения более 2-х суток подряд и во избежание причинения ущерба иным Собственникам помещений МКД, при убытии перекрывать все отсечные вентили на трубопроводах горячего и холодного водоснабжения, газоснабжения, отключать от сети электробытовые приборы.

3.3.10. Не осуществлять переустройства и переоборудования внутренних инженерных сетей в помещении, принадлежащем Собственнику, без согласования с Управляющей организацией. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ в помещении, руководствоваться Жилищным кодексом РФ и действующими нормативными правовыми актами.

3.3.11. Предоставлять Управляющей организации сведения обо всех изменениях в правоустанавливающих документах и временных жильцах на условиях, оговоренных в разделе 6 настоящего Договора.

3.3.12. Не устанавливать, не подключать и не использовать электроприборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру без согласования с Управляющей организацией.

3.3.13. Своевременно сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях, препятствующих получению (оказанию) услуг в рамках настоящего Договора.

3.3.14. При возникновении претензий к сотрудникам (работникам) Управляющей организации, в разумные сроки обратиться с заявлением (жалобой) к руководству Управляющей организации для разрешения конфликтной ситуации в досудебном порядке.

3.3.15. Активно участвовать в организации и проведении общих собраний Собственников МКД. Своевременно принимать решение о необходимости и объёмах производства работ по текущему (капитальному) ремонту, техническому обслуживанию конструктивных элементов, коммуникаций МКД и благоустройству придомовой территории. Скреплять собственное решение подписью в протоколе голосования. В случае не согласия с Решением общего собрания Собственников, в течение пяти календарных дней письменно изложить свою позицию по существу рассматриваемого вопроса с последующим уведомлением Управляющей организации в трёхдневный срок.

3.3.16. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и нормативными правовыми актами РФ, Хабаровского края применительно к условиям настоящего Договора.

3.4. Собственник помещения в МКД имеет право:

3.4.1. Требовать в установленном порядке от Управляющей организации перерасчета платежей за услуги по настоящему Договору, в связи с несоответствием услуг перечню, составу либо качеству услуг.

3.4.2. Принимать личное участие в осуществлении контроля над деятельностью Управляющей организации в части выполнения последних условий настоящего Договора.

3.4.3. Контролировать выполнение Управляющей организацией ее обязательств по Договору управления посредством:

- подписания уполномоченным лицом (Старшим по дому) актов выполненных работ и оказанных услуг Управляющей компанией;
- проверки предоставляемой Управляющей компанией отчетности;
- участия в проведении осмотров общего имущества в согласованные с Управляющей компанией сроки;
- активирования фактов не предоставления услуг или предоставления услуг не надлежащего качества;
- инициирования созыва внеочередного общего собрания Собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и не реагирования Управляющей компании на обращения Собственника, с уведомлением о дате, времени и месте проведения такого собрания директора Управляющей организации;
- обращения в органы, осуществляющие государственный (муниципальный) контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, обращения в другие инстанции, согласно действующему законодательству;
- привлечения специалистов технического надзора.

3.4.4. Знакомится с условиями сделок, совершенных Управляющей организацией в рамках исполнения Договора. Предлагать для участия в конкурсе на производство подрядных работ сторонние организации по своему выбору.

3.4.5. Получать за отдельную плату копии документов, касающихся организации и производства работ по управлению МКД.

3.4.6. В случае неотложной необходимости обращаться к Управляющей организации с заявлением о временной приостановке подачи в жилое помещение воды, электроэнергии, отопления, на условиях, согласованных с Управляющей организацией.

3.4.7. Осуществлять другие права, предусмотренные действующими нормативными правовыми актами РФ, Хабаровского края, применительно к условиям настоящего Договора.

4. ЦЕНА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. Цена Договора определяется как сумма платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома.

4.2. Ежемесячная плата за услуги по содержанию и ремонту общего имущества МКД в рамках настоящего Договора определяется, исходя из расчета тарифа умноженного на количество м², принадлежащих Собственнику помещения в МКД. Например: 43,3 м² x 19,97 руб./ м² = 864,70 рублей/ месяц.

На текущий тариф за 1 м² установлен в соответствии с действующим законодательством и составляет 233 руб./ м², в том числе:

- стоимость услуг и работ по управлению многоквартирным домом - 2,45 руб./м²;
- стоимость услуг, работ по содержанию общего имущества - 19,39 руб./м²;
- стоимость работ по текущему ремонту - 354 руб./м²;
- стоимость работ по капитальному ремонту - 2,44 руб./м².

Размер платы за услуги по содержанию и ремонту МКД может быть изменён не иначе как в порядке, установленном действующим законодательством либо условиями настоящего Договора.

4.3. При изменении стоимости услуг по Договору Управляющая организация гарантирует производство перерасчета стоимости услуг со дня вступления изменений в силу.

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

4.5. Предельный срок внесения платежей Собственниками помещений МКД согласно выставленным платёжным документам - 25 число месяца, следующего за отчетным.

4.6. Собственник считается выполнившим свое обязательство по оплате работ (услуг) с момента зачисления денежных средств на расчетный счет, указанный Управляющей организацией.

4.7. В случае тяжёлого материального положения Собственника, подтверждённого документально, по его письменному заявлению, Управляющая организация вправе предоставлять рассрочку платежа с обязательным составлением Графика погашения задолженности.

4.8. Текущий и капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет средств Собственников помещений МКД. Решение общего собрания Собственников помещений в МКД по проведению текущего (капитального) ремонта принимается с учетом предложений Управляющей организации о дате начала ремонта, сроках его проведения, необходимом объёме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения текущего (капитального) ремонта. Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома распространяется на всех Собственников помещений в МКД независимо от места его проживания (нахождения).

4.9. В случае возникновения необходимости проведения не запланированных работ по текущему и/или капитальному ремонту МКД, Собственники помещений в МКД на общем собрании определяют необходимый объём работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг) и оплачивают их дополнительно. Размер платежа для Собственников помещений в МКД рассчитывается пропорционально доле собственности в общем имуществе многоквартирного дома. Оплата в данном случае производится Собственниками помещений в МКД в соответствии с выставленным Управляющей организацией платёжным документом, в котором должны быть указаны: наименование дополнительных работ, их стоимость, расчетный счет, на который надлежит перечислить денежные средства. Платежи должны быть внесены Собственниками помещений в МКД не позднее 10 дней со дня выставления квитанции к оплате.

При недостаточности финансовых средств для производства работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД, утвержденных Решением общего собрания Собственников, Собственники вправе воспользоваться пунктом 3.2.7. Договора.

4.10. В экстренных ситуациях, связанных с ликвидацией последствий аварий и катастроф, наступивших по вине Собственников помещений в МКД, Управляющая организация вправе проводить не предусмотренные настоящим Договором работы и услуги в интересах Собственников, с последующим уведомлением Собственников о произведённых расходах. Финансирование работ производится за счет средств Собственников помещений в МКД по отдельной смете.

4.11. Не использование помещений не является основанием невнесения платы за услуги по настоящему Договору Собственником помещения, поскольку бремя содержания помещения не соотносится с правом пользования данным помещением. Перерасчёт платы за содержание и ремонт общего имущества МКД не производится.

4.12. Стоимость оплаты услуг представительства в суде по реализации положений настоящего Договора, определяется Управляющей организацией самостоятельно, производится за счёт собственных средств Управляющей организации, дополнительного согласования не требует, и подлежит возмещению в соответствии со статьёй 15 ГК РФ в полном объёме как расходы, произведённые для восстановления нарушенного права за счёт виновных лиц.

4.13. Задолженность Собственника (Пользователя) помещения в МКД по оплате предоставленных коммунальных услуг, возникшая вследствие ненадлежащего исполнения публичных договоров Собственником

(Пользователем) помещений МКД, предусмотренных пунктом 3.3.2. Договора, взыскивается непосредственно соответствующей Ресурсоснабжающей организацией и предметом настоящего Договора не охватывается.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. Управляющая организация несет ответственность перед Собственниками помещений в МКД за ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора в объеме предоставленных ей полномочий и принятых обязательств в соответствии с действующим законодательством РФ в пределах зоны ответственности, установленной по границе раздела балансовой принадлежности, за исключением Собственников помещений в МКД, не подписавших настоящий Договор.

5.2. Управляющая организация несет ответственность за ущерб (убытки), причиненный общему имуществу многоквартирного дома в результате ее действий или бездействия, в размере действительного причиненного ущерба в случаях установления её вины решением суда.

5.3. Управляющая организация не несет ответственность за все виды ущерба, возникшие не по ее вине или не по вине её сотрудников. При невыполнении Собственником требований пункта 3.3.15. настоящего Договора, Собственник считается просрочившим обязательство и лишается права предъявления претензий к Управляющей организации.

5.4. В случае своевременного надлежащего уведомления Управляющей организацией Собственников помещений в МКД об истечении нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома согласно норм и требований СНиП, необходимости производства ремонтных работ, а также при неисполнении или ненадлежащем исполнении собственниками МКД обязательств по оплате услуг по настоящему Договору, влекущие невозможность выполнения работ по ремонту и содержанию общего имущества МКД из-за отсутствия финансирования, Управляющая организация освобождается от ответственности за:

- качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования;

- аварии на инженерных сетях и конструктивных элементах МКД;

- качество услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

5.5. Собственники помещений в МКД несут ответственность за нарушение обязательств по настоящему Договору, требований пожарной безопасности, иных норм и правил в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.6. При досрочном расторжении Договора по инициативе Собственников помещений в МКД, убытки, понесенные Управляющей организацией вследствие такого расторжения в виде капитальных вложений заёмных средств в объект недвижимости, подлежат возмещению Собственниками помещений в МКД в полном объеме.

5.7. Собственники помещений в МКД не несут ответственность за действия Управляющей организации, а Управляющая организация не несет ответственность за обязательства Собственников помещений в МКД по настоящему Договору, в том числе перед административными и контролирующими органами государственной и муниципальной власти, правоохранительными органами и прокуратурой.

5.8. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по договору Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством РФ.

6. КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТЬ

6.1. Собственник даёт согласие на обработку своих персональных данных в целях реализации обязательств Управляющей организации по настоящему Договору, в частности:

- для создания и ведения базы данных о Собственниках помещений МКД применительно к Договору управления;

- ведения учётной и технической документации по многоквартирному дому;

- начисления платежей согласно разделу 4 Договора управления;

- информирования Собственника о ходе выполнения Управляющей организацией обязательств по Договору посредством применения средств телефонной и почтовой связи.

Согласие Собственника не зависит от срока действия Договора, дано на неопределённый срок и может быть отозвано Собственником путём предоставления в Управляющую организацию письменного заявления одновременно с требованием о расторжении Договора управления.

6.2. Стороны обязуются хранить в тайне любую коммерческую, финансовую и иную конфиденциальную информацию и данные, предоставленные каждой из сторон в связи с исполнением настоящего Договора, не раскрывать и не разглашать, в общем и в частности, факты и иную информацию какой-либо третьей стороне без предварительного письменного согласия другой Стороны настоящего Договора.

6.3 Управляющая организация обязуется не использовать полученную в рамках Договора информацию, в целях прямо или косвенно наносящих ущерб Собственнику и/или для получения каких-либо преимуществ и выгод в течение срока действия Договора.

6.4. К конфиденциальной информации не относится информация, которая отнесена существующим законодательством к категории открытой и/или раскрытие которой вменено в обязанность Управляющей организации.

6.5. За понесенные убытки от разглашения конфиденциальной информации Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

6.6. Обязательства по конфиденциальности, возложенные на Управляющую организацию настоящим Договором, не будут распространяться на информацию, ставшую известной третьим лицам не по вине Управляющей организации.

6.7. Содержание данного Договора со всеми приложениями является интеллектуальной собственностью Управляющей организации и относится к категории конфиденциальной информации.

7. ФОРС-МАЖОР

7.1. Ни одна из Сторон не будет нести ответственность за возникший ущерб, а также полное или частичное неисполнение своих обязанностей, если неисполнение будет являться следствием обстоятельства непреодолимой силы (форс-мажор), находящихся вне контроля Сторон, препятствующих выполнению настоящего Договора и возникших после заключения Договора. К форс-мажорным обстоятельствам относятся: война и боевые действия, забастовки, нормативные акты законодательной и исполнительной власти, пожар, наводнение, землетрясение и другие стихийные бедствия.

7.2. Сторона, для которой сделалось невозможным исполнение обязательств по Договору, обязана не позднее 5 дней с момента их наступления в письменной форме уведомить другую сторону о наступлении, предполагаемом сроке действия и прекращения вышеуказанных обстоятельств.

7.3. При возникновении форс-мажорных обстоятельств срок исполнения обязательств по Договору соразмерно отодвигается на время действия таких обстоятельств и их последствий. Если невозможность полного или частичного исполнения обязательств будет существовать свыше 3 месяцев, Стороны вправе расторгнуть Договор полностью или частично без обязанности по возмещению возможных убытков.

7.4. В случае, когда невозможность исполнения возникла по обстоятельствам, за которые ни одна из сторон не отвечает, Собственник возмещает Управляющей организации фактически понесенные, и документально подтвержденные им расходы при исполнении обязательств, предусмотренных пунктом 3.2.7. настоящего Договора.

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 заявлению одной из Сторон.

8.2. Обоснованные претензии (жалобы) на несоблюдение условий Договора предъявляются Собственниками помещений МКД в письменном виде за подписью 2/3 голосов (кворум, необходимый для принятия решения по распоряжению денежными средствами), и подлежат обязательной регистрации в Управляющей организации. Реально существующая нерешенная проблема Собственника помещения в МКД не может изменить Решение общего собрания Собственников многоквартирного дома, утвердившего план текущего (капитального) ремонта.

8.3. Действие Закона Российской Федерации № 2300-1 от 7 февраля 1992 года «О защите прав потребителей» распространяется исключительно на правоотношения, возникающие между Собственником и Управляющей организацией, непосредственно при выполнении работ, оказании услуг, предусмотренных пунктом 3.2.5. настоящего Договора. Во всех остальных случаях названный Закон не применим, поскольку в соответствии со статьей 3 Федерального закона № 294-ФЗ от 26.12.2008 года и положениями настоящего Договора, Управляющая организация добросовестно действует в интересах квалифицированного большинства Собственников помещений МКД и не вправе умалять их интересы.

8.4. Управляющая организация не вправе исполнять требования предписаний, выдаваемых органами государственного и муниципального контроля (надзора) при осуществлении мероприятий по контролю за соблюдением требований жилищного законодательства в части содержания, обслуживания и ремонта многоквартирного дома Управляющей организацией, требующие расхода денежных средств со счёта дома, если на это нет Решения общего собрания Собственников помещений в МКД по распоряжению денежными средствами, принятого 2/3 голосов Собственников.

8.5. Настоящий Договор считается заключенным со стороны Собственников помещений в МКД, если его подписали Собственники, которым принадлежат в совокупности более пятидесяти процентов площади помещений в данном многоквартирном доме.

8.6. Собственник муниципальной доли в порядке, установленном настоящим Договором, несет расходы по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома. Муниципальная доля в праве общей собственности на общее имущество в МКД пропорциональна размеру общей площади жилых (нежилых) помещений МКД к совокупной доле указанных помещений, находящихся в муниципальной собственности.

8.7. Собственник муниципальной доли передает Управляющей организации:

- право сбора платежей с нанимателей в рамках настоящего Договора
- право взыскания в судебном порядке, образовавшейся задолженности по платежам Нанимателей в рамках настоящего Договора.

8.8. Собственники помещений в МКД предоставляют право Управляющей организации представлять интересы Собственника помещений в МКД по предмету настоящего Договора в организациях и учреждениях

всех форм собственности, в том числе: в органах государственной и муниципальной власти правоохранительных органах, прокуратуры, административных, контролирующих, регистрационных учреждениях, коммерческих, общественных и других. Для чего предоставить право: подавать необходимого рода заявления, получать и предъявлять справки и документы, совершать все действия, связанные с выполнением Договора управления.

9. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

9.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору, в том числе касающиеся его расторжения считаются действующими при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными на то представителями обеих Сторон.

9.2. Все Дополнительные соглашения Сторон, Решения общих собраний Собственников, принятые по предмету настоящего Договора, Отчёты Управляющей организации и иные документы, подписанные Сторонами при исполнении настоящего Договора, являются его неотъемлемой частью.

9.3. Договор может быть расторгнут:

9.2.1. В одностороннем порядке по инициативе Собственника помещения в МКД, в случае систематического невыполнения Управляющей организацией своих обязательств по Договору с обязательным уведомлением последней об этом не позднее, чем за три месяца.

Систематическим нарушением условий настоящего Договора считается невыполнение работ, организация которых поручена Собственниками помещений в МКД Управляющей организации в установленные сроки, два или более раз при условии наличия денежных средств на счёте дома.

9.2.2. В одностороннем порядке Управляющей организацией в случае:

- образования задолженности у Собственника помещения в МКД за услуги, предоставляемые по настоящему договору, превышающей шесть ежемесячных размеров оплаты по данному Договору;

- создания Собственником условий, препятствующих исполнению Управляющей организацией своих обязательств по Договору;

- в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством.

9.2.3. По соглашению сторон.

9.3. Собственник вправе отказаться от выполнения своих обязательств по настоящему Договору в любое время, при условии полного возмещения произведённых затрат Управляющей организацией и оплаты услуг по Договору управления за последующие три месяца.

9.4. Расторжение Договора не является основанием для Собственника помещения МКД в прекращении обязательств по оплате произведённых Управляющей организацией затрат на оказанные услуги и произведённые работы в период действия настоящего Договора.

9.5. Досрочное расторжение Договора управления, произведённое по вине Собственника, повлекшее сокращение штатной численности сотрудников (работников) Управляющей организации, возлагает на Собственника бремя расходов на социальную защиту сокращённых лиц в объёме, установленном Трудовым кодексом РФ.

9.6. По истечению трёх месяцев с момента получения Стороной извещения о расторжении Договора, Управляющая организация не имеет права продолжать работу по Договору, а Собственник не вправе требовать продолжения работ. При получении извещения Управляющая организация готовит отчёт о проделанной работе и оказанных услугах, а также производит расчёт, причитающегося ей вознаграждения за фактически выполненные работы.

9.7. На основании представленного Управляющей организацией отчёта, Стороны определяют стоимость выполненных работ и производят окончательный расчёт в течение 5 (пяти) банковских дней после подписания соответствующего документа, закрепляющего расторжение Договора, и определяющего окончательную стоимость работ Управляющей организации.

В случае прекращения (расторжения) Договора управления и не возмещения затрат Управляющей организации Собственниками в полном объёме, при просрочке платежа свыше установленного срока виновные лица несут ответственность в размере 1/300 ставки банковского процента, установленной на день взыскания денежных средств, за каждый день просрочки платежа.

9.8. Расторжение настоящего Договора в связи с принятием Собственниками совместного Решения об изменении способа управления многоквартирным домом, производится в соответствии с действующим законодательством РФ и условиями настоящего Договора.

Факт принятия Собственниками помещений совместного Решения об изменении способа управления МКД не влечёт автоматического освобождения Сторон от необходимости исполнения обязательств по настоящему Договору. Договор считается действующим до момента, определённого Дополнительным соглашением о расторжении Договора управления МКД и производства взаиморасчётов. Денежные средства, оплаченные Собственником на текущий/капитальный ремонт МКД и не освоенные Управляющей организацией на момент расторжения Договора по назначению, подлежат возврату на расчётный счёт, письменно указанный непосредственно Собственником помещения за минусом суммы долга Собственника перед Управляющей организацией за услуги управления (при наличии такового).

10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА И ПОРЯДОК ЕГО ПРОЛОНГАЦИИ (ПРОДЛЕНИЯ)