

Договор управления многоквартирным домом

1 апреля 2015г.

г. Комсомольск-на-Амуре

Собственники помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Комсомольск-на-Амуре пр. Октябрьский, 21 (далее «Дом»), именуемые в дальнейшем «Собственники», действующие на основании решения общего собрания Собственников от, с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая Компания «Служба заказчика по ЖКХ», в лице директора Пятака Игоря Николаевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с другой стороны, вместе именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

- 1.1. «Собственники» поручают, а «Управляющая организация» обязуется за вознаграждение, в течение согласованного срока, в пределах суммы денежных средств поступающих от «Собственников» помещений, оказывать услуги по управлению «Домом», обеспечивать оказание услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Доме, обеспечивать предоставление коммунальных услуг «Собственникам» и пользующимся помещениями в Доме лицам, путем заключения по заданию «Собственников» от их имени и за их счет договоров с коммунальными предприятиями на предоставление коммунальных услуг, осуществлять иную порученную настоящим договором деятельность, направленную на достижение целей управления «Домом».
- 1.2. В отношениях с ресурсоснабжающими организациями, поставляющими коммунальные ресурсы, Управляющая организация действует от своего имени, по поручению и за счет собственников. Если договором с ресурсоснабжающими организациями предусмотрена оплата ресурсов потребителями или в случае уступки Управляющей организацией права денежного требования к потребителям по оплате потребленных коммунальных услуг ресурсоснабжающей организации, осуществляющей поставку соответствующих коммунальных ресурсов, Собственник осуществляет оплату по таким обязательствам ресурсоснабжающим организациям.
- 1.3. Стороны пришли к взаимному согласию о заключении смешанного договора на основании ст. 421 ГК РФ. К отношениям сторон по настоящему Договору в соответствующих частях применяются требования гражданского законодательства и правила о договорах, элементы которых содержатся в смешанном договоре (содержащим признаки разных гражданско-правовых договоров), с множественностью лиц. Условия настоящего договора являются одинаковыми и обязательными для всех «Собственников».
- 1.4. «Управляющая организация» принимает на себя обязательства по управлению «Домом», обеспечению оказания услуг и выполнения работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в «Доме» по перечню, объему услуг, работ и условиям их выполнения, установленных настоящим договором и Приложением к договору.
- 1.5. Настоящий договор заключен по инициативе «Собственников», на условиях согласованных с «Управляющей организацией».

2. Основные понятия

- 2.1. «Собственники» - все лица, владеющие помещениями в «Доме» на праве собственности.
- 2.2. «Собственник» - лицо, владеющее жилым или нежилым помещением в «Доме» на праве собственности.
- 2.3. «Пользователь» - член семьи «Собственника» жилого помещения; наниматель жилого помещения по договору социального найма; член семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма; иной владелец помещения, пользующийся им на основании договора аренды или другом законном основании..
- 2.4. «Управляющая организация» - ООО «СЗ по ЖКХ» - организация, уполномоченная общим собранием «Собственников» многоквартирного «Дома» на выполнение функций по управлению таким «Домом», на условиях настоящего договора.
- 2.5. «Исполнитель» - организация независимо от ее организационно правовой формы, а так же индивидуальный предприниматель выполняющие работы или оказывающие услуги «Собственникам» по возмездному договору, заключенному «Управляющей организацией» от имени и за счет «Собственников».

- 2.6. «Общее имущество многоквартирного дома» - имущество, принадлежащее на праве общей долевой собственности «Собственникам».
- В целях выполнения обязанности по содержанию общего имущества «Собственники» определили, что состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление указан в приложении № 2, которое является неотъемлемой частью настоящего договора.
- 2.7. Содержание общего имущества многоквартирного дома – комплекс работ и услуг по контролю за его состоянием, поддержанию в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем.
- 2.8. Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома – комплекс ремонтных работ и организационно-технических мероприятий в период нормативного срока эксплуатации с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования, инженерных систем многоквартирного дома для поддержания эксплуатационных показателей коммуникаций, оборудования, конструкций.
- 2.9. Перечень, периодичность выполнения работ и услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома определен в Приложении № 3, которое является неотъемлемой частью настоящего договора.

3. Общие положения

3.1. Настоящий Договор заключен по инициативе собственников жилых и нежилых помещений на условиях, утвержденных решением общего собрания собственников помещений, согласованных с управляющей организацией и является сделкой с каждым собственником помещения в этом многоквартирном доме. Стороны при исполнении настоящего Договора руководствуются условиями настоящего Договора, а также нормами Конституции Российской Федерации, Гражданского кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации, Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года № 491, Правил пользования жилыми помещениями, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 21 января 2006 года № 25, Федерального закона «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 23.11.2009 N 261-ФЗ, и иных положений законодательства РФ, Постановлением Правительства РФ № 416 от 15.05.2013г. «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирным домом», Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 31.07.2014г. № 411/пр., применимых к предмету настоящего Договора. . Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 г. N 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядок их оказания и выполнения» иными положениями гражданского и жилищного законодательства Российской Федерации. В пределах утвержденного финансового плана, сформированного в соответствии с учетом данных ежегодных осенне-весенних осмотров общего имущества многоквартирного дома и предложений собственников многоквартирного дома. Управляющая организация обязана приступить к исполнению настоящего Договора не позднее чем через тридцать дней со дня его подписания. Техническая и иная документация на многоквартирный дом передается Управляющей организации в срок не позднее тридцати дней с момента заключения настоящего Договора.

3.2. Собственники помещений дают согласие управляющей организации осуществлять обработку персональных данных, включая обработку телефонных номеров собственников и проживающих в помещении для осуществления смс-информирования и авто-информирования, а также сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу представителю для взыскания обязательных платежей в досудебном и судебном порядке, специализированной организации для ведения начислений), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных, в соответствии с Федеральным Законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных».

3.3. Для исполнения договорных обязательств собственники помещений предоставляют следующие персональные данные: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, сведения о наличии льгот, сведения о зарегистрированном в многоквартирном доме праве собственности на жилое помещение, сведения о проживающих в помещении лицах и иные данные, необходимые для реализации

настоящего Договора, в части начисления платежей, в соответствии с Федеральным Законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных».

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

4. Права и обязанности «Сторон»

4.1. «Управляющая организация» обязана:

- 4.1.1. Приступить к выполнению настоящего договора не позднее чем через месяц с момента проведения общего собрания по выбору «Управляющей организации»;
- 4.1.2. Управлять «Домом» в соответствии с условиями настоящего договора;
- 4.1.3. В пределах, поступивших от «Собственников» денежных средств, самостоятельно или с привлечением иных юридических или физических лиц, имеющих необходимые навыки, оборудование, а в случае необходимости – сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы оказывать услуги и выполнять работы предусмотренные настоящим договором.
- 4.1.4. Обеспечивать предоставление коммунальных услуг «Собственникам» и «Пользователям», путем заключения по поручению от имени и за счет «Собственников» договоров на предоставление всех необходимых (с учетом технической возможности «Дома») для жизнедеятельности коммунальных услуг с ресурсоснабжающими организациями или иными исполнителями коммунальных услуг;
- 4.1.5. Оказывать «Собственникам» и «Пользователям» содействие в осуществлении контроля качества предоставления коммунальных услуг, при наличии письменного обращения;
- 4.1.6. Направлять полномочного представителя для участия в общем собрании «Собственников», при условии надлежащего уведомления;
- 4.1.7. Представлять интересы «Собственников» по предмету Договора, в том числе по заключению договоров направленных на достижение целей настоящего Договора, во всех организациях, предприятиях и учреждениях любых организационно-правовых форм.
- 4.1.8. Обеспечивать учет проживающих в «Доме» граждан, на основе предоставленных ими сведений, с целью исполнения настоящего договора, представления соответствующих сведений органам государственной власти и органам местного самоуправления на основании данных регистрационного учета, а также выдавать справки о проживании и регистрации по месту жительства, обратившимся за ними «Собственникам» и «Пользователям»;
- 4.1.9. Рассматривать в течение 10 дней жалобы, заявления и иные обращения «Собственников» и «Пользователей», касающиеся предоставления услуг и выполнения работ по настоящему договору;
- 4.1.10. Ежегодно до 01 апреля представлять уполномоченному общим собранием лицу отчет о выполнении договора за прошедший календарный год. Отчет должен содержать следующие сведения: сумма средств «Собственников» начисленных и поступивших «Управляющей организации» в отчетный период, перечень исполненных «Управляющей организацией» обязательств (работ и услуг).
- 4.1.11. Вести домовую учет в доле расходов и доходов;
- 4.1.12. За 30 дней до прекращения настоящего договора передать по акту приема-передачи всю имеющуюся техническую документацию, связанную с управлением «Домом», вновь выбранной управляющей организации или иному управляющему «Домом» органу, а при их отсутствии администрации города Комсомольска-на-Амуре;
- 4.1.13. Исполнять решения общего собрания «Собственников», касающиеся управления «Домом» и не противоречащие действующему законодательству и настоящему договору, в пределах финансирования осуществляемого «Собственниками»;
- 4.1.14. Сообщать «Собственникам», путем размещения информации на досках объявлений возле входа в подъезды «Дома», либо в счетах на оплату за жилье, о заключенных договорах с организациями, выполняющими работы и оказывающими жилищно-коммунальные услуги «Собственникам», условиях и порядке оплаты жилищно-коммунальных услуг, об утверждении новых тарифов на жилищно-коммунальные услуги об адресах и номерах телефонов «Управляющей организации», обслуживающих организаций, аварийных служб и организаций, с которыми заключены договоры в целях управления «Домом»;
- 4.1.15. Производить начисление платежей «Собственникам» и «Нанимателям» жилых помещений за услуги, установленные настоящим договором, и выставлять счет на оплату в срок до 01 числа месяца, следующего за истекшим месяцем;
- 4.1.16. Обеспечивать сбор установленных настоящим договором платежей. Вести претензионно-исковую работу с «Собственниками» и «Пользователями», которые не осуществляют своевременную оплату по настоящему договору;

4.1.17. Организовать работы по ликвидации аварий в многоквартирном доме;

4.1.18. Производить осмотр общего имущества, расположенного в местах общего пользования (находящегося за пределами жилых и нежилых помещений принадлежащих «Собственникам» и «Пользователям») не реже чем два раза в год, перед запуском отопления и после окончания отопительного сезона. После произведенного осмотра общего имущества, проинформировать уполномоченное «Собственниками» лицо или всех «Собственников» о результатах осмотра и мероприятиях необходимых для устранения выявленных дефектов, а так же о необходимости «Собственникам» принять на общем собрании решение о проведении конкретных видов ремонтных работ, принятия решения о поручении их выполнения «Управляющей организации», принятия решения о финансировании этих работ и услуг «Собственниками».

4.2. «Управляющая организация» вправе:

4.2.1. Взыскивать в судебном порядке с «Собственников» задолженность по настоящему договору, а также пеню, начисленную в соответствии с действующим законодательством и настоящим договором;

4.2.2. Прекратить предоставление услуг и выполнение работ по настоящему договору в случае не внесения «Собственниками» платы установленной в настоящем договоре, и достижения общей суммы задолженности «Собственников» по договору более чем сумма начислений за три месяца;

4.2.3. Требовать в претензионном и судебном порядке возмещения «Собственниками», «Пользователями» и иными лицами, пользующимися помещениями «Дома», ущерба и убытков, причиненных «Управляющей» организации или общему имуществу «Дома» вследствие действий, либо бездействия «Собственников» и иных лиц, пользующихся помещениями «Дома»;

4.2.4. Самостоятельно или с привлечением иных юридических или физических лиц, имеющих необходимые навыки, оборудование, а в случае необходимости - сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества «Дома» в объемах и на условиях установленных настоящим договором;

4.2.5. Вести дополнительную работу с арендаторами общего имущества. А именно: от имени и за счет «Собственников» заключать договоры на использование общего имущества «Дома» с юридическими и физическими лицами; вести расчеты по данным договорам; вести претензионную и судебную работу по взысканию задолженности по указанным договорам. Денежные средства полученные «Управляющей организацией» по указанным договорам не являются доходом «Управляющей организации» и подлежат использованию их на содержание и ремонт общего имущества «Дома» для достижения цели безопасного и комфортного проживания «Собственников» и «Пользователей». За ведение указанной дополнительной работы с арендаторами «Управляющая организация» оставляет себе на покрытие расходов, связанных с выполнением данного поручения, не более тридцати процентов от цены договоров указанных в данном пункте;

4.2.6. Учитывая интересы «Собственников» и «Пользователей» самостоятельно определять порядок, сроки и способ выполнения работ, необходимых для выполнения обязательств по настоящему договору.

4.2.7. В случае возникновения угрозы безопасности для жизни и здоровья граждан, сохранности имущества в «Доме» перераспределять имеющиеся средства и выполнять работы для ее устранения, с последующим уведомлением «Собственников» в течение 1 месяца с момента проведения соответствующих работ, путем размещения на досках объявлений возле входа в подъезд, либо в счетах на оплату за жилье.

4.2.8. Временно использовать нежилые помещения, относящиеся к общему имуществу «Собственников» для выполнения услуг и работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества, а так же других услуг по настоящему договору. Использование помещений «Управляющей организацией» осуществляется безвозмездно, а так же может осуществляться лично, либо организациями находящимися в договорных отношениях с «Управляющей организацией».

4.2.9. «Управляющая организация» вправе самостоятельно определить очередность и сроки выполнения работ и оказания услуг по настоящему договору, в зависимости от фактического состояния общего имущества, объема поступивших средств «Собственников» и ее производственных возможностей.

4.2.12. «Управляющая организация» вправе по своему усмотрению выполнить работы и оказать услуги не предусмотренные перечнем, Приложением к договору, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни или здоровья граждан, устранением последствий аварии или угрозы наступления ущерба общему имуществу «Собственников», о чем «Управляющая организация» обязана проинформировать «Собственников» путем размещения информации на досках объявлений возле входа в подъезд, либо в счетах на оплату за жилье. Выполнение таких работ и оказание услуг осуществляется за счет средств «Собственников», поступивших на содержание и ремонт общего имущества.

4.2.13. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством.

4.3. «Собственники» обязаны:

4.3.1. Своевременно оплачивать услуги и работы «Управляющей организации» Нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах:

- на содержание общего имущества «Дома» путем внесения платы за содержание и ремонт помещения;
- услуги управления многоквартирным домом.

4.3.2. Поддерживать многоквартирный дом в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с общим имуществом, соблюдать права и законные интересы соседей, а также правила содержания и пользования жилыми помещениями, общим имуществом, другим оборудованием, находящемся в многоквартирном доме, в соответствии с действующим законодательством;

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

- соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках и других 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 допускать выполнения в помещениях работ или совершения других действий, создающих повышенный шум или вибрацию, а также действий, нарушающих нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях;
- не допускать нахождения и хранения личного имущества в местах общего пользования.

4.3.4. Соблюдать правила пожарной безопасности, в том числе не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения и захламления коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, чердаков, подвалов, балконов и лоджий, других мест общего пользования, не устанавливать в местах общего пользования несанкционированные перегородки, выполнять другие требования пожарной безопасности;

4.3.5. Возмещать «Управляющей организации» расходы, возникшие в связи с допущенными по вине «Собственника» нарушениями правил пожарной безопасности, повлекшие за собой причинение ущерба общему имуществу «Собственников» и третьим лицам;

4.3.6. Содержать и поддерживать жилое (нежилое) помещение, санитарно-техническое и электрическое оборудование внутри него в надлежащем техническом и санитарном состоянии, а также производить за свой счет ремонт жилого (нежилого) помещения и санитарно-технического, электрического оборудования, находящегося внутри него и не относящегося к общему имуществу;

4.3.7. Не допускать выполнения работ и не совершать иные действия, приводящие к порче или изменению характеристик электрического и инженерного оборудования, жилых помещений, общего имущества или конструкций «Дома», загрязнению придомовой территории. В противном случае возмещать расходы по ремонту поврежденных жилых (нежилых) помещений, общего имущества «Дома» и расходы на уборку загрязненной придомовой территории;

4.3.8. Обеспечивать доступ «Управляющей организации» в помещения «Собственника» для исполнения настоящего договора;

4.3.9. В случае временного отсутствия в помещении, сообщать в «Управляющую организацию» место своего нахождения, свой контактный телефон, телефон и адрес родственников (доверенных лиц), на случай необходимости принятия мер по ликвидации аварийной ситуации. В случае непредставления такой информации обязуется возместить причиненный ущерб гражданам и юридическим лицам и их имуществу;

4.3.10. Своевременно, до 10 числа месяца следующего за истекшим месяцем, и в полном объеме вносить плату по настоящему договору;

4.3.11. В случае предоставления «Собственником» своего помещения в пользование третьим лицам, сообщать об этом в «Управляющую организацию»;

4.3.12. Своевременно, не позднее 3-х дней с момента наступления события, представлять «Управляющей организации» сведения:

- о количестве граждан, проживающих в помещении совместно с «Собственником»;
- о проводимых с помещениями сделках, приводящих к смене «Собственника», или смене «Пользователя»;

4.3.13. Не устанавливать, не подключать и не допускать одновременное использование электробытовых приборов и машин суммарная мощность, которых превышает указанные в технической документации «Дома» возможности внутридомовой электрической сети (не более 2,5 кВт в газифицированных домах, не более 4 кВт в домах, оборудованных электроплитами).

4.3.14. Не устанавливать механическое, электрическое, санитарно-техническое оборудование, отопительные приборы (в том числе дополнительные секции), отключающие, регулирующие устройства и иное оборудование на общее имущество в жилых и нежилых помещениях, а также в местах общего

пользования самостоятельно (т.е. своими силами или с привлечением сторонней организации без разрешительной документации и письменного согласования с «Управляющей организацией»), а так же без оформления акта передачи установленного оборудования на управление «Управляющей организации». В противном случае с данного имущества снимается статус общего имущества и «Собственник» или «Пользователь», допустивший нарушение настоящего пункта договора, обязуется самостоятельно нести обязанность по содержанию и ремонту данного имущества, а так же обязуется нести полную ответственность за ущерб, причиненный в результате установки и использования такого имущества.

4.3.15. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении, либо использующих помещение, принадлежащее «Собственнику», дееспособных граждан с условиями настоящего договора и требовать их соблюдения. При заключении договора социального найма жилого помещения или другого договора по предоставлению помещения в пользование, «Собственник» обязан информировать нанимателей или других пользователей об условиях настоящего договора;

4.3.16. В случае возникновения необходимости проведения «Управляющей организацией» не установленных настоящим договором работ или услуг, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине «Собственника» или «Пользователя», либо в связи с нарушением «Собственником» или «Пользователем» настоящего договора, указанные работы проводятся за счет «Собственника» или «Пользователя», допустившего нарушение путем дополнительной оплаты;

4.3.17. Члены семьи «Собственника», проживающие совместно с ним, пользуются наравне с ним всеми правами и несут все обязанности, вытекающие из настоящего договора, если иное не установлено письменным соглашением между «Собственником» и членами семьи и данное соглашение предоставлено в «Управляющую организацию».

4.3.18. До 01 ноября текущего года утверждать на общем собрании «Собственников» годовой план мероприятий на следующий год с перечнем, объемом услуг, работ по содержанию и ремонту общего имущества «Дома», с условиями их выполнения, а так же устанавливать соответствующий этому плану размер оплаты за ремонт и содержание общего имущества «Дома», а так же иные услуги по настоящему договору. «Стороны» пришли к соглашению, что в случае не представления «Управляющей организации» до 01 ноября текущего года утвержденного «Собственниками» годового плана мероприятий на следующий год, «Управляющая организация» самостоятельно разрабатывает данный план и в срок до 01 марта следующего за текущим годом представляет его на утверждение Собственникам, а так же устанавливает соответствующий этому плану размер платы. При установлении размера платы «Управляющая организация» руководствуется рекомендованными администрацией города Комсомольска-на-Амуре тарифами для нанимателей жилых помещений по статьям оплаты «содержание жилья», «текущий ремонт».

4.3.19. Согласовывать с органом местного самоуправления все проводимые переустройства и перепланировки в помещениях и уведомлять о них в письменном виде «Управляющую организацию»;

4.3.20. Самостоятельно осуществлять осмотр общего имущества «Дома», находящегося в жилых и нежилых помещениях, принадлежащих «Собственникам», либо делать письменную заявку в «Управляющую организацию» на осмотр данного имущества специалистами «Управляющей организации». В случае выявления неисправности общего имущества, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении «Собственника», незамедлительно сообщать об этих неисправностях в «Управляющую организацию».

4.3.21. Проводить собрание собственников помещения не реже одного раза в год, в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

4.3.22. Избирать среди собственников помещений в многоквартирном доме Совет МКД для предоставления интересов собственников многоквартирного дома, связанных с проведением текущего ремонта и содержания общего имущества МКД. В случае если собственники не избрали Совет МКД, принимать выполненные работы и подписывать акты выполненных работ вправе любой из собственников помещений в данном многоквартирном доме.

4.3.23. Нести ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с действующим законодательством.

4.3.24. По требованию «Управляющей организации» предоставить копию свидетельства о государственной регистрации права собственности на занимаемое помещение и предъявить оригинал для сверки. Указанная обязанность возникает у «Собственника» по настоящему договору однократно.

4.4. «Собственник» вправе:

4.4.1. Пользоваться общим имуществом в «Доме» в соответствии с его назначением;

4.4.2. Осуществлять контроль над деятельностью «Управляющей организации» по исполнению настоящего договора в порядке, установленном договором;

4.4.3. Требовать в установленном действующим законодательством порядке от «Управляющей организации», при наличии вины последней, перерасчета платежей за работы (услуги) по настоящему

договору, в связи с несоответствием работ (услуг) перечню, составу, периодичности и качеству работ (услуг) установленных настоящим договором;

4.4.4. Самостоятельно, в конце календарного года, на общем собрании «Собственников» определять и утверждать перечень, объем услуг, работ и условия их выполнения. Изменении перечня объема услуг, работ и условия их выполнения, оказываемых «Управляющей организацией» в рамках настоящего договора, при условии установления размера ежемесячных обязательных платежей для финансирования работ и услуг;

4.4.5. Вносить в «Управляющую организацию» письменные конструктивные предложения по совершенствованию управления «Домом»;

4.4.6. Решением общего собрания «Собственников», принятым не менее чем 2/3 голосов от общего числа голосов Собственников, в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора управления многоквартирным домом в случае не выполнения «Управляющей организацией» условий данного договора.

4.4.7. Получать полную и достоверную информацию о деятельности в рамках настоящего договора «Управляющей организации» и ее контрагентах привлекаемых для исполнения условий настоящего договора.

4.4.8. В согласованные с ответственными лицами «Управляющей организации» сроки проверять объемы, качество и периодичность оказания услуг и выполнения работ по настоящему договору (в том числе проведения соответствующей экспертизы).

4.4.9. Требовать от «Управляющей организации», в части взятых ей на себя обязательств, устранения выявленных дефектов и проверять полноту и своевременность их устранения.

5. Цена договора

5.1. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества «Дома», а так же Приложение, определяющее перечень, объем услуг, работ и условия их выполнения, утверждены общим собранием «Собственников» при утверждении условий настоящего договора.

5.2. В состав платы по настоящему договору включается плата за услуги по управлению «Домом», содержание, текущий ремонт общего имущества «Дома».

5.3. Размер обязательного ежемесячного платежа для каждого «Собственника» помещений рассчитывается исходя из перечня работ и услуг оказываемых «Управляющей организацией», и определяется пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество «Дома»;

5.4. На момент подписания данного договора цена, оказываемых «Управляющей организацией» услуг, устанавливается в размере, рекомендованном администрацией города Комсомольска-на-Амуре Постановлением от 07.11.2013 № 3528-па для нанимателей жилых помещений по статьям оплаты «содержание жилья», «текущий ремонт». Установленный размер платы за содержание и ремонт устанавливается на срок до изменения Постановления от 07.11.2013 № 3528-па;

5.5. Размер обязательного ежемесячного платежа может быть изменен на основании решения общего собрания «Собственников», исходя из утвержденного годового плана мероприятий на следующий год по ремонту и содержанию общего имущества «Дома»;

5.6. Стороны пришли к соглашению, что в случае не принятия «Собственниками» решения об утверждении размера платы за содержание и ремонт общего имущества «дома» до 01 ноября текущего года, «Управляющая организация» принимает стоимость услуг по данному договору на следующий год в размере, рекомендованном администрацией города Комсомольска-на-Амуре для нанимателей жилых помещений по статьям оплаты «содержание жилья», «текущий ремонт». Размер платы за содержание и ремонт устанавливается на срок не менее чем один год;

5.7. Обязательный ежемесячный платеж вносится «Собственником» - физическим лицом в срок до 10 числа месяца, следующего за истекшим, на основании платежного документа, представляемого «Управляющей организацией», «Собственником» - юридическим лицом в срок до 15 числа текущего месяца, на основании счета на предоплату. Счет фактура является документом подтверждающим факт оказания услуги по настоящему договору для «Собственника» — юридического лица. Допускается авансовое внесение платежей в счет будущих месяцев;

5.8. Не использование помещения «Собственником» не является основанием для не внесения платы по настоящему договору;

5.9. «Управляющая организация» обязана разместить информацию об изменении размера обязательного ежемесячного платежа по настоящему договору не позднее, чем за 30 дней до начала действия новых расценок;

5.10. «Управляющая организация» обязана информировать «Собственников» о местах, где можно произвести оплату.

5.11. «Собственники» не вправе требовать перерасчет оплаты, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

6. Порядок осуществления контроля

6.1. «Управляющая организация» является подконтрольной общему собранию «Собственников».

6.2. «Собственники» решением общего собрания назначают уполномоченное лицо из числа «Собственников», которое будет осуществлять контроль над выполнением «Управляющей организацией» обязательств по данному договору;

6.3. Уполномоченный общим собранием «Собственников» осуществляет контроль путем принятия участия в подписании актов выполненных работ, а также подписания ежегодного отчета «Управляющей организации» об оказанных работах и услугах в рамках настоящего договора;

6.4. «Управляющая организация» ежегодно до 01 апреля представлять уполномоченному общим собранием лицу отчет о выполнении договора за прошедший календарный год. Отчет должен содержать следующие сведения: сумма средств «Собственников» начисленных и поступивших «Управляющей организации» в отчетный период, перечень исполненных «Управляющей организацией» обязательств (работ и услуг), а так же сумма средств накопленных для капитального ремонта общего имущества (резервный фонд), основания для изменения взятых на себя обязательств;

7. Ответственность сторон

7.1. Ответственность «Управляющей организации»:

7.1.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, принятых «Управляющей организацией» по настоящему договору, она несет ответственность, в порядке, установленном действующим законодательством и настоящим договором;

7.1.2. «Управляющая организация» несет ответственность за своевременное предоставление отчетов о выполнении своих обязательств;

7.1.3. «Управляющая организация» несет ответственность за качество оказанных услуг и выполненных работ по настоящему договору. В случае обнаружения недостатков в качестве выполненных работ «Управляющая организация» производит устранение выявленных недостатков.

7.1.4. «Управляющая организация» несет ответственность в рамках действующего законодательства в случае причинения ущерба работниками «Управляющей организации» при исполнении ими своих трудовых обязанностей.

7.1.5. «Управляющая организация» не несет ответственность в случаях:

- «Управляющая организация» освобождается от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, принятых по настоящему договору, а также освобождается от возмещения причиненного ущерба, если докажет, что надлежащее исполнение условий договора оказалось невозможным вследствие вины кого-либо из «Собственников», либо «Пользователей» помещений, в том числе вследствие ненадлежащего исполнения «Собственниками» своих обязанностей, а так же в других случаях предусмотренных действующим законодательством;

- «Управляющая организация» не несет ответственность за качество оказываемых по настоящему договору услуг и выполняемых работ в случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества «Собственников» и не принятия «Собственниками» решения о его ремонте. Факт истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества «Собственников» устанавливается «Собственниками» на общем собрании, либо «Управляющей организацией» по результатам осмотра общего имущества, либо другой специализированной организацией привлеченной «Собственниками» для дачи заключения, либо органами государственной власти, уполномоченными осуществлять контроль и надзор за качеством содержания многоквартирных домов.

- «Управляющая организация» не несет ответственности за ущерб, который возникает для «Собственников» вследствие недостатка средств на содержание и ремонт общего имущества.

- «Управляющая организация» не несет ответственности не возмещает ущерб возникший по вине третьих лиц, в результате вандализма, кражи, поджога, и т.п.

7.2. Ответственность «Собственника»:

7.2.1. «Собственники», не обеспечившие допуск представителей «Управляющей организации» и (или) специалистов организаций, с которыми «Управляющая организация» заключила договор во исполнение настоящего договора, для устранения аварии и производства ремонтных работ, указанных в настоящем

договоре, несут имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий перед «Собственниками», «Управляющей организацией» и другими лицами;

7.2.2. «Собственники», не исполнившие обязанности предусмотренные пунктом 4.3.20. настоящего договора, несут имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие аварии инженерных систем, расположенных внутри помещения, перед «Собственниками», «Управляющей организацией» и другими лицами;

7.2.3. В случае нарушения «Собственником» сроков внесения платежей, установленных настоящим договором, в соответствии с действующим законодательством «Собственник» уплачивает «Управляющей организации» пени в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации за каждый день просрочки платежа со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты задолженности включительно;

7.2.4. «Собственники» и «Пользователи» помещений несут ответственность за нарушение ими требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством;

7.2.5. «Собственники» не отвечают по обязательствам «Управляющей организации», которые возникли не по поручению «Собственников».

8. Порядок разрешения споров

8.1. Стороны пришли к соглашению об обязательности досудебного порядка урегулирования спора. Все споры, возникшие из настоящего договора или в связи с его исполнением, разрешаются сторонами путем досудебного порядка. В том случае, если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из сторон;

8.2. Все претензии (жалобы, заявления) «Собственника» или иного «Пользователя» помещениями «Дома», предъявляются «Управляющей организации» в письменном виде и подлежат обязательной регистрации в журнале регистрации «Управляющей организации»;

8.3. «Управляющая организация» в десятидневный срок представляет ответ на претензии (жалобы, заявления) «Собственника» или иного «Пользователя» помещениями «Дома».

8.4. Все претензии, предписания, предупреждения, рекомендации «Управляющей организации» вручаются «Собственнику» или «Пользователю» в письменном виде, за подписью получателя.

9. Форс-мажор

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

10. Порядок подписания договора, срок его действия, порядок внесения изменений в договор

10.1. Настоящий договор является смешанным, с множественностью лиц. Акцептование (подписание) настоящего договора «Собственниками» может осуществляться путем подписания его Приложения, либо путем непосредственного подписания экземпляра договора.

11.2. Договор заключен сроком на три года;

11.3. Все изменения и дополнения в настоящий договор вносятся путем составления письменного соглашения, подписанного «Управляющей организацией» и не менее двух третей «Собственников»;

11.4. Настоящий договор автоматически расторгается с «Собственником» с момента прекращения у него права собственности на помещение в «Доме» и представления в «Управляющую организацию» подтверждающих документов;

11.5. При отсутствии заявлений одной из «Сторон» о прекращении настоящего договора за два месяца до окончания срока его действия, он считается продленным на тех же условиях на то же срок. Возможна неоднократная пролонгация.

11. Прочие условия

11.1. Собственник муниципального имущества, администрация города Комсомольска-на-Амуре, в соответствии с Жилищным кодексом РФ, переуступает «Управляющей организации» право требования

исполнения обязательств лицами, пользующимися жилыми помещениями «Собственника» (нанимателями), в части своевременной оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества.

11.2. Решение общего собрания «Собственников» о создании товарищества собственников жилья или жилищного кооператива, в течение календарного года, не является основанием для расторжения настоящего договора.

Приложение № 1 Реестр «Собственников помещений» .

Приложение № 2 Состав общего имущества многоквартирного дома.

Приложение № 2.1. Техническое состояние общего имущества многоквартирного дома.

Приложение № 3 Перечень работ связанных с содержанием общего имущества многоквартирного дома.

12. Реквизиты сторон.

«Управляющая организация»

Общество с ограниченной ответственностью
Управляющая Компания «Служба заказчика
по ЖКХ»
681000, г. Комсомольск-на-Амуре
пр. Ленина, д.42/5, 53-37-13
ИНН/КПП 2703083188/270301001
Дальневосточный банк Сбербанк РФ г. Хабаровск
р/с 40702810670000000584
к/с 30101810600000000608
БИК 040813608
ОГРН 1152703001065

Директор



И.Н.Пятак

**«Уполномоченное лицо от имени
собственников помещений»
многоквартирного дома № 21
пр. Октябрьский
г. Комсомольска-на-Амуре**

Протокол
общего внеочередного собрания собственников помещений многоквартирного дома
№ 21 по ул. Октябрьский, проведенного в очной форме голосования

« 01 » марта 2015г.

г. Комсомольск-на-Амуре

Инициатор общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме _____, являющийся собственником жилого помещения № _____ общей площадью 43,6 кв.м.

Дата и время проведения собрания: « 01 » марта 2015 г. в 16-30 часов.

Место проведения общего собрания собственников: г. Комсомольск – на – Амуре пр. Октябрьский, дом № 21, во дворе дома

Общая площадь помещений многоквартирного дома 1290,1 кв.м.

Общее количество голосов в многоквартирном доме 100 голосов.

Количество голосов собственников помещений, принявших участие в голосовании 51,6 голосов или 51,6 %.

Повестка дня.

1. Выбор председателя и секретаря собрания.
2. Выбор уполномоченного лица на заключение договора управления.
3. Расторжение договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией Общество с ограниченной ответственностью «Служба заказчика по жилищно-коммунальному хозяйству»
4. Выбор способа управления многоквартирным домом – управление управляющей организацией.
5. Выбор управляющей организации – ООО «Управляющая Компания «Служба заказчика по ЖКХ»
6. Утверждение условий договора управления многоквартирным домом и заключение договора управления.
7. Определение места для информирования собственников о проведении общих собраний и принятых решениях – информационные доски на подъездах многоквартирных домов.
8. Утверждение места хранения протоколов и других документов, связанных с управлением многоквартирным домом – ООО «СЗ по ЖКХ», ул. Ленина, 42/5
9. Выбор состава счетной комиссии из числа собственников.

1. По первому вопросу собственники помещений:

РЕШИЛИ: Выбрать председателя и секретаря собрания:

Избрать председателем собрания

Избрать секретарем собрания

ГОЛОСОВАЛИ:

«ЗА» - 51,6 голосов; «ПРОТИВ» - 0 голосов; «ВОЗДЕРЖАЛСЯ» - 0 голосов

2. По второму вопросу собственники помещений:

РЕШИЛИ: Выбрать уполномоченного лица на заключение договора управления:

ГОЛОСОВАЛИ:

«ЗА» - 51,6 голосов; «ПРОТИВ» - 0 голосов; «ВОЗДЕРЖАЛСЯ» - 0 голосов

3. По третьему вопросу собственники помещений:

РЕШИЛИ: Расторгнуть договор управления многоквартирным домом с Обществом с ограниченной ответственностью «Служба заказчика по жилищно-коммунальному хозяйству»

ГОЛОСОВАЛИ:

«ЗА» - 51,6 голосов; «ПРОТИВ» - 0 голосов; «ВОЗДЕРЖАЛСЯ» - 0 голосов



4. По четвертому вопросу собственники помещений:

РЕШИЛИ: Выбрать способ управления многоквартирным домом – управление управляющей организацией.

ГОЛОСОВАЛИ:

«ЗА» - _____ голосов; «ПРОТИВ» - _____ голосов; «ВОЗДЕРЖАЛСЯ» - _____ голосов

5. По пятому вопросу собственники помещений:

РЕШИЛИ: Выбрать управляющую организацию ООО «Управляющая Компания «Служба заказчика по ЖКХ»

ГОЛОСОВАЛИ:

«ЗА» - _____ голосов; «ПРОТИВ» - _____ голосов; «ВОЗДЕРЖАЛСЯ» - _____ голосов

6. По шестому вопросу собственники помещений:

РЕШИЛИ: Утвердить условия договора управления многоквартирным домом и заключить договора управления.

ГОЛОСОВАЛИ:

«ЗА» - _____ голосов; «ПРОТИВ» - _____ голосов; «ВОЗДЕРЖАЛСЯ» - _____ голосов

7. По седьмому вопросу собственники помещения:

РЕШИЛИ: Определить место для информирования собственников о проведении общих собраний и принятых решениях – информационные доски на подъездах многоквартирного дома.

ГОЛОСОВАЛИ:

«ЗА» - _____ голосов; «ПРОТИВ» - _____ голосов; «ВОЗДЕРЖАЛСЯ» - _____ голосов

8. По восьмому вопросу собственники помещения:

РЕШИЛИ: Утвердить место хранения протоколов и других документов, связанных с управлением многоквартирным домом – ООО «СЗ по ЖКХ», ул. Ленина, 42/5

ГОЛОСОВАЛИ:

«ЗА» - _____ голосов; «ПРОТИВ» - _____ голосов; «ВОЗДЕРЖАЛСЯ» - _____ голосов

9. По девятому вопросу собственники помещений:

РЕШИЛИ: Утвердить состав счетной комиссии из числа собственников:

ГОЛОСОВАЛИ:

«ЗА» - _____ голосов; «ПРОТИВ» - _____ голосов; «ВОЗДЕРЖАЛСЯ» - _____ голосов

Инициатор общего собрания: _____

Секретарь общего собрания: _____

Собственники помещений, принявшие участие в подсчете голосов:

_____ /

/ кв. № _____

/ кв. № _____

