

Утверждён:

Решением внеочередного общего собрания собственников МКД
Протокол № 1 общего собрания собственников
от 28 октября 2015 года

ДОГОВОР № 15

**управления многоквартирным домом, расположенным по адресу:
Сахалинская область, г. Оха, ул. 60 лет СССР, 17, корпус 1**

г. Оха Сахалинской области

«28» октября 2015 г.

Собственники помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: Сахалинская область, г. Оха, ул. 60 лет СССР, 17, корпус 1, на основании решения общего собрания собственников помещений, протокол общего собрания № 1 от 28 октября 2015 года (приложение № 1), именуемые в дальнейшем «Собственники», с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Управление домами – 5», в лице генерального директора Егоровой Татьяны Владимировны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен по инициативе Собственников помещений на условиях согласованных с Управляющей организацией, является договором с множественностью лиц со стороны Собственников помещений и содержит условия одинаковые для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

1.2. Управление многоквартирным домом осуществляется в соответствии с требованиями законодательства РФ, а также правил и требований к надлежащему содержанию общего имущества в многоквартирном доме.

1.3. Настоящий Договор является договором смешанного вида с особым правовым режимом, т.к. включает в себя элементы разных видов договоров, предусмотренных пунктами 1.12, 1.13, 2.1, 2.3, 2.4, 3.2.3.

1.4. Работы по текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, не входящие в состав работ и услуг по содержанию общего имущества выполняются управляющей организацией при наличии решения общего собрания собственников помещений.

1.5. Перечни, сроки оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества формируются в соответствии с требованиями действующего законодательства, результатами осмотров общего имущества и составляются на срок действия договора, но не менее чем на один год.

1.6. С целью соблюдения минимальных условий санитарно-эпидемиологического благополучия, до формирования земельного участка, санитарная уборка придомовой территории осуществляется в ранее установленных (фактических) границах землепользования, если иное не установлено решением общего собрания Собственников.

1.7. Управляющая организация предоставляет услуги по содержанию и текущему ремонту в границах эксплуатационной ответственности. Состав общего имущества, подлежащий управлению определяется из состава общего имущества, утвержденного Собственниками помещений на общем собрании, и включает в себя только имущество, в части которого выполняются работы и оказываются услуги. Стороны согласовали, что если Собственники помещений на общем собрании не установили состав общего имущества, то такой состав имущества определяется п. 2-9 Постановления Правительства РФ от 13 августа 2006 г. N 491.

1.8. Контроль исполнения договорных обязательств управляющей организацией, подписание актов выполненных работ и оказанных услуг, а также иных актов осуществляет уполномоченное Собственниками лицо (председатель совета дома) или любой из Собственников помещения в многоквартирном доме, если иное не установлено настоящим Договором.

1.9. В случае если уполномоченное Собственниками лицо не может исполнять свои обязанности (командировка, отпуск, болезнь и пр.) либо не выбрано, или отказалось быть уполномоченным лицом, то его обязанности временно могут быть исполнены членом совета дома, а при их отсутствии одним из Собственников в многоквартирном доме.

1.10. Управляющая организация ежемесячно оформляет акты выполненных работ и оказанных услуг в двух экземплярах. Уполномоченное собственниками лицо или любой из Собственников помещения в многоквартирном доме в 5-ти дневный срок с момента получения подписывает акты и возвращает один экземпляр Управляющей организации. Если в указанный срок Управляющая организация не получила мотивированный отказ от приёмки работ (услуг), с приложением документов, указанных в п. 4.2.21. настоящего Договора и не подписанные Собственником акты, акты выполненных работ и оказанных услуг в двух экземплярах подписываются Управляющей организацией в одностороннем порядке. Работы, услуги, удостоверенные односторонним актом в указанных случаях, считаются принятыми Собственниками и подлежащими оплате.

Оказание услуг подтверждается ежемесячно, с учетом наличия или отсутствия претензий потребителей по перечню, периодичности и качеству оказанных услуг в течение истекшего месяца, по состоянию на последний день месяца.

Уполномоченное лицо, Собственник принявшее работу (услугу) по содержанию и ремонту общего имущества, управлению многоквартирным домом без проверки, лишается права ссылаться на недостатки работы, которые могли быть установлены при обычном способе ее приемки (явные недостатки).

1.11. Собственники помещений обязуются приобретать коммунальные услуги самостоятельно, вступая в прямые договорных отношениях с ресурсоснабжающими организациями, производя оплату за оказанную коммунальную услугу непосредственно поставщику такой услуги, согласно решения общего собрания собственников помещений.

1.12. Собственники предоставляют право управляющей организации использовать общее имущество для предоставления его в аренду (пользование) или размещения рекламы при условии, что средства, полученные от аренды общего имущества или размещения рекламы будут использованы для работы с неплательщиками, устранение актов вандализма, ликвидации аварий, устранения угрозы жизни и здоровью Собственников помещений, проведение дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, энергосбережения, компенсации инвестированных Управляющей организацией в общее имущество средств, а также выплаты вознаграждения».

1.13. Собственник муниципального имущества переуступает Управляющей организации право требования исполнения обязательств лицами, пользующимися помещениями Собственника (нанимателями), в части своевременной оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества.

1.14. Определение нормативной температуры воздуха в жилых помещениях осуществляется в соответствии с приложением 1 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. № 354 и ГОСТ 30494-2011 Межгосударственный стандарт «Здания и общественные параметры микроклимата в помещениях» при условии выполнения Собственниками помещений мероприятий по утеплению помещений.

1.15. Состав общего имущества многоквартирного дома и его техническое состояние, на момент заключения настоящего договора указаны в Приложении № 2 к договору.

1.16. Местом исполнения настоящего Договора является место нахождения многоквартирного дома, адрес которого указан в преамбуле к настоящему договору.

2. Предмет договора

2.1. Управляющая организация по заданию Собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: Сахалинская область, г. Оха, ул. 60 лет СССР, 17, корп. 1, в течение срока действия договора за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, оказывать дополнительные услуги и выполнять работы, в том числе по текущему ремонту общего имущества, а также осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.2. Услуги и (или) работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме предоставляются Управляющей организацией самостоятельно либо путем привлечения третьих лиц.

2.3. Собственники помещений переуступают Управляющей организации права требования с предыдущей управляющей (обслуживающей) организации или ТСЖ (ЖСК, ЖК) денежных средств поступивших по ранее заключенному договору, а также оплаченных в аванс платежей и денежных средств по не исполненным обязательствам такой организацией. Средства, полученные от предыдущей организации направляются на содержание и текущий ремонт общего имущества.

2.4. Собственники помещений дают согласие Управляющей организации осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу представителю для взыскания обязательных платежей в судебном порядке, специализированной организации для ведения начислений, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных. Для исполнения договорных обязательств Собственники помещений предоставляют следующие персональные данные: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, семейное, социальное положение, сведения о наличии льгот, сведения о зарегистрированном в МКД праве собственности на жилое помещение, сведения о проживающих в помещении лицах и иные данные, необходимые для реализации настоящего договора в части начислении платежей.

3. Права и обязанности Управляющей организации

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества, предусмотренные действующим законодательством и настоящим Договором.

3.1.2. Своевременно информировать Собственников через объявления на информационных досках, расположенных в каждом подъезде многоквартирного дома:

- о сроках предстоящего планового отключения инженерных сетей;
- о планово-предупредительном ремонте инженерных сетей в срок не позднее 2 календарных дней до даты начала работ.

3.1.3. Составлять комиссионные акты по фактам причинения вреда имуществу Собственников, по фактам оказания услуг и (или) выполнения работ по обслуживанию общего имущества многоквартирного дома ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

3.4. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства,

а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением настоящего договора.

3.5. Выдавать платежные документы, копии лицевого счета, справки об отсутствии задолженностей и иные документы, предусмотренные действующим законодательством.

3.6. Осуществлять круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание, в том числе по заявкам Собственников.

3.7. Истребовать у предыдущей управляющей (обслуживающей) организации или ТСЖ (ЖСК, ЖК) техническую и иную документацию на управляемый многоквартирный дом. Расходы Управляющей организации, понесенные на истребование и восстановление такой документации, подлежат включению в состав затрат по содержанию общего имущества.

3.8. Предоставлять уполномоченному собственниками лицу (председателю совета, а в его отсутствие одному из членов совета МКД), а при его отсутствии разместить отчет на сайте управляющей организации в течение 1-го квартала текущего года ежегодный письменный отчет о выполнении условий договора управления за прошедший год. Одновременно Управляющая организация предоставляет Собственникам возможность ознакомиться с годовым отчетом в офисе Управляющей организации на бумажном носителе, извещая об этом Собственников на информационных досках в каждом подъезде многоквартирного дома и через свой официальный сайт в сети Интернет. Письменный отчет об исполнении условий настоящего договора, 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 также сумма средств накопленных для проведения капитального ремонта общего имущества. Собственник или потребитель вправе изготовить за свой счет и своими силами копии представленных документов.

Отчет утверждается на общем собрании Собственников помещений в многоквартирном доме, иницируемом Собственниками в течение 20 дней после получения письменного отчета.

Собственники на общем собрании рассматривают и утверждают ежегодный отчет либо направляют в адрес Управляющей организации свои возражения. Отчет считается утвержденным, если в течение 25 дней после его представления, в Управляющую организацию не поступили возражения, сформулированные на общем собрании Собственников, оформленные протоколом в порядке, установленном общим собранием Собственников помещений в данном доме. Форма отчета определяется Управляющей организацией самостоятельно.

3.9. Проинформировать уполномоченное собственниками лицо об истечении сроков эксплуатационной надежности общего имущества.

3.10. Обеспечить конфиденциальность персональных данных Собственника помещения и безопасности этих данных при их обработке.

3.11. В случае поручения обработки персональных данных по договору другому лицу, Управляющая организация обязана включить в такой договор в качестве существенного условия обязанность обеспечения указанным лицом конфиденциальности персональных данных и безопасности персональных данных при их обработке.

3.12. Выдавать Собственникам помещений уведомления по устранению выявленных в процессе осмотра помещений или общего имущества многоквартирного дома недостатков.

3.13. При определении размер платы за содержание и ремонт жилого помещения Управляющая организация обязана учитывать средства, полученные за счет использования общего имущества.

3.14. Представлять интересы Собственника (нанимателя, арендатора) в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

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

3.16. Осуществлять раскрытие информации о своей деятельности по управлению многоквартирными домами в случаях и порядке, определенном законодательством Российской Федерации.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Доходы, полученные от использования общего имущества направлять на энергосбережение, проведение дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, для работы с неплательщиками, на устранение актов вандализма, ликвидации аварий, устранение угрозы жизни и здоровью Собственников помещений, компенсацию инвестированных Управляющей организацией в общее имущество средств. 25% средств полученных от использования общего имущества используются в качестве вознаграждения Управляющей организации.

3.2.2. В период действия договора самостоятельно определить очередность и сроки выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в зависимости от фактического технического состояния общего имущества, объема поступивших средств Собственников и ее производственных возможностей, в том числе при невозможности исполнения обязательства - перенести исполнение данного обязательства на следующий год.

3.2.3. Выполнить работы и оказать услуги не предусмотренные в составе перечней работ и услуг, утвержденных общим собранием, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья, проживающих в МКД, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу Собственников помещений, а также в связи с предписанием надзорного (контрольного) органа (ГЖН, ГПН, Роспотребнадзор и др.), о чем управляющая организация обязана проинформировать Собственников помещений. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества (капитальному ремонту). Неисполненные обязательства подлежат переносу на следующий год. Информирование Собственников осуществляется, путем вывешивания уведомления на информационных досках, расположенных в каждом подъезде многоквартирного дома.

3.2.4. Произвести индексацию платы за содержание и ремонт жилого помещения в одностороннем порядке при:

- изменении минимального размера оплаты труда, а также установления размера минимальной заработной платы в субъекте РФ;
- изменении налогового законодательства;
- изменении стоимости строительных материалов и отделочных материалов, если стоимость таких материалов увеличилась более чем на 10%».

3.2.5. С согласия Собственников помещений инвестировать собственные средства в общее имущество с их последующим возмещением Собственниками.

3.2.6. По поручению Собственников предоставлять в пользование третьим лицам общее имущество в МКД (пользование, аренду, размещение рекламной продукции и др.).

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

3.2.8. Осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу представителю для взыскания обязательных платежей в судебном порядке, специализированной организации для ведения начислений), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных.

3.2.9. Использовать безвозмездно нежилые помещения, относящиеся к общему имуществу Собственников помещений для выполнения работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества. Использование помещений Управляющей организацией может осуществляться лично, либо подрядными организациями, находящимися в договорных отношениях с Управляющей организацией.

3.2.10. Оказывать Собственникам дополнительные услуги или выполнить другие работы в рамках исполнения своих обязательств по настоящему договору, если необходимость оказания таких услуг или выполнения работ возникла при исполнении основных обязательств. Если Собственники не примут решение о дополнительном финансировании, то выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, Не обеспеченные финансированием работы и услуги подлежат включению в перечень работ и услуг следующего года.

3.2.11. Представлять интересы Собственника (нанимателя, арендатора) в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.2.12. Требовать от Собственников (нанимателей, арендаторов) внесения платы по настоящему Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами, а также требовать представления документов, подтверждающих право на льготы по оплате услуг Управляющей организации.

3.2.3. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации, с данными, предоставленными Собственниками (нанимателями, арендаторами), проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому потреблению (расчету) в соответствии с положениями п. 4.4 настоящего Договора.

3.2.4. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с виновных сумму неплатежей и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой по настоящему Договору, причинением вреда общему имуществу многоквартирного дома.

3.2.5. Заключать с Почтой России, кредитными учреждениями и иными организациями договоры на организацию начисления и сбора платежей Собственников, уведомив о реквизитах для внесения платежей и порядке внесении платежей Собственников (нанимателей, арендаторов) на ежемесячно выставляемых Управляющей организацией платёжных документах.

3.2.6. Производить осмотры инженерного оборудования и иных конструктивных элементов, являющихся общим имуществом многоквартирного дома, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях Собственников, согласовав с последними дату и время таких осмотров.

3.2.8. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту внутриквартирных инженерных сетей и коммуникаций, конструктивных элементов не относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме, а также иного имущества Собственников по согласованию с ними (нанимателями, арендаторами) и за их счёт в соответствии с законодательством.

4. Права и обязанности Собственников

4.1. Собственники имеют право:

4.1.1. Потребовать произвести перерасчет платы по договору вследствие отсутствия или ненадлежащего качества предоставления услуг и работ.

4.1.2. По согласованию с Управляющей организацией погасить имеющуюся задолженность работами по благоустройству территории, прилегающей к многоквартирному дому, а также другими работами.

4.1.3. Не принять письменный годовой отчет Управляющей организации в течение месяца с момента его предоставления при наличии документов, подтверждающих факты не исполнения договорных обязательств.

4.1.4. В согласованные с Управляющей организацией сроки - проверять объемы, качество и периодичность оказания услуг и выполнения работ или поручить проверку уполномоченному собственниками лицу. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.

4.1.5. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемая для контроля организация, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение Собственника, оформленное в письменном виде.

4.1.6. Требовать от Управляющей организации, в части взятых ею обязательств, устранения выявленных дефектов и проверять полноту и своевременность их устранения.

4.1.7. Производить оплату услуг и работ по настоящему Договору авансом за несколько месяцев вперед.

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

4.2. Собственники обязаны:

4.2.1. Своевременно и полностью вносить оплату по настоящему Договору. Внесение платы должно производиться ежемесячно до 10-го числа месяца, следующего за истекшим, по реквизитам и в размере, указанным в платежном документе (счет – квитанция).

4.2.2. Представлять Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение Собственника в случае его временного отсутствия на случай проведения аварийных работ, а в случае не предоставления такой информации возместить причиненный ущерб гражданам и (или) юридическим лицам и их имуществу.

4.2.3. Соблюдать права и законные интересы соседей, не допускать выполнения в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений, либо создающих повышенный шум или вибрацию, соблюдать тишину в помещениях многоквартирного дома с 22-00 до 7-00 час, не нарушать нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях.

4.2.4. Извещать Управляющую организацию об изменении числа проживающих, в том числе временно проживающих в жилых помещениях лиц, вселившихся в жилое помещение в качестве временно проживающих граждан на срок более 3-х дней не позднее 5 рабочих дней со дня произошедших изменений.

4.2.5. С целью получения уведомлений от Управляющей Организации, адресованных конкретному Собственнику в многоквартирном доме, Собственники помещения обязаны извещать Управляющую Организацию об изменении места постоянной (временной) регистрации Собственника помещения, изменения места жительства в течение 10 дней с момента таких изменений. При неиспользовании помещений в многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса для связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии в городе более 24 часов для оперативного устранения аварий и иных причин, влияющих на состояние общего имущества многоквартирного дома, предотвращения причинений ущерба общему имуществу многоквартирного дома,

правам и законным интересам другим Собственникам и лицам, проживающим в многоквартирном доме.

В случае невыполнения Собственником многоквартирного дома требований абз. 1 п. 4.2.5. настоящего договора и отсутствия у Управляющей организации сведений об адресе постоянной (временной) регистрации Собственника, контактных телефонов и адресов для связи, Собственник считается надлежащим образом извещенным, после направления ему письменного уведомления заказным письмом или телеграммой с уведомлением о вручении, по адресу нахождения имущества (помещения в многоквартирном доме).

4.2.6. В случае необходимости по требованию Управляющей организации предоставить показания приборов учета (индивидуальных, квартирных и комнатных) диспетчеру АДС (лично или по телефону), или иным удобным им способом.

4.2.7. Производить оплату за жилое помещение в порядке и в сроки, которые установлены настоящим Договором.

4.2.8. Соблюдать правила пользования помещениями в многоквартирных домах и оборудованием, расположенным в них, а также требования Управляющей организации указанные в уведомлении по устранению выявленных в процессе осмотра помещения недостатков.

4.2.9. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей;

б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;

в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Собственника, и их оплаты, без согласования с Управляющей организацией;

г) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;

е) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

ж) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества в Многоквартирном доме;

з) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 22.00 до 7.00 (ремонтные работы производить только в период с 8.00 до 20.00);

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

4.2.10. Предоставлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней сведения:

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

б) о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность внесения платы Управляющей организации за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме Собственником полностью или частично возложена на нанимателя (арендатора), с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов

организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;

в) об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимах работы установленных в нежилых помещениях потребляющих устройств газо-, водо-, электро- и теплоснабжения и другие данные, необходимые для безаварийной эксплуатации многоквартирного дома.

4.2.11. При заключении договоров социального найма или найма в период действия настоящего договора Собственник муниципальных помещений обязан информировать нанимателей об условиях настоящего договора.

4.2.12. Представить в Управляющую организацию копию правоустанавливающего документа и оригинал для сверки.

4.2.13. Для исполнения договорных обязательств Собственники помещений предоставляют следующие персональные данные: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, семейное, социальное положение, сведения о наличии льгот, сведения о зарегистрированном в МКД праве собственности на жилое помещение, сведения о проживающих в помещении лицах и иные данные, необходимые для реализации настоящего Договора в части начислении платежей.

4.2.14. Собственник муниципальных помещений по настоящему договору действует в интересах нанимателя и за его счет.

4.2.15. Немедленно сообщать Управляющей организации о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях общего имущества, в необходимых случаях сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу по номеру телефона: 8 (42 437)2-55-46.

4.2.16. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, общего имущества многоквартирного дома для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время.

4.2.17. Ознакомить всех совместно проживающих с ним граждан с условиями настоящего Договора.

4.2.18. Собственники нежилых помещений обязаны заключать договор на вывоз крупногабаритного мусора со специализированной организацией оказывающей соответствующие услуги.

4.2.19. Своевременно и в полном объеме вносить плату за утилизацию твёрдых бытовых отходов на полигоне ТБО, согласно выставленных Управляющей организацией квитанций на счёт Управляющей организации для последующего перечисления собранных средств на счёт специализированной организации оказывающей услуги по утилизации ТБО.

4.2.20. Предоставить Управляющей организации сведения о наличии и типе установленных индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета, дату и место их установки (введения в эксплуатацию), дату опломбирования прибора учета заводом-изготовителем или организацией, осуществлявшей последнюю поверку прибора учета, а также установленный срок проведения очередной поверки.

4.2.21. Принимать оказанные Управляющей организацией услуги и выполненные работы, в порядке, предусмотренном настоящим Договором. В случае отказа Собственников от приёма оказанных Управляющей организацией услуг и выполненных работ по акту выполненных работ и оказанных услуг и не подписанием данного акта, к акту возвращенному в адрес Управляющей организации должны быть приложены документы, подтверждающие факт выполнения работ (оказания услуг) ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную в Договоре, нормативных правовых актах Российской Федерации продолжительность.

4.2.22. Принимать годовой отчет управляющей организации и (или) направлять свои возражения относительно его содержания, в порядке и сроки, предусмотренные п. 3.8. настоящего Договора.

5. Цена и оплата по договору

5.1. Цена договора управления включает в себя стоимость работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества и прочих услуг. Стоимость работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества определяется как произведение размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме на общую площадь жилых и нежилых помещений.

5.2. Плата за содержание и ремонт жилого помещения, включает в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также затраты на истребование задолженностей с Собственников помещений, не выполняющих надлежащим образом свои обязательства по оплате жилых помещений.

5.3. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества в МКД, а также перечни таких работ и услуг устанавливаются решением общего собрания Собственников помещений с учетом предложений управляющей организации (за исключением индексации платы). На основании решения общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме дополнительно к плате за содержание и ремонт общего имущества в МКД, может быть предусмотрено поощрение для совета МКД, которое ежемесячно распределяется между Собственниками и предъявляется им к оплате дополнительно к ежемесячному платежу (при принятии такого решения на общем собрании собственников). Размер платы за содержание и ремонт общего имущества, а также перечни работ и услуг устанавливаются общим собранием собственников помещений. При отсутствии решения Собственников об установлении размера платы за содержание и ремонт общего имущества, такой размер устанавливается органами местного самоуправления. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества, а также перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества приведен в приложении № 3.

5.4. Не подлежат отдельному утверждению перечни работ и услуг текущего и капитального ремонта, входящие в состав работ и услуг по содержанию общего имущества.

5.5. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества рассчитывается на срок действия договора управления и подлежит актуализации один раз в год, а также индексированию при наступлении условий, предусмотренных настоящим договором.

5.6. Стоимость выполненных работ, оказанных услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества определяется Управляющей организацией ежемесячно, исходя из стоимости соответствующих работ, услуг, определяемой в порядке, установленных в пунктах 5.1.- 5.2., скорректированной на объемы фактически выполненных работ, оказанных услуг, указанных в ежемесячном «Акте выполненных работ, оказанных услуг», составляемым в порядке, установленном настоящим Договором. Изменение стоимости работ, услуг по управлению многоквартирным домом и содержанию общего имущества в многоквартирном доме в связи с разницей между стоимостью работ, услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома и стоимостью фактически выполненных таких работ, оказанных услуг не производится, за исключением случаев некачественного выполнения таких работ, услуг.

5.7. Собственники помещений не вправе требовать изменения размера платы, 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, неправомерными действиями или бездействиями Собственников или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

5.8. Плата за содержание и ремонт, а также коммунальные услуги вносится Собственниками ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим, в соответствии с платежным документом, предъявляемым Управляющей организацией либо уполномоченным ею лицом не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим. Порядок, форма и место внесения платежа определяется платежным документом.

5.9. Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, и рассчитывается по тарифам, установленным уполномоченными органами. При изменении тарифов на коммунальные услуги управляющая организация производит Собственникам помещений соответствующий перерасчет со дня их изменения.

5.10. Плата за коммунальные услуги на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме вносится Собственниками и лицами, пользующимися помещениями в МКД самостоятельно в следующие ресурс снабжающие организации:

За услуги по водоснабжению – ООО «Городское водоснабжение»;

За услуги по водоотведению – ООО «Городское водоотведение»;

За услуги по теплоснабжению – ОАО «Охинская ТЭЦ»;

За услуги по газоснабжению – ОАО «Сахалиноблгаз»;

За услуги по поставке электроэнергии – ОАО «Охинская ТЭЦ».

5.11. Информацию об изменении оплаты за содержание и ремонт, Собственники получают на обратной стороне счета-квитанции на оплату. Место внесения платежей указано в платежном документе.

5.12. Размер платы для Собственников жилых и нежилых помещений за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается из расчета 1 кв. метра общей площади жилого помещения.

6. Ответственность Сторон.

6.1. Собственники несут ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с действующим законодательством РФ и настоящим Договором.

6.2. Разграничение эксплуатационной ответственности Собственников и Управляющей организации, устанавливается в соответствии с действующим законодательством РФ.

6.3. При несвоевременном внесении (невнесении) оплаты по договору Собственники оплачивают пени в порядке, установленном жилищным законодательством РФ.

6.4. Ни одна из сторон не несет ответственность за несвоевременное и ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему договору, если такое неисполнение вызвано обстоятельствами непреодолимой силы (форс-мажорными обстоятельствами): землетрясения, наводнения, другие стихийные бедствия, военные действия, решения государственных органов, иные обстоятельства, не зависящие от воли сторон, если такие обстоятельства непосредственно влияют на исполнение обязательств по настоящему договору, и если они возникли после подписания настоящего договора. Форс - мажорные обстоятельства могут быть признаны при взаимном согласии сторон, совершенному в письменной форме за подписью уполномоченных лиц Сторон.

6.5. Управляющая организация не несет ответственности за техническое состояние общего имущества многоквартирного дома, которое существовало до момента заключения настоящего Договора.

6.6. Управляющая организация не отвечает по обязательствам Собственников. Собственники не отвечают по обязательствам Управляющей организации.

6.7. Собственники помещений несут ответственность за последствия отказа от доступа в свое помещение или к общему имуществу многоквартирного дома для проведения работ и оказания услуг по надлежащему содержанию общего имущества в помещении и устранение аварий в объеме возникших убытков.

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

- действий (бездействий) Собственников и лиц, проживающих в помещениях Собственников;
- использованием Собственниками общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;
- не обеспечением Собственниками своих обязательств, установленных настоящим Договором.
- аварий, актов вандализма, произошедших не по вине Управляющей организации и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.).

7. Срок действия договора. Заключение договора, дополнение и изменение к договору

7.1. Настоящий Договор действует в течение пяти календарных лет с 28 октября 2015 года по 28 октября 2020 года.

Договор и приложения к нему вступают в силу и считаются подписанными и заключёнными Собственниками с момента его акцептования (утверждения) Собственниками помещений на общем собрании таких собственников, проведённого 28 октября 2015 года, протокол № 1.

Управляющая организация обязана приступить к управлению многоквартирным домом с момента внесения изменений (добавления сведений о многоквартирном доме) в реестр лицензий субъекта РФ.

7.2. Все изменения и дополнения к настоящему договору осуществляются путем заключения дополнительных соглашений в письменной форме, подписываются сторонами и являются неотъемлемой частью настоящего договора.

7.3. При отсутствии письменного отказа одной из сторон от пролонгации настоящего Договора или его пересмотре за один месяц до окончания его срока действия, настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

8. Расторжение договора.

8.1. Управляющая организация вправе расторгнуть настоящий Договор в связи с существенным изменением обстоятельств, предусмотренных гражданским и жилищным законодательством, а также при систематическом неисполнении Собственниками помещений обязательств по оплате за выполненные работы и оказанные услуги: неплатежи Собственников помещений более 3 месяцев, систематическое непринятие Собственниками решений об утверждении работ (услуг) и их стоимости, а также по решению суда.

8.2. Собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора, если управляющая организация не выполняет условий такого договора, и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом.

Односторонний отказ Собственников помещений от исполнения обязательств может быть произведен только при наличии доказательств неисполнения обязательств

Управляющей организацией и при условии оплаты фактически понесенных ею расходов, а также убытков, связанных с досрочным расторжением договора.

8.3. Договор считается досрочно расторгнутым, если Собственники помещений в установленном порядке приняли решение на общем собрании о прекращении договорных отношений и за один месяц до его окончания уполномоченное Собственниками лицо направило Управляющей организации уведомление о досрочном расторжении договора, нотариально заверенные копии протокола общего собрания, копии бюллетеней голосования и документы, подтверждающие факт неисполнения Управляющей организацией взятых обязательств. Расчет убытков, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением Управляющей организацией своих обязательств, а также возместили убытки Управляющей организации в связи с досрочным расторжением Договора.

9. Прочие условия

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

9.2. Обязательство Управляющей организации по доведению до Собственников помещений предложений о необходимости проведения общего собрания собственников помещений считается исполненным, если такие предложения вручены уполномоченному Собственниками лицу, а при его отсутствии вывешены на досках уведомлений в каждом подъезде многоквартирного дома.

9.3. В случае расторжения договорных отношений обработка персональных данных прекращается. Персональные данные после прекращения обработки подлежат уничтожению в установленные сроки, если Собственники помещений (в письменной форме) не поручили передать такие данные уполномоченному им лицу.

9.4. Контроль Собственниками помещений деятельности Управляющей организации осуществляется путем:

- подписания уполномоченным Собственниками помещений лицом или любым из Собственников помещений многоквартирного дома актов выполненных работ и оказанных услуг;

- предоставления Управляющей организацией отчетности по взятым обязательствам в течение первого квартала текущего года за прошедший год;

- участия уполномоченного Собственниками лица и (или) Собственников многоквартирного дома в осмотрах общего имущества, составлении дефектной ведомости по результатам такого осмотра, подготовке перечней работ и услуг, необходимых для устранения выявленных дефектов;

- актирования фактов не предоставления услуг и работ или предоставления их не надлежащего качества.

9.5. Отсутствие решения Собственников помещений о неприятии письменного отчета в установленный Договором срок является его акцептом.

9.6. Все споры по настоящему Договору решаются путем переговоров, а при невозможности достижения соглашения – в судебном порядке.

9.7. Взаимоотношения Сторон не урегулированные настоящим Договором, регулируются дополнительными соглашениями.

9.8. Настоящий Договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу. Один экземпляр хранится у инициатора общего собрания, второй – в Управляющей организации. Копии настоящего Договора предоставляются Собственникам помещений инициатором общего собрания или уполномоченным ими лицом.

9.9. Данный договор является обязательным для всех Собственников помещений многоквартирного дома.

9.10. Приложения к настоящему Договору, являются его неотъемлемой частью:

1. Приложение № 1. Протокол № 1 от 28 октября 2015 года общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: Сахалинская область, г. Оха, ул. 60 лет СССР, д. 17, корпус 1.
2. Приложение № 2. Состав общего имущества многоквартирного дома, расположенного по адресу: Сахалинская область, г. Оха, ул. 60 лет СССР, д. 17, корпус 1, и характеристики его технического состояния на момент заключения договора.
3. Приложение № 3. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, расположенного по адресу: Сахалинская область, г. Оха, ул. 60 лет СССР, д. 17, корпус 1. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.
4. Приложение № 4. Реестр собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Сахалинская область, г. Оха, ул. 60 лет СССР, д. 17, корпус 1.

10. Почтовые адреса и банковские реквизиты сторон

Собственники

Утверждён (акцептован) решением общего собрания собственником помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: Сахалинская область, г. Оха, ул. 60 лет СССР, д. 17, корп. 1, протокол № 1 от 28 октября 2015 года (1 экз.).

Председатель совета многоквартирного дома, расположенного по адресу: 694490, Сахалинская область, г. Оха, ул. 60 лет СССР, д. 17, корп. 1:



Сафина А. А.

« 28 » октября 2015 года

«Управляющая организация»:

Общество с ограниченной ответственностью «Управление домами – 5»,
Адрес: 694490, Сахалинская область, г. Оха, ул. Дзержинского, д. 22, оф. 18,
тел. 8 914 094 20 77.
ОГРН 1156517000133, ИНН 6506010766,
КПП 650601001.
Р/сч. 40702810507030000078 в ФПАО «Дальневосточный банк» «Сахалинский».
Кор/сч. 30101810900000000745, БИК 046401745,
ИНН 2540016961, КПП 650102001
Адрес сайта ООО «Управление домами – 5» в сети Интернет: <http://upravdom-5.jimdo.com>
Адрес сайта в сети Интернет, на котором в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации ООО «Управление домами – 5» обязано раскрывать информацию о своей деятельности: www.reformaqkh.ru
Номер телефона аварийно-диспетчерской службы исполнителя 8 (42 437) 2-55-46.

Генеральный директор
ООО «Управление домами – 5»

Егорова Т.В.

« 28 » октября 2015 года

МП