

Договор управления № 1

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая организация «Искра», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Григорова Виталия Павловича, действующего на основании Устава с одной стороны и собственники помещений (жилых/нежилых) многоквартирного дома по адресу: г. Оренбург, ул. _____ (далее – многоквартирный дом), на основании документов, удостоверяющих право собственности на помещение и право на заключение договора _____ именуемые в дальнейшем «Собственники», с другой стороны, выступающие заказчиками по договору, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор управления многоквартирным домом (далее - договор) о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Настоящий договор заключен на условиях решения общего собрания (оформленного протоколом) в целях обеспечения прав Собственников по владению, пользованию и в установленных законодательством РФ пределах распоряжению общим имуществом, благоприятных и безопасных условий проживания Собственников, пользователей помещений в многоквартирном доме, обеспечения сохранности, надлежащего содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме (далее «общее имущество») за счет собранных Собственниками многоквартирного дома средств на выполнение работ/оказание услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, обеспечению подачи коммунальных услуг.

1.2. При выполнении условий настоящего договора стороны руководствуются Конституцией РФ, Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, нормативными и правовыми актами РФ, субъекта РФ, органов местного самоуправления, решениями общих собраний собственников помещений.

1.3. Условия настоящего договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений многоквартирного дома, на основании решения общего собрания, оформленного протоколом № 1 от «06» мая 2016г., на котором Собственниками принято решение о выборе в качестве способа управления многоквартирным домом управление управляющей организацией.

1.4. Состав общего имущества, в отношении которого осуществляется управление, содержание и ремонт, его технические характеристики указан в Приложении № 1 к настоящему договору. Приложением № 2 к настоящему договору определены внешние и эксплуатационные границы инженерных сетей и границы эксплуатационной ответственности между общедомовым и квартирным оборудованием и инженерными сетями.

2. Предмет Договора

2.1. Собственники поручают, а Управляющая организация обязуется оказывать по настоящему договору управления услуги и выполнять работы, отнесенные законодательством РФ к сфере управления многоквартирными домами, а также осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом, деятельность.

Перечень работ и услуг по надлежащему управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме по вышеуказанному адресу, перечень коммунальных услуг, предоставление которых собственникам помещений и другим лицам, проживающим в помещениях (квартирах), обеспечивается в рамках настоящего договора, в соответствии и порядке, установленном Правилами содержания общего имущества, утвержденных постановлением Правительства РФ от 13.08.2006г. № 491, Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденных постановлением Правительства РФ от 06.05.2011г. № 354, Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденными постановлением Правительства РФ от 15.05.2013г. № 416. Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом приведен в Приложении № 3 к настоящему договору.

Организация выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома осуществляется управляющей организацией самостоятельно, либо путем заключения договоров с подрядными организациями, в случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете, владельцем которого избрана управляющая организация по решению общего собрания собственников по видам/перечню услуг и (или) работ по капитальному ремонту, в сроки, порядке, установленные нормативными актами, либо решением общего собрания.

2.2. Собственники обязуется оплачивать услуги Управляющей организации в порядке, установленном настоящим договором.

2.3. Управляющая организация осуществляет действия по исполнению настоящего договора в интересах Собственников и в пределах прав и обязанностей, установленных настоящим договором, нормативными документами.

3. Права и обязанности Сторон**3.1. Собственники обязаны:**

3.1.1. Использовать помещение, находящееся в собственности, а также общее имущество в многоквартирном доме в соответствии с их назначением, соблюдая правила пользования жилыми помещениями, содержания общего имущества, утвержденные Правительством РФ, с которыми могут ознакомиться, в т.ч. в Управляющей организации, в случае наличия

Порядок пользования общим имуществом Собственников в многоквартирном доме, в том числе передачи общего имущества в пользование третьим лицам, условия распоряжения средствами, поступившими от такой передачи, заключения договоров на передачу общего имущества, установку и эксплуатацию рекламных конструкций, информационных стендов, илломинаций, определения лица, уполномоченного на заключение договоров об использовании общего имущества, определяется и устанавливается решением общего собрания.

3.1.2. Своевременно в порядке и в размере, установленными настоящим договором, оплачивать предоставленные по настоящему договору услуги/работы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества, предоставлению коммунальных услуг и других оказываемых услуг по настоящему договору.

3.1.3. Соблюдать права и законные интересы соседей, Правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами (предметами) в отношении занимаемого помещения, общего имущества, а также Правила пользования жилыми помещениями, содержания общего имущества, в т.ч. не курить в местах общего пользования, соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования, выносить мусор и пищевые отходы в специально отведенные для этого места, не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию.

Соблюдать правила содержания домашних животных, не содержать на балконах и лоджиях животных, птиц, пчел. При содержании домашних животных в помещении, нести полную ответственность за безопасность окружающих граждан при контакте с животными вне жилого помещения, за поведение животных в помещении, которое может мешать соседям. Соблюдать санитарно-гигиенические нормы при нахождении животного в жилом помещении, помещениях общего пользования, при выгуле животных на придомовой территории.

3.1.4. При неиспользовании помещения в многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адрес места нахождения, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещению при отсутствии собственника в городе более 24 часов.

В случае непредставления указанной информации Управляющей организации, при возникновении аварийной ситуации, повлекшей причинение ущерба общему имуществу в многоквартирном доме, Управляющей организации, другим Собственникам (пользователям) помещений в многоквартирном доме, Собственник несет ответственность по возмещению вышеуказанного ущерба (убытков, расходов), а также расходов по устранению аварийной ситуации.

3.1.5. Соблюдать следующие требования:

- а) не производить перенос и переоборудование инженерных сетей в помещении;
- б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулировочную и запорную арматуру, а также не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая, индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам;
- в) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);
- г) 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;

д) не загромождать в принадлежащем на праве собственности помещении подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре общего назначения, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

е) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества многоквартирного дома;

ж) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования;

з) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения;

и) поддерживать в надлежащем состоянии находящиеся в собственности или на ином законном основании средства релейной защиты и противоаварийной автоматики, приборы учета электрической энергии и мощности, а также иные устройства, необходимые для поддержания требуемых параметров надежности и качества электрической энергии, соблюдать требования, установленные для технологического присоединения и в правилах эксплуатации указанных средств, приборов и устройств, в том числе обеспечивать наличие указанных устройств в целях надлежащего функционирования и обеспечения безопасности бытовой техники и иного оборудования в помещениях Собственников;

к) не перекрывать доступ в помещения общего пользования, к инженерному, санитарно-техническому оборудованию незаконными конструкциями и перегородками. В случае, если из-за таких конструкций Управляющая организация при выполнении своих обязательств по настоящему договору не сможет попасть в помещение общего пользования, в квартиру, другие жилые (нежилые) помещения для проведения технических осмотров, выполнения ремонтных работ и т.п., либо понесет взыскание штрафов, ответственность за порчу общего имущества, собственного имущества и имущества третьих лиц несет тот собственник, который не обеспечил доступ в помещение общего пользования, допустил незаконное строительство конструкций и перегородок;

л) не устанавливать дополнительные запорные устройства на инженерных сетях в квартире без согласования с Управляющей организацией;

м) не загромождать посторонними предметами входы и выходы на лестничные клетки, чердаки, запасные выходы, коридоры, проходы, лестничные марши;

н) не хранить в принадлежащем помещении и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух, взрыво- и пожароопасные вещества и предметы;

При установке/устройстве в местах общего пользования кладовок/перегородок/других помещений/ без соответствующего разрешения, ответственность за самовольное установление, а также за нарушение требований пожарной безопасности;

о) не допускать нанесение различных надписей и рисунков на стены в местах общего пользования и другое общее имущество многоквартирного дома.

3.1.6. Производить работы по ремонту, переустройству и перепланировке помещения в соответствии с требованиями законодательства РФ.

3.1.7. Предоставлять Управляющей организации в течение пяти рабочих дней сведения:

- об изменении количества граждан, проживающих в жилом (ых) помещении (ях), включая временно проживающих, в случае отсутствия индивидуальных приборов учета (ИПУ) в квартире. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в квартире Собственника(-ов) лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по договору, Собственник (-и) обязаны произвести оплату по количеству проживающих. Факт проживания незарегистрированных лиц в квартире подтверждается актом Управляющей организации, составленным в произвольной форме или на подготовленных Управляющей организацией бланках за подписью специалистов Управляющей организации, соседей, либо членов, председателя Совета многоквартирного дома. При этом Управляющая организация оставляет за собой право направления сообщения о факте проживания в квартире незарегистрированных лиц в ОУФМС России по Оренбургской области.

- о смене собственника помещения, путем сообщения Ф.И.О. нового собственника, предоставления документа (либо его копии, номера и даты), подтверждающего прекращение права собственника на помещение;

- об изменении статуса жилого (нежилого) помещения, принадлежащего собственнику, а также об изменении иной информации, содержащейся в реестре собственников помещений в многоквартирном доме и лицевом счете квартиры собственника.

3.1.8. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее на праве собственности помещение для осмотра технического и санитарного состояния инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, конструктивных элементов дома, другого общего имущества, индивидуальных приборов учета, индивидуального оборудования, осуществления аварий, устранения аварий, необходимого ремонта работ в установленном, либо заранее согласованное с Управляющей организацией время, а также работников других обслуживающих организаций, должностных лиц контролирующей организации в рамках исполнения настоящего договора, а также работников аварийных служб - в случае возникновения аварийных ситуаций для обследования и их устранения.

Порядок и периодичность допуска представителей Управляющей организации в занимаемое Собственником (-ами) или пользователями помещение для осмотра указанного оборудования, конструкций, другого общего имущества, а также для проверки достоверности передаваемых показаний ИПУ определяется Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденных постановлением Правительства РФ.

3.1.9. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в многоквартирном доме, об обнаружении неисправности сетей, оборудования, приборов учета, снижении параметров качества коммунальных услуг, ведущих к нарушению комфортности проживания, создающих угрозу жизни и здоровью, безопасности граждан.

3.1.10. За свой счет производить текущий ремонт занимаемого помещения, а также ремонт общего имущества в случае его повреждения по вине собственника, или возмещать расходы по ремонту общего имущества и устранению причин его повреждения, допущенных Собственником (-ами).

3.1.11. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей, не нарушать имеющиеся схемы учета услуг, в том числе не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки счетчиков, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем без согласования с Управляющей организацией.

3.1.12. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих помещение, принадлежащее собственнику, дееспособных граждан с условиями настоящего договора.

Члены семьи собственника, проживающие совместно с ним, пользуются наравне с ним правами и несут все обязанности, вытекающие из настоящего договора, в т.ч. по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги, если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи.

Иное лицо (наниматель, пользователь, арендатор), пользующееся помещением на основании соглашения с собственником данного помещения, несет обязанности и ответственность, имеет права в соответствии с условиями такого соглашения и настоящего договора.

3.1.13. Принимать к выполнению предписания Управляющей организации о необходимости проведения текущего ремонта общего имущества в многоквартирном доме, иные предписания Управляющей организации, связанные с соблюдением Собственниками помещений требований законодательства РФ и настоящего договора, а также предписаний соответствующих государственных органов и органов местного самоуправления, и решений судов.

3.1.14. В отношениях между Управляющей организацией и Собственниками в многоквартирном доме участвует Председатель Совета многоквартирного дома, который от имени Собственников в доме, обязан:

3.1.14.1. В течение десяти дней с момента получения уведомления (в письменной, либо устной форме) от Управляющей организации принять выполненные работы, проводимые в рамках настоящего договора, в т.ч. по управлению, содержанию, ремонту общего имущества. Работы принимаются по мере их выполнения (по плану работ) и считаются принятыми с момента подписания акта сдачи-приемки выполненных работ. При отсутствии Председателя Совета многоквартирного дома, а также при его отказе выполнять свои полномочия, работы должны быть приняты одним из членов Совета многоквартирного дома. В случае, если работы не приняты в установленный договором срок без мотивированного отказа в их приемке, они считаются принятыми, и денежные средства на их выполнение подлежат списанию с лицевого счета дома.

3.1.15. Использовать установленные индивидуальные приборы учета (ИПУ) потребления коммунальных ресурсов в строгом соответствии с техническими условиями, актами ввода в эксплуатацию. Осуществлять контроль за работой, сроками поверки ИПУ. Порядок, сроки снятия показаний ИПУ, передача их в Управляющую организацию устанавливаются нормативными документами, которые доводятся Управляющей организацией и разъясняются Собственникам путем письменных/устных сообщений (объявлений), размещенных в местах общего пользования (на досках объявлений), доступных каждому Собственнику, либо в ответах, направленных Собственнику (-ам) при обращении в Управляющую организацию, либо на оборотной стороне платежных документов.

3.2. Собственники имеют право:

3.2.1. Через Совет многоквартирного дома, Председателя Совета многоквартирного дома, осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией обязательств по настоящему договору, не вмешиваясь в оперативно-хозяйственную деятельность Управляющей организации, который заключается в следующем:

3.2.1.1. Участие в осмотрах общего имущества, в том числе кровель, подвалов, а также в проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту, подписании соответствующих актов.

3.2.1.2. Участие в приемке всех видов работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в том числе по подготовке дома к сезонной эксплуатации, подписании соответствующих актов.

Активирование фактов непредоставления услуг или предоставления услуг ненадлежащего качества осуществляется по требованию любой из сторон договора. Акт составляется в произвольной /либо установленной/ форме комиссией, включая представителей Управляющей организации, в соответствии с требованиями законодательства, а также собственника и (или) подрядной организации, соседей, свидетелей, других лиц, в случае отказа от его подписания какой-либо из сторон или других лиц в нем делается соответствующая отметка

3.2.2. Подавать заявки на выполнение работ/услуг в письменном виде, либо по телефону Управляющей организации, в т.ч. в аварийно-диспетчерскую службу, работающую круглосуточно.

3.2.3. Знакомиться с актами выполненных работ, предусмотренных условиями договора, в Управляющей организации.

3.2.4. Инициировать созыв очередного/внеочередного общего собрания собственников для принятия решений с уведомлением Управляющей организации о проведении такого собрания (с указанием даты, времени и места).

Участвовать в общих собраниях. При проведении общего собрания Собственники руководствуются Порядком проведения общего собрания, утвержденного решением общего собрания.

3.2.5. В случаях необходимости обращаться в Управляющую организацию с заявлением о временной приостановке подачи в помещение воды, электроэнергии, отопления на условиях, согласованных с Управляющей организацией, с дополнительной оплатой указанных услуг.

3.2.6. Получать в Управляющей организации другую информацию, предусмотренную законодательством РФ, определенную и связанную с исполнением настоящего договора, ответы на жалобы /обращения, заявления/, претензии в сроки, не превышающие 30 дней.

3.2.7. Порядок взаимодействия между Управляющей организацией и Собственниками, сроки предоставления информации в рамках определенного договором управления взаимодействия определяется пунктами 3.2.1. - 3.2.6. другими условиями настоящего договора.

3.3. Управляющая организация обязана:

3.3.1. Приступить к выполнению своих обязанностей, предусмотренных настоящим договором, с даты, определенной п. 7.2 договора.

3.3.2. Осуществлять управление общим имуществом, в т.ч. распорядителя по общим вопросам обслуживания и ремонта общего имущества дома, выполнением стандартов (работ/услуг) по перечню работ и услуг, определенных настоящим договором.

3.3.3. Организовать выполнение работ, оказание услуг надлежащего качества по содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в пределах установленных границ эксплуатационной ответственности, согласно Приложению № 2, по перечню работ и услуг, указанному в настоящем договоре (Приложение № 3), в пределах денежных средств, поступивших от Собственников на расчетный счет Управляющей организации в качестве оплаты за выполнение работ, услуг, предусмотренных настоящим договором.

Периодичность и сроки выполнения работ по настоящему договору управления, содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме устанавливаются законодательством РФ и (или) утверждаются общим собранием собственников, в соответствии с требованиями нормативных документов, в т.ч. в планах работ.

Изменение перечня оказываемых услуг/выполняемых работ по настоящему договору осуществляется по решению общего собрания собственников, в т.ч. порядка оплаты работ и (или) услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества, в случае изменения такого перечня. Предложения о внесении изменений соответствующего перечня работ и услуг могут вносить на рассмотрение общего собрания инициаторы таких изменений, в т.ч. Управляющая организация, собственники, для включения в повестку дня на рассмотрение общего собрания.

Форма подготовки предложений о внесении изменений может быть произвольной, с обязательным оформлением в письменном виде для представления на рассмотрение общего собрания, которые после утверждения оформляются дополнительным соглашением к договору управления в порядке, установленном гражданским, жилищным законодательством РФ.

В случае возникновения объективной необходимости изменения, утвержденных общим собранием периодичности, сроков, перечня выполнения работ по настоящему договору, они изменяются и переносятся Управляющей организацией, в пределах утвержденной общим собранием стоимости услуг/размеров платы, в целях обеспечения соблюдения характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома, безопасности для жизни и здоровья граждан, соблюдения их прав и законных интересов.

3.3.4. Предоставлять коммунальные услуги Собственникам, членам их семей, иным законным пользователям помещений в многоквартирном доме, в соответствии с требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными постановлением Правительства РФ, установленного качества, в необходимом объеме, в т.ч. ХВС, ГВС, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение, отопление, если они не оказываются поставщиками/ресурсоснабжающими организациями/ коммунальных услуг напрямую собственникам, в т.ч. по отдельным заключенным с ними договорам.

3.3.5. Приостанавливать или ограничивать предоставление оказываемых коммунальных услуг в случаях и порядке, предусмотренных законодательством РФ.

3.3.6. Порядок предоставления работ и (или) услуг по настоящему договору определяется законодательством РФ, в т.ч. порядок и сроки предоставления коммунальных услуг, в т.ч. на общедомовые нужды, с соблюдением требований к качеству предоставления коммунальных услуг, оснований приостановления и (или) ограничения предоставления коммунальных услуг.

Порядок организации выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества, в случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете, владельцем которого избрана Управляющая организация, виды работ и услуг по капитальному ремонту определяются федеральными, региональными нормативными документами, ОМС и (или) решением общего собрания собственников помещений в доме.

3.3.1.1. В этих целях Управляющая организация обязана:

а) осуществлять выбор исполнителей (РСО, подрядных, в т.ч. специализированных организаций) для выполнения работ и оказания услуг по содержанию, ремонту (текущему, капитальному) общего имущества, предоставлению коммунальных услуг, заключать с ними от имени и за счет Собственников договоры, либо Управляющая организация обязана обеспечить выполнение работ и оказание услуг по содержанию, ремонту общего имущества в многоквартирном доме самостоятельно;

б) контролировать и требовать исполнения договорных обязательств исполнителями, подрядчиками, ресурсоснабжающими организациями;

в) принимать работы и услуги, выполненные и оказанные по заключенным с исполнителями, подрядчиками договорам;

г) устанавливать и фиксировать факт неисполнения или ненадлежащего исполнения подрядчиком (либо другой стороной по договору) договорных обязательств и (или) совместно с председателем Совета дома участвовать в составлении соответствующих актов.

3.3.1.2. Предоставлять дополнительные услуги Собственникам помещений, перечень которых определен Приложением № 4 к настоящему договору, который не является исчерпывающим, а также других работ и услуг, за счет дополнительных денежных средств, поступивших от Собственников на счет Управляющей организации в качестве оплаты за указанные услуги.

В этих целях проводить выбор исполнителей (подрядных, в т.ч. специализированных организаций) для оказания Собственникам данных услуг по настоящему договору, и заключать с ними от имени и за счет Собственников договоры, либо выполнить их самостоятельно.

3.3.1.3. В случае несвоевременного поступления платежей от Собственников помещений многоквартирного дома за предоставленные услуги, выполненные работы, Управляющей организацией, в первую очередь, оказываются услуги, обеспечивающие соблюдение характеристик надежности и безопасности дома, без которых невозможна эксплуатация многоквартирного дома, а также работы и услуги, направленные на жизнеобеспечение Собственников; пользователей помещений многоквартирного дома, безопасность для их жизни и здоровья, во избежание допущения аварийных ситуаций.

Управляющая организация принимает меры к должникам в установленном законом порядке, путем выдачи уведомлений/предписаний, предъявления претензий, исков.

3.3.1.4. В случае поручения Собственниками, осуществлять своими силами начисление, перерасчет и (или) сбор платежей за обслуживание/ содержание, текущий ремонт общего имущества, оказываемые по настоящему договору.

3.3.1.5. Выдавать Собственникам расчетные платежные документы за оказываемые услуги по управлению, содержанию и ремонту общего имущества, другие платежи/взносы, сборы, установленные общим собранием собственников, а также за приобретенные у РСО объемы (количество) коммунальных ресурсов (ХВС, ГВС, водоотведение, отопление, электроснабжению, газоснабжению) по утвержденным органами местного самоуправления тарифам. Производить учет и распределение ОДН в соответствии с требованиями законодательства РФ.

Порядок и форма выдачи платежного документа определяются Управляющей организацией.

3.3.1.6. Обеспечивать, в случае поручения, изготовление и доставку платежного документа Собственнику не позднее 5-го числа месяца, следующего за расчетным изготовлением и доставкой платежных документов.

3.3.1.7. В случае поручения, вести регистрационный учет граждан по месту жительства и месту пребывания, выполнять предусмотренные законодательством РФ действия по приему первичных документов на регистрацию и снятие с регистрационного учета по месту жительства и по месту пребывания, подготовку и передачу в орган регистрационного учета, ведение и хранение поквартирных карточек и карточек регистрации, обработку, использование персональных данных.

3.3.1.8. Вести и хранить документацию (базы данных), полученную от Собственников, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров, а также хранение другой документации, необходимой при выполнении работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества дома.

3.3.1.9. Рассматривать обращения Собственника(-ов) и принимать соответствующие меры в установленные сроки в части исполнения договорных обязательств по настоящему договору, в пределах денежных средств, поступающих в оплату работ и услуг по настоящему договору, за исключением случаев, которые могут привести к аварийной ситуации. Срок рассмотрения обращений Собственников устанавливается законодательством РФ и (или) условиями настоящего договора.

3.3.1.10. Осуществлять подготовку многоквартирного дома к сезонной эксплуатации.

3.3.1.11. Обеспечивать круглосуточное аварийно-диспетчерское (аварийное) обслуживание многоквартирного дома

3.3.1.12. Составлять графики технических осмотров, в установленные сроки проводить технические осмотры общего имущества многоквартирного дома, по результатам которых составлять акты, корректировать данные, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами осмотра.

3.3.1.13. Устанавливать факты причинения вреда имуществу Собственника(-ов) путем составления соответствующих актов.

3.3.1.14. Выдавать Собственнику(-ам) справки и иные документы в пределах полномочий, определенных настоящим договором, в срок, не превышающий десять дней. Осуществлять прием Собственника(-ов) по графику, установленному Управляющей организацией. График приема, работы Управляющей организации, в т.ч. ее АДС, доводятся до Собственников путем размещения информации на сайтах в сети Интернет, на досках объявлений и других установленных местах (либо документально).

3.3.1.15. Представлять Собственнику(-ам) предложения о проведении ремонта (текущего, капитального) общего имущества в многоквартирном доме, а также графике/плане выполнения работ для рассмотрен

3.3.1.16. Информировать Собственников путем размещения в общедоступных местах сообщений о предстоящих работах по ремонту общего имущества и других работах в случае их проведения.

3.3.1.17. По текущему ремонту подлежат обязательному выполнению:

- работы по предписанию соответствующих органов государственной власти, органов местного самоуправления или организаций, осуществляющих контроль за состоянием (содержанием) многоквартирных домов;
- работы по решению суда;

- аварийно-восстановительные работы, а также работы по подготовке дома к сезонной эксплуатации;

- работы, необходимость в которых выявлена актами осмотров общего имущества дома.

При выполнении перечисленных работ, утвержденный план подлежит изменению.

Работы подлежат выполнению в пределах полученных средств от Собственников.

3.3.1.18. В случае, если работы по текущему ремонту общего имущества в соответствии с п. 3.3.1.17. были выполнены за счет средств Управляющей организации, по окончании года действия установленного в соответствии с настоящим договором размера платы за жилое (нежилое) помещение, в котором соответствующие работы были выполнены, Собственники обязаны оплатить сумму непоплаченной задолженности за выполненные работы.

3.3.1.19. Представлять Собственникам отчет о выполнении договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом.

В случае, если Управляющая организация приступила к выполнению договора управления не с начала календарного года, то отчет предоставляется Собственникам по истечении года работы. В отчете указывается информация: о начисленных платежах, полученных денежных средствах по оплате за услуги по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, о видах выполненных работ по содержанию, текущему и (или) капитальному ремонту общего имущества, об остатках денежных средств на лицевом счете многоквартирного дома. Отчет составляется в письменном виде, в произвольной форме с перечислением указанной информации. Отчет предоставляется на общем собрании. В случае не проведения общего собрания, отчет представляется Собственникам через председателя Совета МКД, либо каждому через почтовый ящик. Собственники имеют право знакомиться с ежегодным письменным отчетом Управляющей организации о выполнении настоящего договора в помещении Управляющей организации, либо другим определенным соглашением Сторон способом, предоставлять возражения на него, которые рассматриваются на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома.

3.3.1.20. Представлять интересы Собственников, в рамках исполнения своих обязательств по настоящему договору, в том числе в государственных органах и других организациях.

3.4. Управляющая организация вправе:

3.4.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему договору. Порядок сдачи-приемки выполненных работ (оказанных услуг), периодичность подписания актов выполненных работ (оказанных услуг) определяется условиями заключенных договоров, либо их самостоятельно определяет Управляющая организация при выполнении работ своими силами.

3.4.2. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации, информации, предоставленной Собственниками, либо оказания услуг ненадлежащего качества, проводить перерасчет размера платы за услуги, оказываемые по настоящему договору, по документам, представленным Собственником (-ами), подтверждающим право на перерасчет. Перерасчет размера платы/стоимости работ/услуг по содержанию, ремонту, предоставленным коммунальным услугам производится в соответствии с требованиями законодательства РФ и условиями настоящего договора.

3.4.3. Взыскивать с должников сумму неуплат и (или) ущерба, в т.ч. нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой, в порядке, установленном действующим законодательством, а также судебные издержки, пени и другие, предусмотренные действующим законодательством РФ денежные суммы.

3.4.4. Ежегодно Управляющая организация готовит предложения по установлению на следующий год размера платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме. В случае, если по истечении года, на который установлен/определен размер платы за содержание и текущий ремонт, общее собрание не проведено и (или) не приняло решение об утверждении размера платы, в соответствии с предложениями Управляющей организации, на очередной год работы, применяется размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, в т.ч. платы за услуги и работы по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, с учетом применения индекса к планово-договорной стоимости работ/услуг, установленных в договоре управления, на соответствующий год действия такого договора, но не более пятнадцати процентов, в т.ч. с учетом повышения размера платы за содержание и текущий ремонт на процент инфляции, установленный Правительством РФ.

3.4.5. В установленном законодательством порядке требовать возмещения убытков, понесенных Управляющей организацией в результате нарушения Собственником(-ами) обязательств по настоящему договору.

3.4.6. Требовать от Собственника (-ов) возмещения затрат на ремонт поврежденного по его вине общего имущества в многоквартирном доме.

3.4.7. Требовать от Собственника (-ов) своевременного внесения платы за оказанные услуги.

3.4.8. Осуществлять целевые сборы (резерв) на проведение работ /по текущему ремонту, непредвиденных, первоочередных, незапланированных/ по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

3.4.9. Использовать полученные от Собственника(ов) средства за оказание услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту (текущему) общего имущества многоквартирного дома на возвратной основе для финансирования работ в многоквартирном доме, собственники в котором также оплачивают оказание услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома на счетах Управляющей

В решении собственников многоквартирного дома о досрочном расторжении договора с Управляющей организацией указываются причины досрочного расторжения договора, а также дата окончания его действия. Копия протокола такого собрания направляется в адрес Управляющей организации не позднее, чем за 30 календарных дней до прекращения договорных отношений. В случае несогласия с решением общего собрания собственников Управляющая организация вправе обжаловать его в судебном порядке. В таком случае настоящий договор продолжает действовать до вынесения судебного решения.

- конкретного указания на досрочное расторжение договора, определенного законодательством РФ.

б) по инициативе Управляющей организации, о чем Собственники помещений в доме должны быть предупреждены не позже, чем за 30 дней до прекращения настоящего договора.

6.2.2. По соглашению Сторон.

6.3. Договор считается расторгнутым после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и собственниками в доме.

6.4. Расторжение договора не является основанием для Собственника (ов) в прекращении обязательств по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) в рамках действия настоящего договора.

6.5. В случае переплаты Собственником(-ами) средств за услуги по настоящему договору на момент его расторжения, Управляющая организация после получения от Собственников распоряжения, перечисляет излишне полученные ею средства на указанный Собственниками счет.

Все изменения и дополнения условий настоящего договора оформляются в письменной форме за подписью Сторон, в т.ч. по решению общего собрания.

7. Срок действия договора

7.1. Договор заключен сроком на пять лет.

7.2. Управляющая организация приступает к выполнению работ по настоящему договору с 01.06.2016 года.

7.3. В случае, если ни одна из Сторон настоящего договора по окончании срока его действия не заявит о его расторжении за 30 календарных дней, он считается продленным на тех же условиях и на срок, установленный в п. 7.1. Количество таких пролонгаций неограниченно.

8. Прочие условия

8.1. При возникновении споров и разногласий, которые могут возникнуть при выполнении обязательств по настоящему договору, они разрешаются путем переговоров.

8.2. При не достижении соглашения, споры и разногласия разрешаются в установленном законом порядке. Все претензии по выполнению условий настоящего договора заявляются Сторонами в письменной форме и рассматриваются в срок не более 30 дней, если по объективным причинам срок не подлежит продлению.

8.3. Информация об Управляющей организации, ее представителях/специалистах, уполномоченных на взаимодействие с Собственниками, графиках работы, приема, а также информация в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ.

8.4. Собственник(-и) выражает(-ют) согласие на обработку, использование Управляющей организацией, на основании Федерального закона «О персональных данных» от 27.07.2006г. № 152-ФЗ, в целях исполнения настоящего договора, на срок достижения целей обработки, своих персональных данных в следующем объеме: фамилия, имя, отчество, дата и место рождения, серия, номер документа, удостоверяющего личность, дата его выдачи, орган, его выдавший, адрес регистрации по месту жительства, месту пребывания, телефон, сведения (свидетельство или др. документ) о праве собственности и на помещение.

8.5. Договор управления, как и другая техническая документация на многоквартирный дом, перечень которой определяется Правительством РФ и (или) Управляющей организацией, а также иные, связанные с управлением многоквартирным домом, документы хранятся в Управляющей организации.

Реестр (список) собственников помещений многоквартирного дома с указанием площади помещения, доли в праве собственности, количестве голосов, которыми обладает каждый собственник (и (или) с указанием сведений о документах, удостоверяющих личность), ведется по предоставленным Собственниками сведениям и хранится в Управляющей организации.

Сведения о документах собственников, удостоверяющих личность, содержатся в карточках регистрации, ведение которых обеспечивает в рамках договора Управляющая организация

8.6. Копия договора управления предоставляется по письменному заявлению/обращению Собственника(-ов).

8.7. Местом исполнения условий настоящего договора определяется место нахождения многоквартирного дома, в отношении которого осуществляется управление, а также место нахождения управляющей организации, обеспечивающей выполнение условий настоящего договора управления, утвержденных общим собранием собственников помещений в доме.

8.8. Нарушение условий настоящего договора управления регистрируются Управляющей организацией в соответствующем журнале (книге). При установлении факта нарушения, составляется акт (в произвольной или по форме бланка, подготовленного Управляющей организацией), на основании которого принимается решение о перерасчете размера платы за содержание и текущий ремонт.

8.9. Отношения по оказанию услуг/выполнению работ по управлению, содержанию, ремонту общего имущества в многоквартирном доме, не урегулированные настоящим договором, регулируются действующим законодательством РФ.

8.10. Все приложения к настоящему договору являются его неотъемлемой частью.

Приложения:

№ 1. Реестр собственников помещений МКД.

№ 2. Состав и техническое состояние общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого осуществляется управление.

№ 3. Определение внешних и эксплуатационных границ инженерных сетей, входящих в состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого осуществляется обслуживание и границы эксплуатационной ответственности между общедомовым и квартирным оборудованием и инженерными сетями.

№ 4. Перечень работ и услуг, оказываемых собственникам помещений по настоящему договору.

№ 5. Структура тарифа услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме и оказываемых собственникам помещений жилого фонда ООО «УО «Искра» на 2016 год.

№ 6. Акт приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

№ 7. Перечень дополнительных платных услуг.

9. Реквизиты сторон

ООО «Управляющая организация «Искра»

Юридический адрес – 460025, г. Оренбург

ОГРН – 1155658030505

ИНН/КПП – 5612162487/561201001

БАНК – ОКБ «РУСЬ» (ООО) г. ОРЕНБУРГ

РАСЧЕТНЫЙ СЧЕТ – 4070281010000003097

К/СЧЕТ – 3010181070000000886

БИК – 045354886

ОКВЭД – 7032

«ИСКРА»

ТЕЛЕФОН/ФАКС – 62-13216/ 64-94-04

E – MAIL – uo-iskra-oren@mail.ru

Директор

ИНН 5612162487 г. Оренбург

В.И. Григоров

Собственник МКД