

Договор управления многоквартирным домом

г. Новороссийск

«1» марта 2016 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Наш дом», в лице генерального директора Боровского Антона Александровича, действующего на основании Устава, в дальнейшем Управляющая организация с одной стороны, и

_____,
(фамилия, имя, отчество гражданина, наименование юридического лица)
являющегося на основании _____

(правоустанавливающий документ на жилые (нежилые) помещение)
собственником помещения в многоквартирном доме, расположенного по адресу:

_____ кв.м., с другой стороны, и именуемые в дальнейшем Стороны, в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, решения вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Предметом настоящего договора является оказание Управляющей организацией по заданию Собственников помещений многоквартирного дома в течение согласованного срока за плату услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, в пределах границ эксплуатационной ответственности, осуществление бесперебойной поставки коммунальных ресурсов, а также осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей управления Многоквартирным домом (приложения №№2,3).

Объектом управления является многоквартирный дом, расположенный по адресу:

_____ (далее – многоквартирный дом).

1.2. Настоящий договор заключен на основании протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме от «12» марта 2016 года.

1.3. Стороны при исполнении настоящего договора руководствуются условиями настоящего договора, а также нормами Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ), правилами пользования жилыми помещениями гражданами, и другими правилами, исходящими из ЖК РФ и принятыми в целях исполнения его правовых актов, Гражданского кодекса (далее ГК РФ).

1.4. Общее имущество в многоквартирном доме определяется Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 №491: помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства; иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома.

Границей эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и квартирным является:

- на системе холодного водоснабжения - отсекающая арматура (первый вентиль);
- на системе канализации - плоскость раструба тройника;
- по электрооборудованию - отходящий от аппарата защиты (автоматический выключатель, УЗО, предохранитель и т.п.) провод квартирной электросети;
- по строительным конструкциям - внутренняя поверхность стен квартиры, оконные заполнения и входная дверь в квартиру.

Состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (далее – Общее имущество) приведен в Приложении № 1 к настоящему договору.

1.5. Для исполнения договорных обязательств Собственник помещений предоставляет 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, а также иные данные, необходимые для реализации настоящего договора.

1.6. Собственник помещений дает согласие управляющей организации осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, хранение, уточнение, (обновление, изменение) использование,

распространение, передачу такой информации третьим лицам, в случаях, установленных нормативными документами вышестоящих органов и законодательством (в том числе передачу представителю для взыскания обязательных платежей в судебном порядке, специализированной организации для ведения начислений), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных.

2. Обязанности сторон

2.1. Стороны договора обязаны:

2.1.1. Исполнять обязанности, исходящие из норм гражданского законодательства, жилищного законодательства и изданных в его исполнение правовых актов и из положений настоящего договора.

2.2. Управляющая организация обязана:

2.2.1. Приступить к выполнению своих обязанностей по управлению многоквартирным домом по настоящему договору в срок не позднее 30 дней с момента подписания настоящего договора.

2.2.2. Оказывать услуги и выполнять работы по управлению, содержанию и ремонту Общего имущества, в соответствии с согласованным перечнем услуг и работ в объеме фактически полученных финансовых средств, распоряжаться общим имуществом многоквартирного дома (передача в аренду, размещение оборудования и рекламы, предоставление в пользование и т.д.), с последующим использованием денежных средств от хозяйственного использования общего имущества на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома.

2.2.3. Осуществлять начисление, перерасчет, сбор платежей.

2.2.4. Организовать доставку Собственникам расчетных документов для оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту многоквартирного дома (не позднее 5 числа месяца, следующего за расчетным). По требованию Собственников выставлять платежные документы на предоплату за содержание и ремонт общего имущества.

2.2.5. Осуществлять меры по взысканию задолженности с собственников за оказанные услуги.

2.2.6. Хранить копии правоустанавливающих документов на Помещения являющихся основанием для проживания граждан.

2.2.7. Информировать (размещая в местах доступных для всех собственников, либо на сайте Управляющей организации в сети интернет) Собственников помещений об изменении размера платы за содержание и ремонт помещений и коммунальные услуги - не позднее, чем за 30 дней до даты представления расчетных документов, на основании которых будет вноситься плата за содержание и ремонт помещений и коммунальные услуги.

2.2.8. Участвовать во всех проверках и обследованиях многоквартирного дома, а также в составлении актов по фактам, некачественного или несвоевременного предоставления услуг по содержанию и ремонту Общего имущества по настоящему договору, коммунальных услуг.

2.2.9. В случае невозможности выполнения согласованных работ или предоставления услуг по объективным причинам, согласовывать письменно с лицами, уполномоченными осуществлять контроль исполнения Управляющей организацией настоящего договора, замену невыполненных работ другими. В установленных действующим законодательством и настоящим договором случаях - производить перерасчет платы за содержание и ремонт помещения в порядке, установленном настоящим договором.

2.2.10. Обеспечивать Собственников помещений информацией о телефонах диспетчерских (аварийных) служб, путем размещения на информационных стендах, расположенных при входе в подъезд, на первом этаже подъезда многоквартирного дома, а также на сайте Управляющей организации в сети интернет.

2.2.11. Обеспечивать предоставление коммунальных услуг, путем надлежащего содержания, ремонта и обслуживания внутридомовых инженерных систем многоквартирного дома.

2.2.12. По решению Общего собрания Собственников помещений устанавливать общедомовые приборы учета потребления коммунальных ресурсов за счет средств Собственников помещений.

2.2.13. Уведомлять собственников о необходимых работах, не предусмотренных настоящим договором, проведение которых должно быть осуществлено для обеспечения безопасного проживания пользователей помещений и сохранности общего имущества многоквартирного дома. Управляющая организация приступает к выполнению таких работ только после принятия общим собранием собственников порядка финансирования этих работ.

2.2.14. Выполнять, без согласования с Собственниками работы, направленные на ликвидацию аварийных ситуаций, предотвращение угрозы жизни и безопасности проживания пользователей помещений и сохранности имущества. Подтверждением необходимости таких работ является акт обследования (внепланового осмотра) многоквартирного дома. Подтверждением стоимости работ является акт выполненных работ.

2.2.15. Информировать Собственников о плановых перерывах предоставления коммунальных ресурсов и услуг, предстоящем ремонте общего имущества многоквартирного дома за 5 рабочих дней до начала перерыва.

2.2.16. Подготавливать Собственникам предложения по проведению дополнительных работ по содержанию, текущему, капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома, с указанием перечня и сроков проведения работ, а также с расчетом расходов на их проведение.

2.2.17. Проверять техническое состояние общего имущества.

2.2.18. Подготавливать и вносить предложения на Общем собрании Собственников, по расчету размеров платы (взносов) за содержание, текущий, капитальный ремонт.

2.2.19. Принимать и хранить проектную, техническую, а также исполнительную и иную документацию на Многоквартирный дом, вносить изменения и дополнения в указанную документацию в порядке, установленном законодательством РФ.

2.2.20. Осуществлять прием и рассмотрение обращений, жалоб Собственников.

2.2.21. Выдавать Собственникам справки и иные документы в пределах своих полномочий. Справки и иные документы выдаются пользователям бесплатно за исключением:

а) документов по согласованию перепланировки;

б) локальных сметных расчетов (составление и выдача).

Оплата выдаваемых справок и иных документов производится в соответствии с прейскурантом цен, утвержденным управляющей организацией.

2.2.22. Вести бухгалтерскую, налоговую, статистическую и иную отчетность, установленную действующим законодательством.

2.2.23. По согласованию с Собственниками реализовывать мероприятия по энергосбережению в соответствии с законодательством и нормативными актами РФ.

2.2.24. Предоставлять Собственникам отчет о выполнении Договора управления за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за зачетным годом. В соответствии с постановлением Правительства от 23.09.2010 РФ № 731, раскрывать информацию о деятельности по управлению многоквартирным домом на сайте Управляющей организации, на общем собрании собственников помещений, а в случае проведения собрания в заочной форме – в письменном виде по требованию Собственника.

2.3. Собственник помещений обязан:

2.3.1. Поддерживать помещение в надлежащем состоянии, соблюдать правила и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, утвержденные постановлением Правительства РФ от 21.01.2006 года №25.

2.3.2. Участвовать в расходах на содержание, ремонт имущества в многоквартирном доме, путём своевременного и полного внесения платы за предоставленные коммунальные услуги, содержание, ремонт и управление имуществом многоквартирного дома согласно размера платы за содержание жилья и перечня работ, утвержденных на общем собрании собственников помещений (приложение №2, №3).

2.3.3. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими и другими приборами, не загромождать посторонними предметами входы и выходы на лестничные площадки, чердаки, запасные выходы, коридоры, переходы, лестничные марши, подходы к инженерным коммуникациям и к запорной арматуре, выполнять другие требования пожарной безопасности. Не хранить в принадлежащем помещении и местах общего пользования взрывоопасные и пожароопасные вещества и предметы, загрязняющие воздух.

2.3.4. Собственник помещений в многоквартирном доме обязан ежегодно участвовать в годовом общем собрании собственников помещений, на котором должны принять решения, относящиеся к исключительной компетенции общего собрания собственников, в том числе решения по утверждению перечня работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества и соответствующего этому перечню размера платы.

2.3.5. Обеспечить доступ представителей Управляющей организации в помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, сантехнического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, для выполнения ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время. Работников аварийной службы – в любое время.

2.3.6. Предоставлять Управляющей организации сведения о гражданах, вселенных в жилые помещения, нанимателей и собственников после заключения настоящего договора, а также о смене арендаторов в срок не позднее 5-ти рабочих дней с момента произошедших изменений.

2.3.7. При неиспользовании помещений в многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, обеспечивающих доступ к жилым или нежилым помещениям.

2.3.8. Согласовывать установку индивидуальных приборов учета с Управляющей организацией, не производить их установку без ее соответствующего разрешения и нести ответственность за их сохранность и работоспособность.

2.3.9. Не производить перенос инженерных сетей, не устанавливать дополнительные секции приборов отопления, не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использовать сетевую воду из систем и приборов отопления на бытовые нужды) без соответствующего

разрешения.

2.3.10. Не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электросети без соответствующего разрешения.

2.3.11. Согласовывать с Управляющей организацией проведение работ по ремонту находящихся в собственности помещений, связанных с перепланировкой и переустройством, до начала таких работ.

2.3.12. При принятии решения о проведении работ по капитальному ремонту сданных в наем жилых помещений и (или) переданных в пользование иным лицам нежилых помещений и устройств, находящихся в таких помещениях, уведомить Управляющую организацию о сроках и порядке проведения таких работ. При намерении привлечь Управляющую организацию к их выполнению, заключить с ней в указанных целях отдельный договор.

2.3.13. Выбирать на Общем собрании Собственников (Совет дома), уполномоченных лиц для контроля исполнения Управляющей организацией обязанностей по настоящему договору, а также для согласования изменений в решении Собственников помещений об утверждении перечня работ по текущему ремонту на год, которые оформляются отдельным соглашением, подписанным уполномоченным лицом (группой уполномоченных лиц) и Управляющей организацией.

2.3.14. Уведомлять Управляющую организацию о принятом решении по передаче отдельных объектов Общего имущества в пользование третьим лицам.

2.3.15. Самостоятельно заключать договоры со специализированными организациями, на техническое обслуживание и ремонт бытового газоиспользующего оборудования.

2.3.16. Производить, в случае отчуждения собственности, предоплату за услуги по содержанию и ремонту жилья за месяц вперед до момента регистрации права собственности нового собственника в установленном порядке.

2.3.17. Оплачивать Управляющей организации работы, услуги по содержанию и ремонту Общего имущества на период не заселения жилых помещений или не предоставления нежилых помещений в пользование иным лицам, в соответствии с порядком, установленным п.4.2-4.3 настоящего договора.

2.3.18. Содержать в чистоте и порядке места общего пользования и придомовую территорию, не допускать нанесения различных надписей и рисунков на стены в местах общего пользования, не допускать выполнение работ или совершенствования иных действий, приводящих к порче помещений или конструкций многоквартирного дома.

2.3.19. Сообщать незамедлительно Управляющей организации об обнаруженных неисправностях санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом (нежилом) помещении, принимать возможные меры к их устранению.

2.3.20. Не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 до 6.00 (при производстве ремонтных работ с 21.00 до 8.00).

2.3.21. Соблюдать правила содержания домашних животных. Не содержать на балконах и лоджиях животных, птиц. При содержании домашних животных в помещении, нести полную ответственность за безопасность окружающих граждан при контакте с животными вне жилого помещения. Соблюдать санитарно-гигиенические нормы при выгуле животных на придомовой территории и их содержании в помещениях.

2.3.22. Уведомлять об условиях настоящего договора Собственников помещений, приобретающих права владения на помещения в доме, и лиц, имеющих намерение стать таковыми, после вступления в силу договора управления, а также разъяснять указанным лицам отдельные условия договора.

3. Права сторон

3.1. Управляющая организация имеет право:

3.1.1. Требовать надлежащего исполнения Собственниками помещений своих обязанностей по настоящему договору.

3.1.2. Требовать от Собственников помещений соблюдения ими правил пользования помещениями, а также норм ЖК РФ и иных правовых актов, устанавливающих права и обязанности пользователей помещений.

3.1.3. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине Собственников помещений.

3.1.4. Выполнять работы, установленные настоящим договором как самостоятельно, так и с правом передачи этих полномочий по договору третьим лицам.

3.1.5. В случае нарушения Собственниками помещений сроков внесения платы за содержание и ремонт, установленных п.4.3.1 настоящего договора, предъявить к уплате таким лицам пени в размере, установленном п.4.3.3. настоящего договора.

3.1.6. Привлекать подрядные организации к выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

3.1.7. Не выполнять работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме без соразмерной оплаты таких услуг.

3.1.8. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переоборудовании и перепланировке Собственниками помещений, а также использование их не по назначению.

3.1.9. В случае наступления аварийной ситуации, приводящей к угрозе безопасного проживания и сохранности имущества иных Собственников, вскрывать помещение в их отсутствие в присутствии сотрудников правоохранительных органов с обязательным составлением акта, если устранение этой аварийной ситуации невозможно без вскрытия помещения и Управляющей организацией приняты все возможные меры по получению информации о месте нахождения Собственника.

3.1.10. Приостанавливать или ограничивать предоставление подачи в помещения Собственника горячей воды или электрической энергии после письменного предупреждения (уведомления) Управляющей организации в случае:

а) неполной оплаты Собственником коммунальных, жилищных услуг при отсутствии соглашения о погашении задолженности, заключенного между Собственником и Управляющей организацией, и (или) при невыполнении условий такого соглашения;

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

в) получения соответствующего предписания уполномоченных государственных или муниципальных органов;

г) использования Собственником бытовых машин (приборов, оборудования) мощностью, превышающей технические характеристики внутридомовых инженерных систем;

д) неудовлетворительного состояния внутридомовых инженерных систем, за техническое состояние которых отвечает Собственник, угрожающего аварией или создающего угрозу жизни и безопасности проживания.

3.1.11. Принимать участие в общих собраниях.

3.1.12. По решению общего собрания Собственников инвестировать средства в Общее имущество многоквартирного дома с последующим возмещением средств Собственниками дома.

3.1.13. Оставлять на своем расчетном счете неизрасходованные средства, полученные за счет снижения стоимости предоставляемых жилищных и прочих услуг (ресурсосбережение) до конца финансового года, и направлять их на оплату дополнительных работ и услуг по содержанию и текущему ремонту, капитальному ремонту, компенсацию инвестированных Управляющей организацией средств в ремонт Общего имущества, возмещение убытков по актам вандализма, штрафным санкциям.

3.1.14. В случае отсутствия в многоквартирном доме выбранного в установленном законом порядке представителя собственников (председателя совета многоквартирного дома) и отсутствия претензий к качеству работ АКТ приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме считается подписанным со стороны собственников.

3.1.15. В случае отсутствия принятого на общем собрании решения о способе возмещения расходов на коммунальные ресурсы, связанные с оплатой общедомовых нужд, предъявлять ежемесячно к оплате всю разницу между расходом общедомовых приборов учета коммунальных ресурсов и суммарным расходом приборов учета, установленных у собственников (нанимателей) помещений.

3.2. Собственники помещений имеют право:

3.2.1. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома.

3.2.2. Владеть, пользоваться и распоряжаться помещением и принадлежащим ему имуществом, находящимся внутри помещения. Реализовывать иные права, вытекающие из прав собственности на помещение, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативно-правовыми актами.

3.2.3. Участвовать в планировании работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме, принятии решений по изменению планов работ.

3.2.4. Требовать надлежащего исполнения Управляющей организацией ее обязанностей по настоящему договору.

3.2.5. Требовать соразмерного снижения платы за услуги по настоящему договору, в случае их некачественного, или несвоевременного предоставления.

3.2.6. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине Управляющей организации при причинении имуществу пользователей помещений ущерба вследствие аварий в инженерных сетях, залива жилого или нежилого помещения.

3.2.7. Привлекать (по отдельному договору) Управляющую организацию к выполнению работ, услуг, связанных с управлением многоквартирным домом, но не составляющих предмет настоящего договора.

3.2.8. Контролировать через уполномоченное Собственниками лицо объем и качество предоставленных Управляющей организацией услуг, выполненных работ по содержанию и ремонту общего имущества в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации.

3.2.9. Требовать от Управляющей компании ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора.

3.2.10. Поручать вносить платежи по настоящему договору нанимателю/арендатору данного

помещения в случае сдачи его в наем/аренду.

3.2.11. Выступать инициаторами проведения внеочередного общего собрания.

3.2.12. Привлекать для контроля за содержанием общего имущества контрольные органы администрации муниципального образования и Государственную жилищную инспекцию.

4. Порядок определения размера платы и осуществление расчетов по договору.

4.1. Порядок определения цены договора

4.1.1. Цена договора управления включает в себя стоимость работ, услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту Общего имущества, которые составляют предмет настоящего договора.

4.1.2. Стоимость работ, услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту Общего имущества определяется общим собранием Собственников помещений на период не менее 1 года, с учетом предложений Управляющей организации, подтвержденных экономически обоснованными расчетами, обеспечивающими надлежащее содержание и ремонт общего имущества дома.

4.1.3. Стоимость работ, услуг Управляющей организации, не включенных в цену договора управления, оплачиваются Собственниками помещений по договорным ценам, устанавливаемым Управляющей организацией, путем внесения предоплаты на расчетный счет или в кассу Управляющей организации.

4.2. Порядок определения размера платы за управление, содержание и ремонт помещений.

4.2.1. Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны установить перечень, объемы работ и услуг по управлению, содержанию и ремонту Общего имущества и соразмерный им размер платы.

4.2.2. Размер платы за управление, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома устанавливается Общим собранием Собственников, с учетом предложений Управляющей организации исходя из стоимости работ и услуг за 1 (один) квадратный метр общей площади жилого помещения, занимаемого Собственником (приложение № 3).

4.2.3. В случае непринятием Собственниками решения об установлении перечня, работ, услуг по управлению, содержанию и ремонту Общего имущества многоквартирного дома, такой перечень в целях установления размера платы за жилое помещение устанавливается Администрацией города по обращению любого из собственников помещений.

4.2.4. В случае отказа Собственников от утверждения нового размера платы, размер платы за управление и содержание общего имущества многоквартирного дома, определяемый исходя из перечня неизменных работ и услуг, подлежит ежегодной индексации в соответствии с индексом роста потребительских цен.

4.2.5. Перерасчет размера платы за управление, содержание и ремонт помещений при неполном или некачественном выполнении Управляющей организацией своих обязательств по настоящему договору производится в соответствии с правилами перерасчета, определяемыми Правительством РФ. Собственники не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

4.2.6. Плата за потребленные коммунальные услуги осуществляется согласно действующему законодательству. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается как произведение установленных тарифов на объем потребляемых услуг по показаниям приборов учета или по утвержденным нормативам, при отсутствии приборов учета. Перечень коммунальных услуг, предоставляемых собственнику помещения многоквартирного дома, установлен в Приложении №2.

4.2.7. В случае возникновения необходимости проведения неустановленных настоящим договором работ и услуг Собственники на общем собрании определяют необходимый объем работ и услуг, сроки начала проведения работ, стоимость работ и услуг, и оплачивают их дополнительно. Оплата таких работ и услуг производится на основании выставленного Управляющей организацией каждому Собственнику счета на предоплату, путём внесения денежных средств на расчётный счёт или в кассу Управляющей организации в течение 10 дней со дня выставления счёта.

4.3. Порядок внесения платы за управление, содержание и ремонт помещений, коммунальные услуги

4.3.1. Плата за управление, содержание и ремонт Общего имущества, коммунальные услуги вносится ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за расчетным на основании выставленных платежных документов. Форма, виды и содержание платежных документов определяются Управляющей организацией.

4.3.3. В случае нарушения Собственником сроков внесения платы, установленных настоящим Договором, Управляющая организация вправе взыскать с него пени от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по

день фактической оплаты включительно. Сумма пени указывается в расчетном (платежном) документе и подлежит уплате Собственником.

4.3.4. Не использование помещений Собственником не является основанием невнесения платы за управление, содержание и ремонт многоквартирного дома, а также коммунальные услуги.

4.3.5. Собственник вправе осуществлять предоплату за текущий месяц и более длительные периоды.

5. Ответственность сторон

5.1. Ответственность Управляющей организации:

5.1.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение взятых на себя обязательств по настоящему договору, виновное причинение убытков, Управляющая организация несет ответственность, в соответствии с условиями договора и действующим законодательством.

5.1.2. Управляющая организация не несет ответственность:

- за противоправные действия (бездействия) Собственников и лиц, проживающих в помещении Собственников;

- за использование собственниками Общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;

- за не исполнение Собственниками своих обязательств, установленных настоящим договором;

- в случае аварий, произошедших не по вине Управляющей организации и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и т.д.);

- за ненадлежащее содержание Общего имущества при внесении Собственниками платы за содержание и ремонт, установленной договором, не в полном объеме.

5.1.3. Объем ответственности управляющей организации не может быть больше, чем объем обязательств по настоящему договору.

5.2. Ответственность Собственников помещений:

5.2.1. Собственники помещений несут материальную ответственность за ущерб, наступивший вследствие аварийной ситуации в доме, в случае неисполнения обязанностей по решению вопросов о проведении необходимого ремонта и его своевременной оплате.

5.2.2. Собственники несут ответственность за причиненный материальный и моральный вред Управляющей организации и третьим лицам в случае отсутствия доступа в квартиру для устранения аварийной ситуации, проведения плановых ремонтных работ.

5.2.3. В случае, несвоевременного предоставления подтверждающих документов Собственником в Управляющую организацию о смене Собственника, обязательства по Договору сохраняются за прежним Собственником до дня предоставления сведений.

5.3. Ответственность сторон:

5.3.1. Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему договору, обязана немедленно известить другую сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств.

5.3.2. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если:

а) в период действия настоящего договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным его выполнение;

б) их невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера, (стихийные бедствия, гражданские волнения, военные действия и т.п.).

5.3.3. Стороны обязуются сохранять конфиденциальность в вопросах, касающихся любой информации по настоящему договору, разглашение которой способно нанести сторонам имущественный либо иной ущерб, в противном случае виновная сторона обязуется возместить другой стороне весь нанесенный ущерб.

6. Порядок осуществления контроля за выполнением управляющей компанией её обязательств по договору управления

6.1. Контроль исполнения Управляющей организацией принятых на себя обязательств по договору управления может осуществляться следующими лицами:

6.1.1. Собственниками помещений:

Собственники помещений осуществляют контроль исполнения Управляющей организацией принятых на себя обязательств через уполномоченных лиц (группу лиц – Совет дома), выбранных Общим собранием, путем:

- получения от ответственных лиц Управляющей организации информации о перечне, объемах, качестве и периодичности выполненных работ, оказанных услуг;

- составления актов (совместно с представителями Управляющей организации) о нарушениях условий договоров;
- требования от ответственных лиц устранения выявленных дефектов и проверять полноту и своевременность их устранения;
- обращений в орган, осуществляющий государственный контроль за содержанием и ремонтом общего имущества многоквартирного дома.

Все изменения по выбору уполномоченных лиц доводятся до сведения Управляющей организации письменным извещением одного из Собственников помещений с обязательным представлением оригинала протокола Общего собрания собственников в срок не позднее 15 дней со дня принятия такого решения (с информацией об их контактных телефонах, адресах и срок действия их полномочий).

6.1.2. Управляющей организацией:

Управляющая организация осуществляет самостоятельный контроль с привлечением аудиторов, инженеров, иных специалистов.

6.1.3. Органами местного самоуправления и уполномоченными государственными органами:

Осуществление контроля государственными органами производится в соответствии и порядком, установленным действующим законодательством.

6.2. Контроль осуществляется путем:

- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- составления актов о нарушении условий договора;
- инициирования созыва внеочередного общего собрания Собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и не реагированию Управляющей компании на обращения Собственника с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей компании;
- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству.
- представления Управляющей организацией в течение первого квартала года, следующего за истекшим годом, ежегодного отчета об исполнении предмета настоящего договора и размещения их на информационных стендах, в электронном виде на сайте компании.

6.3. Услуги по управлению, содержанию жилья, текущему ремонту, коммунальные услуги признаются оказанными, если нет жалоб, оформленных актом, которые привели бы к перерасчету услуг.

Ежемесячные акты оказания работ и услуг по содержанию общего имущества дома не оформляются.

7. Порядок подписания настоящего договора

7.1. Настоящий договор подписывается Управляющей организацией и Собственниками после утверждения его условий Общим собранием Собственников. Протокол такого собрания хранится в порядке, установленном Общим собранием Собственников, и подлежит предоставлению Управляющей организации, Собственникам и лицам, осуществляющим государственный контроль в сфере управления многоквартирными домами по их требованию.

7.2. В случае если жилое помещение находится в собственности нескольких лиц, договор подписывается либо всеми Собственниками, либо одним из Собственников данного помещения, уполномоченным другими Собственниками. При этом подписавшими договор считаются все участники общедолевой собственности.

8. Срок действия и условия изменения и расторжения договора.

8.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания сторонами и действует в течение 3-х (трех) лет.

8.2. Изменения, дополнения, указанные в Приложениях, оформляются в соответствии с настоящим договором и действующим законодательством и являются его неотъемлемой частью.

8.3. Настоящий договор, может быть расторгнут как по соглашению Сторон, так и по условиям, предусмотренным п.п. 8.4 - 8.5 настоящего договора, а также по другим основаниям, предусмотренным действующим законодательством РФ.

8.4. Досрочное расторжение настоящего договора по инициативе Собственников помещений допускается (в соответствии с нормами ГК РФ):

- по причине изменения ими способа управления многоквартирным домом;
- при существенном нарушении условий договора со стороны Управляющей организации. Существенным нарушением договора признается, если Управляющая организация не приступила к исполнению обязанности по управлению многоквартирным домом в срок, установленный настоящим договором.

8.5. В случае расторжения договора по инициативе Собственника, Собственник обязуется компенсировать Управляющей организации фактически понесенные затраты, в том числе средства,

направленные Управляющей организацией на инвестирование в Общее имущество.

8.6. В случае расторжения договора по инициативе Собственника, Собственник направляет уведомление о расторжении данного договора Управляющей организации за 30 дней до даты расторжения.

8.7. Досрочное расторжение настоящего договора по инициативе Управляющей организации допускается при существенном нарушении договора со стороны Собственников помещений в соответствии с нормами ГК РФ. При этом существенным признается нарушение Собственниками помещений обязанностей по оплате Управляющей организации выполненных ею работ, услуг, если такая неоплата привела к общей сумме задолженности перед Управляющей организацией на сумму более 50% от цены договора управления данным многоквартирным домом за 6 месяцев текущего года, и Управляющая организация предприняла все возможные действия к взысканию такой задолженности.

8.8. При расторжении настоящего договора по основаниям в нем предусмотренным, а также по окончании срока его действия Управляющая организация производит сверку расчетов по настоящему договору. Сумма превышения платежей, полученных Управляющей организацией от Собственников и Пользователей помещений в счет оплаты ими услуг, работ Управляющей организации по настоящему договору, над стоимостью выполненных Управляющей организацией работ и оказанных услуг возвращается непосредственно Собственникам и Пользователям помещений.

8.9. В случае прекращения у Собственника помещений права собственности или иного вещного права на помещения в многоквартирном доме, данный договор в отношении указанного Собственника помещений считается расторгнутым, за исключением случаев, если ему остались принадлежать на праве собственности или ином вещном праве иные помещения в многоквартирном доме, а в случае наличия задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг до полного погашения данной задолженности.

8.10. Настоящий договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок, если за 30 календарных дней до окончания срока его действия на Общем собрании собственников помещений не принято решение о его расторжении.

9. Порядок разрешения споров

9.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении Сторонами условий настоящего договора, могут быть урегулированы путем переговоров с целью достижения согласия между Сторонами по спорным вопросам.

9.2. В случае, если споры и разногласия Сторон не могут быть разрешены путем переговоров, они подлежат разрешению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Приложения:

1. Состав общего имущества Многоквартирного дома;
2. Перечень коммунальных услуг;
3. Перечень работ по содержанию, текущему ремонту и услуг по управлению общим имуществом многоквартирного дома.

10. Реквизиты и подписи сторон:

10.1. Управляющая организация:

ООО «Наш Дом»
ИНН 2315138790
КПП 231501001
р/с 40702810347040009260
к/с 30101810400000000700
в Дополнительном офисе «Новороссийский» Филиала
«Южный» ПАО «БАНК УРАЛСИБ»
БИК 040349700
Юридический, почтовый адрес:
353900, г.Новороссийск, ул. Леднева, 6, оф.209
тел. / факс: (8617) 65-11-53
e-mail: info@nashouse.ru

Генеральный директор:

_____ А. А. Боровский

м.п.

10.2. Собственник (ки):

(Ф.И.О.)

паспортные данные, телефон

(подпись)