

Договор № 83
управления многоквартирным домом, расположенным по
адресу: г.Покачи, ул. Молодежная дом 31

г. Покачи

«31» июля 2012 г.

Собственники помещений (согласно списку, приведенному в Приложении № 1 к настоящему договору), именуемые в дальнейшем **Собственники**, с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью «Комфорт»**, в лице директора **Кузнецовой Марины Николаевны**, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **Управляющая организация**, с другой стороны, именуемые в дальнейшем **Стороны**, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет договора и общие положения

1.1. Предметом настоящего Договора является выполнение Управляющей организацией за плату работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома согласно перечню, приведенному в Приложениях № 3, 4, 5 к настоящему договору, предоставление коммунальных услуг по холодному и горячему водоснабжению, электроснабжению, отоплению, водоотведению в целях управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г.Покачи, ул. Молодежная дом 31 (далее - многоквартирный дом).

1.2. Настоящий Договор заключен по инициативе собственников жилых и нежилых помещений на условиях решения общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Покачи, ул. Молодежная дом 31 (протокол общего собрания собственников помещений № 4 от "01" июня 2012 года) и согласован с Управляющей организацией.

1.3. Стороны при исполнении настоящего Договора руководствуются условиями настоящего Договора, а также нормами Жилищного кодекса Российской Федерации, Гражданского кодекса Российской Федерации, правилами, регулирующими отношения наймодателей и нанимателей жилых помещений, правилами пользования жилыми помещениями, правилами предоставления коммунальных услуг гражданам и другими правилами и другим действующим законодательством.

1.4. Состав, характеристика и состояние общего имущества многоквартирного дома (далее - Общее имущество) приведены в Приложении № 2 к настоящему Договору. Управляющая организация оказывает услуги и выполняет работы по надлежащему содержанию Общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в границах эксплуатационной ответственности (Приложение №2а).

1.5. Техническая и иная документация на многоквартирный дом передается Управляющей организации в срок не позднее 10-ти дней с момента заключения настоящего договора.

1.6. Управление многоквартирным домом осуществляется Управляющей организацией в интересах Собственников.

1.7. Настоящий Договор вступает в силу (считается заключенным) с 01 августа 2012 года и действует по 31 июля 2017 года.

1.8. Утвердительный ответ Собственников по вопросу выбора Управляющей организации и утверждения Договора, при голосовании на общем собрании Собственников, является подписанием Собственниками настоящего Договора.

1.9. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

2. Обязанности сторон

2.1. Стороны договора обязаны:

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

2.2. Собственники обязаны:

2.2.1. Выбирать на Общем собрании собственников уполномоченных лиц для контроля за осуществлением Управляющей организацией обязанностей по настоящему договору в соответствии с

положениями п.п.7.1 и 7.2 настоящего Договора.

2.2.2. При принятии решения о проведении работ по капитальному ремонту находящихся в собственности Собственников помещений, а также устройств, уведомить Управляющую организацию о проведении работ, связанных с переустройством и перепланировкой помещений до начала таких работ.

2.2.3. Извещать Управляющую организацию в течение пяти рабочих дней об изменении числа проживающих, в том числе, вселившихся в жилое помещение в качестве временно проживающих граждан. Собственники нежилых помещений обязаны извещать Управляющую организацию в течение пяти рабочих дней об изменении вида деятельности, осуществляемого в нежилом помещении и подать сведения о характеристике осуществляемой деятельности в нежилом помещении.

2.2.4. При не использовании помещений в многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, обеспечивающих доступ к помещениям Собственников при их отсутствии в городе более 24 часов.

2.2.5. Согласовывать установку общих (квартирных) приборов учета в коммунальной квартире и индивидуальных приборов учета с Управляющей организацией, не производить их установку без ее соответствующего разрешения.

2.2.6. В случае отчуждения собственности произвести предоплату за услуги по содержанию и ремонту жилья и коммунальные услуги за месяц вперед до момента регистрации права собственности на нового собственника в установленном законом порядке.

2.2.7. При обнаружении неисправностей санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом/нежилом помещении, немедленно принимать возможные меры к их устранению и незамедлительно сообщать о таких неисправностях и повреждениях Управляющей организации.

2.2.8. Соблюдать Правила проживания в многоквартирном доме, утвержденные общим собранием собственников помещений.

2.2.9. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации и уполномоченных ею лиц в помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении и относящихся к Общему имуществу дома в многоквартирном доме, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время.

2.2.10. Допускать в занимаемые жилые и нежилые помещения, в заранее согласованное время специалистов Управляющей организации и уполномоченных ею лиц, для снятия показаний приборов учета.

2.2.11. Нести ответственность за сохранность и работоспособность общеквартирных и индивидуальных приборов учета.

2.2.12. Своевременно, самостоятельно осуществлять снятие показаний общеквартирных и индивидуальных приборов учета в период с 23-го по 25-е число текущего месяца и передавать полученные показания Управляющей организации не позднее 26-го числа текущего месяца. Показания общеквартирных и индивидуальных приборов учета предоставляются одним из собственников помещения или нанимателем по согласованию порядка такого предоставления между собственниками жилых помещений.

2.2.13. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях Общего имущества в многоквартирном доме.

2.2.14. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги.

2.2.15. В 3-х дневный срок с момента государственной регистрации права собственности предоставлять в Управляющую организацию копию свидетельства о регистрации права собственности на помещение или иные основания пользования помещением.

2.2.16. Во время проведения ремонтных работ в помещении Собственников, осуществлять складирование строительного мусора внутри помещения Собственников (складирование строительного мусора в местах общего пользования, на площадках оборудованных для сбора твердых бытовых отходов и на придомовой территории запрещено согласно санитарным и пожарным нормам содержания жилищного фонда).

2.2.17. Оплачивать на расчетный счет Управляющей организации плату за вывоз и утилизацию строительного мусора, во время проведения ремонтных работ в жилом (нежилом) помещении согласно действующих тарифов.

2.2.18. В случае несоблюдения требований п. 2.2.17. – 2.2.18., оплатить Управляющей организации в полном объеме расходы, связанные с организацией вывоза строительного мусора Собственников, складированного в местах общего пользования, на площадках, оборудованных для сбора твердых бытовых отходов и/или на придомовой территории, согласно выставленного Управляющей организацией счета.

2.2.19. Не устанавливать телевизионные и иные приемо-передающие антенны на стене, крыше и чердачных помещениях без письменного согласования с Управляющей организацией.

2.2.20. Компенсировать Управляющей организации расходы, связанные с устранением материального ущерба нанесенного общему имуществу многоквартирного дома по вине Собственников или лиц проживающих в жилом помещении.

2.2.21. Собственник, по инициативе которого созывается общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, обязуется письменно уведомить Управляющую организацию о проведении такого собрания не позднее, чем за десять дней до даты его проведения.

2.2.22. Ознакомить всех совместно проживающих в помещении граждан с условиями настоящего Договора.

2.2.23. 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 зарегистрированном в многоквартирном доме праве собственности на жилое помещение, сведения о проживающих в помещении лицах и иные данные, необходимые для реализации настоящего договора.

2.2.24. Нести иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством РФ.

2.3. Наймодатели и Арендодатели, соответственно, принадлежащих им помещений, государственного и муниципального жилищного фонда, обязаны:

2.3.1. В целях обеспечения нанимателей и членов их семей, а также арендаторов услугами, предоставляемыми Управляющей организацией по настоящему договору, в течение 10-ти дней с даты вступления в действие настоящего договора, направить нанимателям и арендаторам извещение о выбранной Управляющей организации, о порядке уведомления нанимателей о размерах платы за жилое помещение, сроках их действия и о порядке получения нанимателями и арендаторами иной информации об условиях обслуживания и предоставления им услуг, предусмотренных настоящим договором. При заключении договоров социального найма, найма (аренды) в период действия настоящего Договора Наймодатель (Арендодатель) обязан представлять нанимателям (арендаторам), указанную в настоящем пункте, информацию непосредственно в момент заключения договора.

2.3.2. Предоставить Управляющей организации сведения о гражданах-нанимателях жилых помещений и членах их семей по каждому жилому помещению, предоставленному по договору социального найма и найма, а также сведения об арендаторах по каждому нежилому помещению в срок не позднее 10 -ти дней с даты заключения настоящего договора, если такая информация не содержится в составе документации, передаваемой Управляющей организации в соответствии с п.1.5. настоящего Договора.

2.3.3. Информировать Управляющую организацию о гражданах, вселенных по договорам социального найма и найма после заключения настоящего договора (новых членах семьи нанимателя), а также о смене нанимателей или арендаторов в срок не позднее 5-ти дней с даты произошедших изменений.

2.3.4. При принятии решения об изменении размеров платы за содержание и ремонт жилых помещений и платы за коммунальные услуги для нанимателей жилых помещений относительно размеров такой платы, установленной настоящим договором, уведомлять Управляющую организацию путем направления ей письменных извещений с указанием новых размеров платы по видам услуг и даты начала их применения. Указанные в настоящем пункте решения должны приниматься Наймодателями с учетом соблюдения возможности для Управляющей организации исполнить условие, установленное п.2.4.3 настоящего Договора.

2.3.5. При принятии решений об установлении для нанимателей размера платы за содержание и ремонт помещений и платы за коммунальные услуги меньше, чем размер такой платы, установленный настоящим Договором, согласовывать с Управляющей организацией порядок внесения оставшейся части платы в срок, не позднее 5-ти дней с даты принятия такого решения.

На период не заселения жилых помещений или не предоставления нежилых помещений в пользование иным лицам оплачивать Управляющей организации работы, услуги по содержанию и ремонту Общего имущества, отопление жилого (нежилого) помещения и отопление, водоснабжение, электроснабжение и водоотведение на общедомовые нужды в соответствии с порядком, установленным разделом 4 настоящего договора.

2.3.6. 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 и предназначенных для предоставления коммунальных услуг, уведомить Управляющую организацию о сроках и порядке проведения таких работ, а при намерении привлечь Управляющую организацию к их выполнению, заключить с ней в указанных целях отдельный договор.

2.3.7. При принятии решения о привлечении Управляющей организации к осуществлению функций, связанных с заключением договоров социального найма с гражданами, взиманием с граждан в пользу Наймодателей платы за пользование жилым помещением (платы за наем) заключить с Управляющей организацией отдельный договор.

2.3.8. Нести иные обязанности предусмотренные действующим законодательством РФ.

2.4. Управляющая организация обязана:

- 2.4.1. Приступить к выполнению своих обязанностей по управлению многоквартирным домом по настоящему Договору с 01 августа 2012 г.
- 2.4.2. Оказывать услуги и выполнять работы по управлению, содержанию и текущему ремонту Общего имущества согласно перечням, приведенным в Приложениях № 3, 4, 4 а, 5 к настоящему договору, а также в Соглашениях об изменении условий договора, в установленные в них сроки и с указанной в них периодичностью, а также выполнять работы по капитальному ремонту Общего имущества в течение срока действия настоящего договора в соответствии с решением общего собрания Собственников об утверждении Предложения Управляющей организации о проведении капитального ремонта.
- 2.4.3. Оказывать коммунальные услуги в объеме и качестве, предусмотренными нормами действующего законодательства.
- 2.4.4. Информировать в письменной форме Собственников об изменении размера платы за содержание и ремонт помещений и за коммунальные услуги не позднее даты выставления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за содержание и ремонт помещений и за коммунальные услуги в ином размере.
- 2.4.5. Участвовать во всех проверках и обследованиях многоквартирного дома, а также в составлении актов по фактам непредставления, некачественного или несвоевременного предоставления коммунальных услуг и услуг по содержанию и ремонту Общего имущества по настоящему Договору. Форма такого акта приведена в Приложении № 6 к настоящему договору.
- 2.4.6. Составлять совместно с представителями собственников акты об установлении проживающих в жилых помещениях не оборудованных ИПУ. Указанный акт определяет количество временно проживающих в жилом помещении.
- 2.4.7. Представлять отчеты и подписывать акты об оказанных услугах и выполненных работах в порядке, установленном п. 7.2. и п.7.3 настоящего Договора.
- 2.4.8. Обеспечить пользователей помещений информацией о телефонах диспетчерских (аварийных) служб путем размещения объявлений в подъездах многоквартирных домов.
- 2.4.9. Принимать участие в приемке общедомовых, индивидуальных, общеквартирных приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию в соответствии с действующим законодательством и нормативно-правовыми актами в городе Покахи.
- 2.4.10. Уведомлять Собственников о видах работ, не предусмотренных предметом настоящего Договора, проведение которых должно быть осуществлено для сохранения безопасного проживания пользователей помещений и сохранности имущества Собственников. Управляющая организация приступает к выполнению таких работ только после уведомления собственников о порядке финансирования не предусмотренных предметом настоящего Договора работ либо сами Собственники могут принять порядок финансирования незапланированных работ Общим собранием собственников, предварительно уведомив об этом Управляющую организацию. В случае, если порядок финансирования Собственниками не определен и Управляющей организацией такие работы были выполнены в целях предупреждения нарушения безопасного проживания пользователей помещений и сохранности имущества Собственников Управляющая организация вправе предъявить расходы на проведение таких работ Собственникам для их оплаты единовременно в месяце следующем за месяцем, в котором данные работы были выполнены, либо равными долями в течении текущего финансового года. Подтверждением необходимости проведения таких работ является акт планового или внепланового осмотра многоквартирного дома, а также предписания уполномоченных государственных надзорных и контролирующих органов. Подтверждением стоимости выполненных работ является расчет стоимости работ, произведенный Управляющей организацией и подписанный руководителем.
- 2.4.11. Выдавать Собственникам и нанимателям, арендаторам государственного или муниципального жилищного фонда платежные документы не позднее 15-го (пятнадцатого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем. По требованию Собственников выставлять платежные документы на предоплату за содержание и ремонт Общего имущества, отопления, горячего и холодного водоснабжения, электроснабжения, водоотведения, с последующей корректировкой платежа при необходимости.
- 2.4.12. Вести реестр индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета с указанием типа, даты и места их установки (введения в эксплуатацию), даты опломбирования прибора учета заводом-изготовителем или организацией, осуществлявшей последнюю поверку прибора учета, а также установленного срока проведения очередной поверки.
- 2.4.13. Выдавать копию настоящего договора в течении 30-ти дней с момента поступления заявления от Собственника.
- 2.4.14. Производить перерасчет за некачественные коммунальные услуги в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг.
- 2.4.15. Представлять интересы собственников МКД в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных, правоохранительных органов прокуратуры, в судах, арбитражных судах, перед ресурсоснабжающими, обслуживающими и прочими организациями по вопросам, связанных с управлением МКД.
- 2.4.16. Нести иные обязанности предусмотренные действующим законодательством РФ.

3. Права сторон

3.1. Собственник имеет право:

- 3.1.1. Требовать надлежащего исполнения Управляющей организацией ее обязанностей по настоящему Договору.
- 3.1.2. При причинении имуществу Собственников ущерба вследствие аварий в инженерных сетях, залива жилого или нежилого помещения требовать от Управляющей организации составления акта.
- 3.1.3. Требовать изменения размера платы в случае неоказания части услуг и/или невыполнения части работ по управлению, содержанию и ремонту Общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с нормами действующего законодательства.
- 3.1.4. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.
- 3.1.5. Требовать в соответствии с действующим законодательством перерасчета размера оплаты за коммунальные услуги, рассчитываемые исходя из нормативов потребления коммунальных услуг в жилых помещениях и численности пользователей помещением, в случае временного отсутствия одного, нескольких или всех пользователей помещения, принадлежащего Собственнику, при условии представления подтверждающих документов в порядке, утвержденном Правительством РФ.
- 3.1.6. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего договора. Получать от ответственных лиц, не позднее 10-ти рабочих дней с даты обращения, информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и /или выполненных работ за истекший квартал текущего года.
- 3.1.7. Контролировать через уполномоченное Собственниками лицо качество предоставляемых Управляющей организацией услуг по содержанию и ремонту Общего имущества многоквартирного дома и коммунальных услуг, в порядке определенном п.7.2. настоящего Договора.
- 3.1.8. При наличии технических возможностей установить за свой счет индивидуальные приборы учета коммунальных ресурсов.
- 3.1.9. По согласованию с Управляющей организацией Собственники могут погасить имеющуюся задолженность по внесению платы, работами по благоустройству территории, прилегающей к многоквартирному дому, а также другими работами, на условиях Управляющей организации.
- 3.1.10. Реализовать иные права предусмотренные действующим законодательством.

3.2. Управляющая организация имеет право:

- 3.2.1. Требовать надлежащего исполнения Собственниками своих обязанностей по настоящему договору как установленных настоящим договором, так и исходящих из норм ЖК РФ и принятых в его исполнение правовых актов.
- 3.2.2. Самостоятельно определить очередность и сроки выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в зависимости от фактического состояния общего имущества, объема поступивших средств собственников и ее производственных возможностей.
- 3.2.3. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в квартире Собственников лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по настоящему договору, Управляющая организация после соответствующей проверки, составления акта, подписанного собственником либо председателем совета многоквартирного дома, имеет право начислять плату за коммунальные услуги исходя из нормативов потребления и фактического количества проживающих за период не более 6-ти месяцев. При выявлении Управляющей организацией фактов не соответствия деятельности, осуществляемой в нежилых помещениях, и характеристик такой деятельности, предоставляемых собственником нежилого помещения в соответствии с п.2.3.2 настоящего договора, Управляющая организация вправе произвести перерасчет размера платы за коммунальные услуги за период, не превышающий 3 года или с момента последней проверки исходя из мощности энергопотребляющих устройств и круглосуточного потребления коммунальных услуг.
- 3.2.4. Производить проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб на них не реже 1 раза в год, а если проверяемые приборы учета расположены в жилом помещении потребителя, то не чаще 1 раза в 3 месяца.
- 3.2.5. Ограничивать, приостанавливать предоставление коммунальных услуг в порядке, предусмотрено действующим законодательством.
- 3.2.6. Требовать допуска в помещение в заранее согласованное пользователями помещений время

работников Управляющей организации, а также иных специалистов организаций, имеющих право на проведение работ на системах тепло-, электро-, водоснабжения, канализации, представителей органов государственного надзора и контроля для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, проведения необходимых ремонтных работ, а также контроля за их эксплуатацией, а для ликвидации аварий - в любое время.

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

3.2.8. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переоборудовании и перепланировке пользователями помещений, Общего имущества дома, а также в случаях их использования не по назначению.

3.2.9. Информировать правоохранительные органы об административных правонарушениях.

3.2.10. В случае наступления аварийной ситуации, приводящей к нарушению прав иных собственников по безопасному проживанию и сохранности их имущества, и при этом если устранение этой аварийной ситуации невозможно без вскрытия помещения и при отсутствии у Управляющей организации сведений о местонахождении пользователя помещения Управляющая организация имеет право вскрыть квартиру пользователя в присутствии правоохранительных органов, Управляющей организации, с обязательным составлением акта.

3.2.11. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине Собственников или пользователей помещений.

3.2.12. Привлекать подрядные организации к выполнению всего комплекса или отдельных видов работ по настоящему договору.

3.2.13. При выделении средств целевого финансирования из бюджета на выполнение работ по капитальному ремонту Общего имущества многоквартирного дома производить такие работы в соответствии с установленным органом местного самоуправления порядком выполнения работ по капитальному ремонту и без подписания с Собственниками дополнительного соглашения на выполнение таких работ. Отчет по видам и объемам выполненных работ по капитальному ремонту Общего имущества многоквартирного дома Управляющая организация предоставляет ежегодно в соответствии с п.7.4 настоящего Договора.

3.2.14. От имени и за счет Собственников помещений в многоквартирном доме заключать договоры об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (размещение оборудования, установка и эксплуатация рекламных конструкций, предоставление в пользование помещений и т.д.) с последующим использованием полученных денежных средств на выполнение работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома. Отчет по видам работ, выполненных Управляющей организацией за счет предоставления в пользование общего имущества многоквартирного дома предоставляется Управляющей организацией ежегодно в порядке, предусмотренном п.7.4 настоящего договора.

3.2.15. Принимать участие в общих собраниях Собственников.

3.2.16. Принимать меры по взысканию задолженности с Собственников по оплате за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные и прочие услуги, в порядке, установленном действующим законодательством, в том числе путем привлечения третьих лиц.

3.2.17. Снимать с себя ответственность за нарушение качества предоставления услуг, в случае, если оно произошло по вине Собственников или третьих лиц.

3.2.18. Безвозмездно размещать соответствующие технические службы, необходимые для осуществления эксплуатации многоквартирного дома, в помещениях, являющихся общим имуществом собственников многоквартирного дома. Использование помещений Управляющей организацией может осуществляться лично, либо подрядными организациями, находящимися в договорных отношениях с Управляющей организацией.

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

4. Размер и порядок оплаты по договору:

4.1. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также перечни таких работ и услуг установлены решением Общего собрания собственников помещений по согласованию с Управляющей организацией.

4.2. Расчетный период для оплаты работ и услуг по Договору устанавливается в один календарный месяц. Срок оплаты - до 25 (двадцать пятого) числа месяца, следующего за расчетным

расположенного в жилом или нежилом помещении Собственника, повлекшего искажение показаний такого прибора учета, определяется исходя из объемов коммунального ресурса, рассчитанных как произведение мощности имеющегося ресурсопотребляющего оборудования (для водоснабжения и водоотведения - по пропускной способности трубы) и его круглосуточной работы. Скорость воды при этом принимается равной 1,2 м/сек.

4.14. Собственники, являясь потребителями коммунальных услуг в многоквартирном доме, в составе платы за коммунальные услуги отдельно вносят плату за коммунальные услуги, предоставленные потребителю в жилом или в нежилом помещении, и плату за коммунальные услуги, потребляемые в процессе использования общего имущества в многоквартирном доме.

4.15. Площадь помещений, входящих в состав общего имущества, применяемая при расчетах за коммунальные услуги определяется техническим паспортом на многоквартирный дом.

5. Ответственность сторон

5.1. Ответственность Управляющей организации:

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим Договором, Управляющая организация несет ответственность, в том числе, по возмещению убытков, в порядке, установленном действующим законодательством.

5.2. Управляющая организация несет ответственность по настоящему Договору в объеме взятых обязательств (в границах эксплуатационной ответственности) с момента вступления настоящего Договора в силу.

5.3. Управляющая организация не несет ответственность:

- за противоправные действия (бездействия) собственников и лиц, проживающих в помещениях Собственников;
- за использование Собственниками, нанимателями, арендаторами государственного или муниципального жилищного фонда общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;
- за не обеспечение Собственниками, нанимателями, арендаторами государственного или муниципального жилищного фонда своих обязательств, установленных настоящим договором;
- за аварии, произошедшие не по вине Управляющей организации и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.);

5.2. Ответственность Собственников:

5.2.1. Если в случаях, указанных в п.2.3.4 настоящего договора, даты начала применения новых размеров платы, указываемые Наймодателями в письменных извещениях Управляющей организации, не позволяют Управляющей организации исполнить условие, установленное п. 2.4.5. настоящего Договора, разница в стоимости работ, услуг между определяемой в соответствии с новыми размерами платы, указанными в извещении Наймодателя, и определяемой в соответствии с размерами платы, установленными для нанимателей в период до принятия решения Наймодателя об их изменении, подлежит оплате Управляющей организации Наймодателями в течение месяца, следующего за месяцем их возникновения.

5.2.2. В случае несвоевременного и (или) не полного внесения платы за помещение и коммунальные услуги Собственники, наниматели - физические лица обязаны уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленными п.14 ст.155 ЖК РФ; Собственники - юридические лица в размере и порядке установленными ст.395 ГК РФ.

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

а) в период действия настоящего Договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;

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

5.2.4. Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему Договору, обязана немедленно известить другую сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств. Надлежащим подтверждением наличия вышеуказанных обстоятельств и их продолжительности будут служить официально заверенные справки соответствующих государственных органов.

6. Порядок разрешения споров

4.3. Плата за работы и услуги, предусмотренные настоящим Договором, вносится Собственниками на основании соответствующих расчетных документов, представленных Управляющей организацией не позднее 15-го (пятнадцатого) числа месяца, следующего за расчетным, указанным в расчетном документе. Расчетные документы предоставляются Управляющей организацией путем их доставления до почтового ящика физического лица, направления по почте (или курьером) Собственнику — юридическому лицу либо путем использования интернета (по заявлению Собственника). Плата за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги вносятся на расчетные счет (расчетные счета), указанные в расчетных документах, путем переводы денежных средств через кредитные организации и почту.

4.4. При неполучении платежного документа до 25 (двадцать пятого) числа месяца, следующего за расчетным, неправильном начислении платежей Собственники обязаны срочно обратиться в Управляющую организацию.

4.5. Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг и рассчитывается в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными в установленном законодательством порядке по тарифам, установленным уполномоченными органами. При изменении тарифов на холодную и горячую воду, водоотведение, тепловую и электрическую энергию Управляющая организация производит Собственникам соответствующий перерасчет со дня их изменения без внесения изменений в настоящий договор.

4.6. Плата за содержание и ремонт жилого помещения рассчитывается как произведение общей площади жилого (нежилого) помещения и размера платы за содержание и ремонт жилого помещения за 1 кв. метр. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения за 1 кв. метр включает в себя плату за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и плату за капитальный ремонт, включающие в себя затраты на истребование задолженностей с собственников помещений, не выполняющих надлежащим образом свои обязательства по оплате жилых помещений и коммунальных услуг.

4.7. Утвердить размер платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома на 1 кв. метр, обеспечивающий возмещение затрат по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, в размере **25,39** руб. за кв. метр и плату за капитальный ремонт в размере **0** руб. за кв. метр. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения может быть изменен в соответствии с решением общего собрания собственников. В случае, если за 60 дней до окончания очередного года действия настоящего договора не проведено общее собрание собственников размер платы за содержание и ремонт жилого помещения изменяется на очередной год действия договора оказания услуг и (или) работ по содержанию и ремонту общего имущества с учетом видов работ, необходимых к проведению в соответствии с нормами действующего законодательства, роста стоимости произведения этих видов работ на индекс роста. В этом случае размер платы за жилое помещение не может измениться более чем на 10%.

4.8. Размер платы за капитальный ремонт устанавливается на основании решения общего собрания Собственников, принятого с учетом предложения Управляющей организации с экономическим обоснованием стоимости работ и услуг.

4.9. Не использование Собственниками занимаемого помещения в многоквартирном доме не является основанием для не внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения, отопление и коммунальные услуги на общедомовые нужды.

4.10. Обязанность по оплате расходов на содержание и ремонт, в т.ч. капитальный, общего имущества многоквартирного дома распространяется на всех собственников помещений в этом доме с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому собственнику переходит обязательство предыдущего собственника по оплате расходов на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома.

4.11. Собственники 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 или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

4.12. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в квартире Собственников лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по договору, Управляющая организация после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения Собственника, вправе произвести расчет по количеству проживающих.

4.13. Размер платы за коммунальные услуги при обнаружении факта несанкционированного вмешательства в работу индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета,

6.1. 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.

6.2. 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.

6.3. Претензии (жалобы) могут быть предъявлены Собственниками Управляющей организации в течение 30 дней от даты, когда он узнал или должен был узнать о нарушении его прав. Претензии, жалобы, предъявленные по истечении данного срока, Управляющая организация не рассматривает.

7. Порядок осуществления контроля

7.1. Список лиц, уполномоченных Собственником, в соответствии с п.2.1.1 настоящего договора для контроля за осуществлением Управляющей организацией обязанностей по настоящему Договору (далее - уполномоченные лица), с информацией об их контактных телефонах, адресах и сроке действия их полномочий указываются в Приложении № 7 к настоящему договору. Все изменения по соответствующей информации доводятся до сведения Управляющей организации письменным извещением одним из собственников помещений с обязательным представлением оригинала протокола Общего собрания собственников в срок не позднее 3-х дней с даты принятия такого решения.

7.2. Управляющая организация ежемесячно предоставляет отчет о выполненных работах и оказанных услугах путем размещения на досках объявлений каждого подъезда многоквартирного дома. В случае если в течение двух дней после размещения такого объявления от Собственников не поступит обоснованных претензий по видам и объемам предоставленных работ и услуг, представленных в таком отчете, работы и услуги считаются выполненными и оказанными.

7.3. Принятые в установленном п.7.2 настоящего договора порядке работы и услуги являются основанием для подписания соответствующих актов между Управляющей организацией и Собственниками.

Указанные в настоящем пункте акты подписываются в 3-х дневный срок и один экземпляр возвращается Управляющей организации, либо направляется письменный мотивированный отказ от его подписания. В случае, не выполнения данного условия отказ от подписания акта считается не обоснованным, а обязательства Управляющей организации по настоящему договору выполненными в полном объеме, надлежащим образом и подлежат оплате.

7.4. Управляющая организация ежегодно в течение первого квартала текущего года предоставляет Собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении договора управления за предыдущий год путем размещения на досках объявлений каждого подъезда многоквартирного дома, на сайте управляющей организации, на информационном стенде (стойках) в помещении управляющей организации. В отчете указываются:

- сведения о соответствии (несоответствии) фактического перечня, объемов и качества работ и услуг по управлению, содержанию и ремонту многоквартирного дома условиям, предусмотренных Приложениями № 3, 4, 4 а, 5 к настоящему договору, о соответствии объемов и качества коммунальных услуг нормативным требованиям установленным правилами, исходящих из правовых актов жилищного законодательства;

2.2.10.о количестве предложений, заявлений и жалоб пользователей помещений в многоквартирном доме и принятых мерах по устранению указанных в них недостатков в установленные сроки.

8. Условия изменения и расторжения договора

8.1.Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством. Настоящий Договор может быть расторгнут:

8.1.1. В одностороннем порядке при уведомлении Стороны о расторжении договора в письменном виде за 60 рабочих дней до даты прекращения настоящего договора:

а) по инициативе Собственника в случаях предусмотренных действующим законодательством, если Собственники возместили задолженность по оплате за жилищно-коммунальные и иные услуги перед Управляющей организацией и покрыли ее убытки, возникшие в связи с расторжением настоящего Договора. Убытки рассчитываются исходя из размера 10% от размера платы за содержание и ремонт жилья и 6 месяцев;

б) по инициативе Управляющей организации, в случае:

- не принятия решения общим собранием собственников о размере платы за содержание и ремонт жилья, позволяющего выполнить объем работ по содержанию и ремонту жилья в соответствии с

нормами и регламентами, предусмотренными действующим законодательством;

- превышения задолженности по оплате за услуги по содержанию и ремонту жилья и коммунальным услугам более, чем на 10% от суммы начисления по всем жилым и нежилым помещениям в течение 3 месяцев.

8.1.2. По соглашению сторон.

8.1.3. В судебном порядке.

8.1.4. В случае смерти Собственника, со дня прекращения права собственности на жилое (нежилое) помещение.

8.1.5. В случае ликвидации Управляющей организации.

8.1.6. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомления одной из Сторон другой Стороны о нежелании его продлевать.

8.1.7. По обстоятельствам непреодолимой силы.

8.2. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях/или иных по соглашению сторон.

8.3. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из Сторон считается расторгнутым через три месяца с момента направления другой стороне письменного уведомления за исключением случаев, указанных п. 8.1.1 настоящего Договора.

8.4. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации по основаниям, указанным в настоящем Договоре, Управляющая организация одновременно с уведомлением Собственников должна уведомить орган местного самоуправления для принятия ими соответствующих решений.

8.5. Договор считается исполненным после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственниками.

8.6. Расторжение Договора не является для Собственников основанием для прекращения обязательств по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

8.7. В случае переплаты Собственниками средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация получает от Собственников распоряжение о перечислении излишне полученных ею средств на указанный им счет за минусом расходов, связанных с перечислением.

8.8. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном Жилищным и Гражданским законодательством.

9. Порядок подписания настоящего договора

9.1. Настоящий Договор направляется для подписания Управляющей организацией после утверждения его условий Общим собранием собственников и подписания Собственниками в порядке, определенном в п.1.8. настоящего Договора. Одновременно с договором Собственники обязаны предоставить выписку из протокола общего собрания о принятии условий и подписании настоящего Договора. Протокол Общего собрания собственников хранится в порядке, установленном Общим собранием собственников, и подлежит представлению Управляющей организации, Собственникам и лицам, осуществляющим государственный контроль в сфере управления многоквартирными домами по их требованию.

9.2. Настоящий Договор составлен на __ листах в количестве 2-х экземпляров по одному экземпляру для каждой из Сторон. Экземпляр Договора для Стороны Собственников хранится в порядке, установленном Общим собранием.

9.3. После исполнения условия подписания настоящего Договора, установленного п.1.8. настоящего Договора, Управляющая организация в случае его подписания информирует Собственников о дате вступления настоящего Договора в силу и дате начала управления многоквартирным домом в соответствии с условием, установленным п.2.4.1 настоящего Договора, путем размещения соответствующей информации на досках объявлений каждого подъезда многоквартирного дома, а Собственников - Наймодателей и собственников нежилых помещений - путем направления им соответствующего письменного уведомления.

9.4. С 01 августа 2012 года между Управляющей организацией и каждым Собственником - юридическим лицом и собственником нежилых помещений оформляется двухсторонний договор на выполнение работ, оказание услуг во исполнение Договора управления, определяющий объем обязательств по настоящему Договору соответственно Управляющей организации и каждого Собственника, подписывающего указанный в настоящем пункте договор.

В указанном в настоящем пункте порядке оформляются договоры между Управляющей организацией и остальными Собственниками по их требованию в любой период действия настоящего договора.

10. Прочие условия

10.1. Все Приложения к настоящему Договору, а также дополнительные соглашения, оформляемые в порядке, установленном настоящим Договором и приложения к ним являются неотъемлемой частью настоящего Договора и действуют на период, указанный в них, или установленный настоящим Договором.

10.2. Условия настоящего Договора распространяются на Собственников, приобретающих права владения на помещения в многоквартирном доме после вступления в силу настоящего Договора, с даты приобретения соответствующего права вне зависимости от срока и исполнения условий подписания ими договоров, указанных в п.9.3 настоящего Договора.

10.3. К настоящему договору прилагаются:

Приложение №1 - Список собственников (нанимателей, арендаторов государственного или муниципального жилищного фонда, владельцев по иным законным основаниям) помещений.

Приложение № 2 - Состав, характеристика и состояние общего имущества многоквартирного дома.

Приложение № 2а - Акт по разграничению ответственности за эксплуатацию помещений общего пользования, инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей организацией и собственниками помещений многоквартирного дома.

Приложение № 3 - Перечень услуг (работ) по управлению.

Приложение № 4 - Перечень работ по содержанию многоквартирного дома.

Приложение № 4 а - Перечень работ по текущему ремонту многоквартирного дома.

Приложение № 5 - Перечень работ по устранению неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) текущего ремонта отдельных частей и их оборудования относящихся к общему имуществу многоквартирного дома и предельные сроки устранения неисправностей.

Приложение № 6 - Акт обследования объектов.

Приложение № 7 - Список лиц, уполномоченных Собственниками, для контроля за осуществлением Управляющей организацией обязанностей по Договору управления.

11. Адреса и реквизиты сторон:

Управляющая организация:

ООО «Комфорт» 628661, Россия, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Тюменская область, ул.Комсомольская, 6/1 тел.:7-08-28;73333

ИНН 8621005502,
КПП 862101001
р/с 40702810320000714261
к/счет 30101810400000000734
БИК 047144734
в ФКБ «Петрокоммерц» в г.Когалыме г. Когалым

Собственники:

Протокол собрания собственников помещений в многоквартирном доме № 31 по ул.Молодежная № / от «01» июня 2012г.

Директор ООО «Комфорт» _____


М.Н.Кузнецова