

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ

№ 1
многоквартирным домом № 300 по улице Ленина
(категория 3)

г. Ставрополь

«23» декабря 2011 года

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Жилищно – эксплуатационный участок - 2», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице генерального директора Ивахненко Галины Владимировны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и Работкина А.В. - являющимся собственником жилого помещения, расположенного в многоквартирном доме по адресу: г. Ставрополь ул. Ленина дом № 300 кв. 5, в соответствии с протоколом общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме от «31» октября 2011 года № , именуемый в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ЦЕЛЬ ДОГОВОРА

1.1. Целью настоящего договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания собственникам помещений в многоквартирном доме, надлежащего управления, содержания и ремонта общего имущества многоквартирного дома, решение вопросов пользования указанным имуществом гражданами, проживающими в многоквартирном доме.

2. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

2.1. Настоящий договор заключен на основании выше указанного решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома. Условия настоящего договора являются одинаковыми для всех собственников помещений многоквартирного дома.

2.2. Управляющая организация осуществляет свою деятельность в пределах прав и обязанностей, предоставленных и возложенных собственниками на основании настоящего договора, и руководствуется в своей деятельности действующими правовыми актами Российской Федерации, актами Ставропольского края и г. Ставрополя, Уставом Управляющей организации.

2.3. Управляющая организация несет ответственность только за выполнение работ и услуг по содержанию и техническому обслуживанию общего имущества, определенного настоящими договором и указанного в Приложении № 1 к настоящему договору, в пределах следующих границ общего имущества:

2.3.1. внешней границей сетей отопления, входящих в состав общего имущества, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии общедомового прибора учета соответствующего коммунального ресурса, является место соединения общедомового прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом,

2.3.2. по внутридомовым инженерным системам холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения, включая стояки, ответвления от стояков - от внешней границы до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков указанных отключающих устройств, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков,

2.3.3. по внутридомовой системе электроснабжения - от внешней границы до индивидуальных приборов учета электрической энергии.

3. ТЕРМИНЫ И ПОНЯТИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В НАСТОЯЩЕМ ДОГОВОРЕ

3.1. **Собственник** - физическое или юридическое лицо, которому принадлежит на праве собственности изолированное жилое или нежилое помещение, расположенное в многоквартирном доме, а также на праве долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме.

Собственник помещения несет бремя содержания жилого и нежилого помещения, а также общего имущества в многоквартирном доме.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

3.2. **Члены семьи Собственника жилого помещения** - проживающие совместно с Собственником его супруг, дети, родители, другие лица, которые согласно Жилищного кодекса РФ могут быть признаны членами семьи Собственника.

Члены семьи Собственника жилого помещения обязаны использовать такое жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность.

Дееспособные члены семьи Собственника жилого помещения несут солидарную с собственником ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования жилым помещением, если иное не установлено соглашением между ними.

3.3. Управляющая организация – юридическое лицо, которое по заданию и за счет собственников помещений в многоквартирном доме оказывает услуги и выполняет работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также по поручению Собственника совершает юридические и иные действия от имени и за счет собственников, в том числе заключает гражданско – правовые договора, осуществляет действия по управлению многоквартирным домом.

3.4. Исполнители – юридические лица и индивидуальные предприниматели, которые на основании договоров, заключенных Управляющей организацией, оказывает услуги, в том числе связанные с содержанием общего имущества в многоквартирном доме, выполняют работы, в том числе по текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

3.5. Уполномоченный представитель собственников (далее – «Уполномоченный») – лицо, избираемое на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома в порядке, предусмотренном Жилищным и Гражданским кодексами Российской Федерации для проведения общих собраний, представления интересов собственников дома в отношениях с третьими лицами и осуществления контроля за выполнением Управляющей организацией обязательств по настоящему договору в период между общими собраниями собственников помещений в многоквартирном доме.

3.6. Общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме (далее – «общее имущество») – принадлежащее собственникам помещений на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения; земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на этом земельном участке.

Состав общего имущества (в количественном и качественном выражении) в многоквартирном доме и площадь придомовой территории и элементов озеленения и благоустройства, в отношении которого будет осуществляться содержание и ремонт, определяется в Приложении № 2 к настоящему договору.

Имущество, обслуживающее более одного многоквартирного дома, не является общим имуществом (транзитные сети электро-, тепло-, газо-, водоснабжения и другое).

3.7. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме (далее – «общее собрание») – высший орган управления многоквартирным домом. Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны ежегодно проводить годовое общее собрание собственников помещений.

В промежутках между общими собраниями в соответствии с полномочиями, предоставленных настоящим договором, решения по вопросам содержания и ремонта общего имущества многоквартирного дома принимаются Управляющей организацией. Контроль за выполнением Управляющей организацией обязательств, предусмотренных настоящим договором, осуществляется Уполномоченным.

3.8. Плата за содержание и техническое обслуживание общего имущества (далее – «плата») – плата, включающая в себя плату за услуги и работы согласно расчету, произведенного Управляющей организацией.

В состав платы за содержание и техническое обслуживание общего имущества по настоящему договору не включаются и выполняются собственниками самостоятельно за счет собственных средств работы по текущему и капитальному ремонту принадлежащим им помещений и иного имущества, не относящегося к общему имуществу, в пределах границ своей ответственности.

4. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

4.1. По настоящему договору Управляющая организация по заданию Собственника, на основании протокола общего собрания собственников, обязуется осуществлять управление общим имуществом многоквартирного дома, обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания собственников, содержания и ремонта общего имущества многоквартирного дома, расположенного по выше указанному адресу, а именно:

4.1.1. оказывать услуги и выполнять работы по техническому содержанию общего имущества многоквартирного дома,

4.1.2. оказывать услуги по содержанию в надлежащем санитарном состоянии прилегающей к дому территории,

4.1.3. совершать фактические и юридические действия по управлению многоквартирным домом,

4.1.4. по поручению Собственника, от его имени и за его счет заключать агентские договора на предоставление коммунальных услуг, необходимых для содержания общего имущества многоквартирного дома,

4.1.5. по поручению Собственника заключать агентские договора на выполнение работ капитального характера за счет целевого назначения или за счет средств собственников помещений,

4.1.6. по поручению Собственника заключать агентские договора на выполнение работ текущего характера за счет средств собственников помещений,

4.1.7. по поручению Собственника, от его имени и за счет средств собственников помещений заказывать изготовление, копирование технического паспорта многоквартирного жилого дома в ГУП СК «Крайтехинвентаризация».

4.2. Содержание общего имущества многоквартирного дома – комплекс услуг и работ по содержанию в исправном состоянии элементов и внутридомовых систем, заданных параметров и режимов работы конструкций многоквартирного дома, его оборудования и технических устройств, содержанию в надлежащем санитарном состоянии прилегающей к дому территории (земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом) и элементов озеленения и благоустройства, внутридомовых систем центрального отопления, внутридомовых электрических систем, внутридомовых систем центрального отопления, внутридомовых электрических систем, внутридомовых систем водоснабжения и водоотведения.

Под внутридомовыми системами понимаются системы, предназначенные для обслуживания более одного помещения.

Перечень услуг, работ по техническому обслуживанию общего имущества в многоквартирном доме, перечень услуг, возмещаемых в части затрат по содержанию в надлежащем санитарном состоянии прилегающей к дому территории и элементов озеленения и благоустройства, перечислены в Приложении № 1.

4.3. Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома – ремонт общего имущества, с целью восстановления исправности (работоспособности) конструкций и систем инженерного оборудования многоквартирного дома, а также поддержка эксплуатационных показателей. Работы по проведению текущего ремонта общего имущества многоквартирного дома определяются Собственником по предложению Управляющей организации с учетом технического состояния и конструктивных особенностей многоквартирного дома и оплачиваются дополнительно собственниками помещений.

4.4. Капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома – комплекс строительных и ремонтных работ, направленных на устранение всех изношенных элементов здания и оборудования, смена, восстановление или замена их на более долговечные и экономичные, улучшение эксплуатационных показателей, осуществление технически возможной и экономически целесообразной модернизации общего имущества многоквартирного дома.

Общее собрание собственников помещений определяет конкретный вид работ и распоряжается средствами в части:

4.4.1. внесения своей доли от общей стоимости работ (с учетом включения их органами местного самоуправления в адресный перечень домов для выделения субсидии на проведение работ по капитальному ремонту),

4.4.2. оплаты полной стоимости работ по капитальному ремонту общего имущества Управляющей организации.

Оформленный надлежащим образом протокол общего собрания собственников помещений предоставляется Управляющей организации для дальнейшего установления объемов и согласования сроков выполнения работ.

В случае оплаты собственниками помещений всей стоимости работ по капитальному ремонту общего имущества, порядок исполнения и стоимость определяется Управляющей организацией самостоятельно, при условии, что стоимость работ не будет превышать территориальные расценки, установленные Госстроем РФ на аналогичные работы. При этом смета согласовывается с Собственником.

4.5. Управление многоквартирным домом – совокупность фактических и юридических действий, включающих:

4.5.1. заключение договоров с третьими лицами, Исполнителями на оказание услуг, выполнение работ, приобретение оборудования, инвентаря, материалов, необходимых для поддержания общего имущества многоквартирного дома в надлежащем состоянии.

4.5.2. организация процесса выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

4.5.3. контроль за своевременным внесением собственниками помещений установленных обязательных платежей и взносов.

4.5.4. ведение технической, бухгалтерской, статистической и прочей документации, связанной с выполнением работ и услуг по содержанию и техническому обслуживанию общего имущества многоквартирного дома.

4.5.5. составление сметы доходов и расходов на соответствующий год и отчета об исполнении настоящего договора.

4.5.6. учет и хранение договоров управления многоквартирным домом, других гражданско – правовых договоров,

4.5.7. представление интересов собственников помещений в органах государственной власти, органах местного самоуправления, учреждениях, организациях по вопросам содержания, технического обслуживания, текущего и капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома.

4.5.8. организационное содействие при проведении общих собраний собственников помещений многоквартирного дома.

4.5.9. совершение других действий, направленных на обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, сохранности многоквартирного дома.

4.6. Работы и услуги, составляющие предмет настоящего договора, выполняются и оказываются Управляющей организацией с привлечением третьих лиц – Исполнителей, - без согласования с Собственником.

4.7. Факт оказания услуг и выполнения работ удостоверяется актом оказания услуг или актом выполнения работ, которые составляются в письменной форме, в двух экземплярах по одному для каждой из сторон и подписываются Управляющей организацией и Уполномоченным. Акты по содержанию общего имущества многоквартирного дома составляются и подписываются ежеквартально, акты выполненных работ по мере выполнения отдельных видов работ.

4.8. Перечень работ и услуг по содержанию и техническому обслуживанию общего имущества многоквартирного дома, указанного в Приложении № 1 к настоящему договору может быть изменен на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома и по соглашению сторон в течение действия настоящего договора.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СОБСТВЕННИКА

5.1. Собственник пользуется правами стороны в обязательстве в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, иными правовыми актами Российской Федерации, актами Ставропольского края и г. Ставрополя.

5.2. Собственник помещения осуществляет права и обязанности в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 23 мая 2006 года № 307, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года № 491.

5.3. Собственник вправе:

5.3.1. в любое время принимать решение об изменении способа управления многоквартирным домом на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома. Решение общего собрания собственников помещений многоквартирного дома является обязательным для всех собственников помещений многоквартирного дома.

5.3.2. требовать своевременного и качественного выполнения Управляющей организацией работ и услуг по содержанию и техническому обслуживанию общего имущества многоквартирного дома, указанных в Приложении № 1 к настоящему договору.

5.3.3. требовать устранения в установленные сроки аварий, угрожающих повреждению общего имущества многоквартирного дома.

5.3.4. получать от Управляющей организации сведения о состоянии расчетов по оплате услуг по содержанию и техническому обслуживанию общего имущества многоквартирного дома.

5.3.5. требовать от Управляющей организации изменения (снижения) размера платы за содержание и техническое обслуживание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнение работ по содержанию и техническому обслуживанию общего имущества многоквартирного дома, если работы (услуги) выполнены Управляющей организацией в ненадлежащем качестве.

5.3.6. вносить предложения о рассмотрении вопросов изменения настоящего договора или его расторжения на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома.

5.3.7. направлять Управляющей организации обращения с просьбой о содействии в организации проведения внеочередного общего собрания собственников помещений многоквартирного дома с указанием перечня вопросов, поставленных на повестку дня указанного собрания.

5.2. Собственник обязан:

5.2.1. поддерживать помещение в надлежащем состоянии, не допуская без хозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, Правила пользования жилыми помещениями, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 21 января 2006 года № 25, а также Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и земельного участка, на котором этот дом расположен, элементов озеленения и благоустройства.

5.2.2. своевременно и полностью вносить плату, на основании представленных Управляющей организацией платежных документов:

5.2.2.1. за содержание и техническое обслуживание общего имущества,

5.2.2.2. за коммунальные услуги (непосредственно ресурсоснабжающим организациям),

5.2.2.3. за капитальный и текущий ремонт,

5.2.2.4. иные платежи, установленные решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

5.2.3. использовать жилое помещение для проживания граждан, а также для иных целей, которые допускаются в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации,

5.2.4. при не использовании помещения в многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ в помещение собственника при его отсутствии в городе более 24 часов.

5.2.5. поддерживать надлежащее техническое и санитарное состояние и обеспечивать сохранность общего имущества, не выполнять и не совершать иные действия, приводящие к порче общего имущества в многоквартирном доме, в случае выявления недостатков (поломки, неисправности) в общем имуществе – сообщить в Управляющую организацию.

5.2.6. обеспечивать сохранность принадлежащего ему помещения и нести расходы на содержание, текущий и капитальный ремонт имущества, не относящегося к общему имуществу в многоквартирном доме,

5.2.7. обеспечивать возможность своевременного выполнения работ и оказания услуг по содержанию и техническому обслуживанию общего имущества в многоквартирном доме, и допускать в заранее согласованное с Управляющей организацией время в занимаемое помещение представителей Управляющей организации, представителей органов государственного контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и выполнения необходимых работ общего имущества в многоквартирном доме, а представителей Управляющей организации и (или) привлеченного Исполнителя для ликвидации аварий, неисправностей, пожаров – в любое время.

5.2.8. уведомлять Управляющую организацию об изменении условий или основания пользования жилым помещением и коммунальными услугами и их оплаты (изменении количества проживающих, возникновении или прекращении права на льготы и другое) не позднее 3 рабочих дней с даты произошедших изменений,

5.2.9. при обнаружении неисправностей (аварий, пожаров) внутриквартирного оборудования, относящегося к общему имуществу и общего имущества, общедомовых или индивидуальных приборов учета, относящихся к общему имуществу, общедомовых или индивидуальных приборов учета немедленно сообщать о них Управляющей организации по телефону : 24-95-00 (с 8 до 17 часов) или в аварийно – диспетчерскую службу по телефонам: 006, 73-14-48 (ООО СУ «Ставропольлифт»), 009 (ОАО «МРСК Северного Кавказа»-«Ставропольэнерго»).

При наличии возможности – принимать все возможные меры по устранению неисправностей,

5.2.10. в целях учета объема коммунальных услуг, предоставляемых Собственнику, использовать общедомовые или индивидуальные приборы учета, внесенные в государственный реестр средств измерений,

5.2.11. обеспечить сохранность пломб на общедомовых или индивидуальных приборах учета,

5.2.12. ежегодно проводить годовое собрание собственников помещений в многоквартирном доме, устанавливать сроки и порядок проведения годового общего собрания, а также порядок уведомления собственников о принятых им решениях.

5.2.13. при необходимости выполнения дополнительных работ по обслуживанию общего имущества в многоквартирном доме по требованию Управляющей организации принимать на общем собрании собственников решение о выполнении дополнительных работ, не учтенных в Приложении № 1 к настоящему договору.

5.2.14. при необходимости проведения капитального или текущего ремонта общего имущества принять на общем собрании решение о проведении ремонта и об оплате расходов на ремонт с учетом предложений Управляющей организации.

5.2.15. не размещать на лестничных площадках, чердаках, в подвалах бытовые вещи, оборудование, инвентарь и другие предметы, не загромождать входы на лестничные клетки, входы в подвал, проходы в подвале, а также подходы к пожарному оборудованию.

5.2.16. в обязательном порядке обеспечивать доступ к общему имуществу, находящемуся в помещении Собственника.

5.2.17. соблюдать правила пожарной безопасности при использовании электрических приборов, не допускать установки самодельных предохранительных пробок, загромождений холлов, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, подвалов, чердаков, обеспечивать меры пожарной безопасности, установленные требованиями пунктов 36, 44 ППБ 01-03, статьей 38 Закона о пожарной безопасности, нести ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5.2.18. при проведении Собственником работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх платы установленной разделом 9 настоящего договора по цене согласованной с Управляющей организацией.

5.2.19. предоставлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней сведения:

а) о заключенных договорах найма (поднайма), в которых обязанность платы Управляющей организации за управление многоквартирным домом, содержание и техническое обслуживание общего имущества в размере, пропорциональном занимаемому помещению, а также за коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора), с передачей Управляющей организации экземпляра выше указанного договора.

б) об изменении количества граждан, проживающих в жилом доме, включая временно проживающих,

в) о проведении ремонта, переустройства или перепланировке помещения Собственника.

5.3. Собственнику запрещается:

5.3.1. устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и электрическое оборудование не бытового назначения мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой сети (общая мощность приборов и оборудования, работающих одновременно не должна превышать 4 кВт).

5.3.2. устанавливать и использовать дополнительные секции приборов отопления.

5.3.3. производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения Управляющей организации.

5.3.4. самовольно присоединяться к инженерным системам или присоединяться к ним в обход общедомовых или индивидуальных приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы.

5.3.5. самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в помещении Собственника.

5.3.6. самовольно снимать общедомовые и индивидуальные приборы учета и осуществлять действия, направленные на искажение их показаний и повреждение.

5.3.7. без согласования с Управляющей организацией производить перевод жилого помещения в нежилое помещение и нежилое помещение в жилое помещение.

5.3.8. производить перенос инженерных сетей, относящихся к общему имуществу.

5.3.9. осуществлять монтаж и демонтаж общедомовых приборов учета.

5.3.10. использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использовать сетевую воду из систем и приборов отопления на бытовые нужды).

5.3.11. выполнять работы или совершать другие действия, приводящие к порче помещений или конструкций строения, производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в

установленном порядке и не информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения.

5.3.12. загромождать проходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, загромождать и загрязнять своим имуществом, строительными материалами и отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования, подвалы, чердаки.

5.3.13. допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества.

5.3.14. создавать повышенный шум в жилых помещениях и местах общего пользования.

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ

6.1. Управляющая организация вправе:

6.1.1. самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему договору.

6.1.2. взыскивать с должников сумму платежей и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой, в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

6.1.3. начислять плату, готовить предложения по установлению размера платы на следующий год на основании обязательных и предлагаемых перечней работ и услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и техническому обслуживанию общего имущества.

6.1.4. требовать свободного доступа в заранее согласованное с Собственником время в занимаемое им помещение представителей Управляющей организации, привлеченных ей Исполнителей для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ на общем имуществе, а для ликвидации аварий, пожаров – в любое время без предварительного согласования.

6.1.5. приостанавливать или ограничивать в порядке, установленном Правительством Российской Федерации подачу Собственнику коммунальных услуг.

6.1.6. привлекать для выполнения работ и оказания услуг по содержанию, техническому обслуживанию и ремонту общего имущества иных лиц (организации), либо обеспечить выполнение работ и оказание услуг по содержанию, техническому обслуживанию и ремонту общего имущества самостоятельно.

6.1.7. производить начисление платы за коммунальные услуги на основании данных о фактическом проживании граждан в жилых помещениях Собственника, текущий и капитальный ремонт.

6.1.8. Управляющая организация имеет другие права, предусмотренные действующими нормативно – правовыми актами и настоящим договором.

6.2. Управляющая организация обязана:

6.2.1. приступить к выполнению настоящего договора с «01» сентября 2012 года.

6.2.2. заключить в интересах Собственника с энергоснабжающими организациями агентские договора, необходимые для предоставления заказанных услуг коммунальных услуг Собственнику и иным лицам, пользующимся помещениями в многоквартирном доме.

6.2.3. контролировать бесперебойное предоставление Собственнику заказанных коммунальных услуг, за исключением случаев перерыва предоставления коммунальных услуг, установленных действующими нормативно – правовыми актами, предоставление Собственнику коммунальных услуг надлежащего качества в объеме не ниже установленного норматива потребления коммунальных услуг.

6.2.4. в пределах границ ответственности выполнять работы и оказывать услуги по содержанию общего имущества, указанные в Приложении № 1 к настоящему договору, а также обеспечивать готовность к предоставлению коммунальных услуг внутридомовых инженерных систем и оборудования, относящихся к общему имуществу.

6.2.5. устранять аварии, которые влекут порчу общего имущества, в установленные сроки.

6.2.6. при наличии общедомовых приборов учета ежемесячно снимать их показания и заносить в журнал учета показаний общедомовых приборов учета. По требованию Собственника в течение семи рабочих дней, следующих за днем обращения, предоставлять информацию о показаниях приборов учета.

6.2.7. вести учет обращений (заявлений, жалоб, требований, претензий) Собственников на качество предоставления в места общего пользования коммунальных услуг, на работы и услуги по содержанию общего имущества, учет их исполнения.

6.2.8. информировать Собственника о плановых перерывах предоставления в места общего пользования коммунальных услуг.

6.2.9. организовывать и проводить работы по подготовке многоквартирного дома к сезонной эксплуатации согласно графику подготовки многоквартирных домов к сезонной эксплуатации.

6.2.10. предварительно уведомлять Собственника и лиц, пользующихся помещениями в многоквартирном доме, о проведении технических осмотров состояния внутриквартирного оборудования (электро-, тепло-, газо-, водоснабжения) или общего имущества, согласовывать сроки проведения указанных осмотров,

6.2.11. разъяснять Собственнику последствия выполнения его решения по сокращению объема или перечня работ по содержанию и техническому обслуживанию общего имущества, влекущего за собой невозможность поддержания общего имущества в надлежащем состоянии,

6.2.12. принимать от Собственника плату за содержание и техническое обслуживание общего имущества, а также за другие услуги и работы способом, определенным в самостоятельном порядке,

6.2.13. предоставлять Собственнику и нанимателям платежные документы на оплату предоставленных услуг и работ не позднее 7-го числа месяца, следующего за оплачиваемым месяцем,

6.2.14. принимать по распоряжению Собственника, отраженному в соответствующем документе, плату за содержание и техническое обслуживание общего имущества от всех нанимателей и арендаторов помещений Собственника. По договору социального найма или договору найма жилого помещения муниципального жилищного фонда плата за содержание и техническое обслуживание общего имущества, а также плата за другие услуги принимается от нанимателя такого помещения,

6.2.15. выдавать Собственнику сведения о состоянии расчетов по оплате, содержанию и техническому обслуживанию общего имущества и другую информацию, предусмотренную действующими нормативно – правовыми актами,

6.2.16. рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет, принимать меры для устранения указанных в них недостатков. Не позднее 30 календарных дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу,

6.2.17. в случае возникновения необходимости проведения работ (профилактических осмотров) внутри помещения Собственника, согласовывать с Собственником время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о необходимости проведения работ и необходимости предоставления доступа к элементам инженерной сети, расположенной внутри помещения Собственника (к электро-, тепло-, газовому оборудованию и оборудованию водоснабжения),

6.2.18. представлять Собственнику отчет о выполнении настоящего договора не ранее чем за один месяц до истечения срока его действия, либо не позднее чем через один месяц после истечения срока его действия. Отчет предоставляется на годовом общем собрании, а в случае проведения общего собрания в заочной форме – в письменном виде по требованию Собственника,

6.2.19. не распространять конфиденциальную информацию, касающуюся Собственника (передать ее иным лицам, в том числе организациям) без наличия законного основания,

6.2.20. представлять интересы Собственника и лиц, пользующихся принадлежащими ему помещениями на законных основаниях, в рамках исполнения своих обязательств по настоящему договору,

6.2.21. вести и хранить имеющуюся в наличии (при условии передачи данной документации Управляющей организации) техническую документацию на многоквартирный дом, общее имущество, а также бухгалтерскую, хозяйственно – финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением настоящего договора,

6.2.22. передать за тридцать дней до прекращения настоящего договора техническую документацию на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением многоквартирным домом документы, вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья, жилищному кооперативу, иному специализированному потребительскому кооперативу или в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме – одному из собственников, указанных в решении общего собрания о выборе способа управления таким домом, или если такой собственник не указан – любому собственнику помещений в таком доме,

6.2.23. оказывать содействие Собственнику в организации и проведении внеочередного общего собрания, связанного с содержанием общего имущества, необходимостью проведения текущего и (или) капитального ремонта общего имущества, и иных связанных с деятельностью Управляющей организации вопросов,

6.2.24. при выявлении необходимости проведения капитального ремонта общего имущества предложить Собственникам проведение капитального ремонта с указанием перечня и сроков проведения работ, расчета расходов на их проведение, порядка финансирования капитального ремонта и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта,

6.2.25. при выявлении необходимости проведения дополнительных работ, не учтенных в Приложении № 1 к настоящему договору, предложить Собственникам проведение дополнительных работ с

указанием перечня и сроков проведения работ, расчета расходов на их проведение, в том числе текущий ремонт,

6.2.26. принимать участие в приемке общедомовых приборов учета коммунальных услуг, составлять соответствующий акт и фиксировать начальные показания приборов учета.

7. МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД

7.1. Управляющая организация:

7.1.1. на условиях, предусмотренных настоящим договором, выполняет работы и оказывает услуги по содержанию и техническому обслуживанию общего имущества по агентскому поручению Собственников предоставляет коммунальные услуги нанимателям жилых помещений муниципального жилищного фонда,

7.1.2. производит по поручению наймодателя начисление и сбор с нанимателей жилых помещений платы за содержание и техническое обслуживание общего имущества по тарифам, установленными уполномоченными органами.

7.1.3. извещает наймодателя о фактах нарушения нанимателем правил пользования жилым помещением, использования жилого помещения не по назначению, несвоевременной оплаты за содержание и техническое обслуживание общего имущества.

7.1.4. принимает меры по взысканию с нанимателями жилого помещения платы за содержание и техническое обслуживание общего имущества.

7.2. Муниципальный орган, представляющий наймодателя:

7.2.1. на основании соответствующей доверенности выступает полномочным представителем в части муниципальной доли собственности на общих собраниях.

7.2.2. в согласованном порядке вносит Управляющей организации плату за капитальный и текущий ремонт общего имущества при наличии решения общего собрания.

8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

8.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

8.2. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный общему имуществу, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

8.3. Управляющая организация освобождается от ответственности за неисполнение и (или) ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору в случае, если надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы или по вине собственников.

8.4. Управляющая организация не несет ответственности в случае причинения ущерба общему имуществу по вине третьих лиц в случае, если она приняла разумные меры по обеспечению сохранности общего имущества. Похищенное или поврежденное общее имущество восстанавливается за счет виновных лиц или дополнительных средств собственников.

8.5. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Собственником обязанности по внесению платы за содержание и техническое обслуживание общего имущества, капитальный или текущий ремонт общего имущества Собственник жилого помещения уплачивает Управляющей организации пеню в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от неоплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего со дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической оплаты включительно.

8.6. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Собственником (арендатором, ссудополучателем и другие) нежилого помещения обязанности по внесению платы за содержание и техническое обслуживание общего имущества, в том числе капитальный или текущий ремонт, Собственник (арендатор, ссудополучатель и другой) несет ответственность в соответствии Гражданским кодексом Российской Федерации.

8.7. При неисполнении или ненадлежащем исполнении Собственником обязанностей, предусмотренных настоящим договором, Собственник несет ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за все последствия, возникшие по его вине.

8.8. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в жилом помещении Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и не внесения за них платы за коммунальные услуги Управляющая организация вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника нанесенного ущерба.