

ДОГОВОР

оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества

г. Волжский
Волгоградской области

« ____ » _____ 20__ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Дом-Сервис», в лице директора Будюк Сергея Николаевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Управляющая организация»**, с одной стороны, и **Собственник** нежилого помещения/квартиры № ____ многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Волжский Волгоградской области ул./пр. _____ дом № _____, действующие на основании

(документ (ы), устанавливающие право собственности на жилое/нежилое помещение, доверенность на право подписания договора, решение общего собрания собственников помещений с указанием протокола общего собрания собственников помещений многоквартирного дома),

именуемые в дальнейшем **«Собственник»**, с другой стороны, вместе именуемые **«Стороны»**, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

1.1. Настоящий договор заключен в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания, ремонта и сохранности общего имущества многоквартирного дома в соответствии с требованиями жилищного законодательства и является договором смешанного вида с особым правовым режимом.

1.2. Настоящий Договор заключен в соответствии с решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, осуществляющих непосредственное управление многоквартирным домом, (протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме от « 28 » 01 2014 г.) по инициативе собственников помещений на условиях, согласованных с Управляющей организацией.

1.3. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме.

1.4. При выполнении настоящего договора Стороны руководствуются Конституцией РФ, Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными правительством РФ и иными положениями законодательства РФ.

1.5. Состав общего имущества многоквартирного дома на момент заключения настоящего договора отражен в Акте о составе общего имущества многоквартирного дома и приведен в приложении №1.

1.6. В настоящем Договоре используются следующие понятия и определения:

Управляющая организация — организация, осуществляющая деятельность по оказанию услуг и выполнению работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома;

Собственник — собственники жилых и нежилых помещений.

Наниматели — граждане, пользующиеся жилыми помещениями на основании договора социального найма (найма).

Лица, обязанные вносить оплату по договору — граждане и организации, на которых в соответствии с действующим жилищным законодательством и иными положениями законодательства РФ, возложена обязанность по содержанию общего имущества многоквартирного дома.

Объект — многоквартирный дом, содержание и текущий ремонт общего имущества которого, осуществляет управляющая организация.

Совет многоквартирного дома, именуемый в дальнейшем **«Совет»** - выбранные на общем собрании Собственников помещений в многоквартирном доме собственники помещений в многоквартирном доме, имеющие права и обязанности, установленные ст.161.1 Жилищного кодекса РФ.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Собственник поручает, а Управляющая организация за определенную настоящим Договором плату, полученную от Собственников и Нанимателей в течение согласованного срока обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества Объекта самостоятельно либо путем привлечения третьих лиц, действуя от имени Собственников и Нанимателей, а Собственники и Наниматели обязуются принимать и оплачивать выполненные работы и оказанные услуги путем внесения установленной договором платы на расчетный счет Управляющей организации.

2.2. Перечень работ (услуг) по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставляемых Собственникам и Нанимателям, приведен в приложении № 2.

2.3. Перечень работ (услуг) по настоящему Договору может быть изменен, в том числе и с учетом предложений Управляющей организации, в соответствии с законодательством РФ путем заключения дополнительного соглашения к настоящему Договору, подписанного Сторонами.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН:

3.1. Обязанности управляющей организации:

3.1.1. Выполнять работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества Объекта в необходимых объемах и надлежащего качества в зависимости от фактического состояния общего имущества с соблюдением установленных норм и условий настоящего договора с учетом фактической оплаты указанных работ и услуг, в соответствии с постановлением правительства РФ от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил 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»:

- а) при необходимости проводить отбор исполнителей (подрядных, в том числе специализированных организаций) для выполнения работ и оказания услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества и заключать с ними договоры;
 - б) контролировать и требовать исполнения договорных обязательств подрядчиками;
 - в) принимать работы и услуги, выполненные и оказанные по заключенным с подрядчиками договорам;
 - г) устанавливать и фиксировать факт неисполнения или ненадлежащего исполнения подрядчиком договорных обязательств, участвовать в составлении соответствующих актов;
 - д) подготавливать и представлять Собственникам и Нанимателям предложения: о проведении капитального ремонта Объекта, по перечню, срокам и стоимости, размеру платежа на капитальный ремонт для каждого Собственника, в пределах финансирования, осуществляемого Собственниками и иными лицами, обязанными вносить плату по договору, выполняет работы по капитальному ремонту общего имущества Объекта;
 - е) обеспечивать подготовку Объекта к сезонной эксплуатации;
 - ж) обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание Объекта;
 - з) принимать меры к обязательному письменному уведомлению Собственников и Нанимателей о проведении технических осмотров состояния внутридомового оборудования или несущих конструкций Объекта, расположенных внутри помещений, их ремонта или замены, согласовывать сроки проведения указанных работ;
 - и) проводить в установленные сроки технические осмотры Объекта и корректировать данные, отражающие состояние Объекта, в соответствии с результатами осмотра;
 - к) обеспечивать предоставление иных дополнительных услуг (телевидения, видеонаблюдения, кодового замка двери, прокладку дополнительных коммуникаций и т.д.), согласованных Советом многоквартирного дома, за дополнительную плату, инвестируя ее в дальнейшем на улучшение состояния общего имущества или выполнение работ и услуг, не предусмотренных перечнем работ, являющихся приложением к настоящему Договору.
- 3.1.2. Обеспечивать жилищные права собственника жилого помещения в государственных и других организациях, если это необходимо для исполнения данного договора.
- 3.1.3. Вести учет проживающих в доме граждан.
- 3.1.4. По требованию Совета знакомить его с условиями совершенных Управляющей организацией действий, сделок в целях исполнения настоящего Договора.
- 3.1.5. Обеспечивать Собственников и Нанимателей информацией об организациях, осуществляющих обслуживание и текущий ремонт общего имущества и других поставщиках услуг.
- 3.1.6. Вести и хранить техническую и иную документацию Объекта, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением настоящего Договора.
- 3.1.7. Производить начисление, сбор, перерасчет платежей за содержание и ремонт общего имущества Объекта, в порядке и сроки, установленные законодательством самостоятельно, либо путем привлечения третьих лиц, контролировать исполнение ими договорных обязательств.
- 3.1.8. Оформлять отчеты о текущих выполненных работах (услугах) и направлять их для приемки в Совет либо его представителю для принятия выполненных работ (услуг). Если в 7-дневный срок Управляющая организация не получила письменный мотивированный отказ от приемки работ (услуг), то работы (услуги) считаются принятыми.

- 3.1.9. Вести учет жалоб (заявлений, обращений, требований и претензий) Собственников и Нанимателей и иных лиц, на которых возложена обязанность по оплате услуг по содержанию общего имущества Объекта; осуществлять их рассмотрение, принимать меры к своевременному устранению указанных в них недостатков и давать по ним полные ответы в течение 20 дней.
- В случае отказа в удовлетворении жалобы (заявления, обращения, требования и претензии) в течение 3 рабочих дней со дня получения жалобы направлять ответ заявителям с указанием причин отказа.
- 3.1.10. Предоставлять Собственникам путем размещения на сайте организации и Совету отчеты о выполнении настоящего договора в течение первого квартала, следующего за отчетным годом, по форме, указанной в приложении № 3.
- 3.1.11. Принимать участие в снятии показаний общедомовых приборов учета коммунальных ресурсов.
- 3.1.12. Оказывать помощь Собственникам и Нанимателям во взаимодействиях с поставщиками коммунальных ресурсов.
- 3.1.13. Определять перечень мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в отношении общего имущества Объекта.
- 3.1.14. Выполнять предусмотренные настоящим Договором обязанности надлежащим образом и своевременно, руководствуясь указаниями Собственника. Указания Собственника должны быть правомерными.
- 3.1.15. Обеспечить присутствие представителя Управляющей организации при рассмотрении обращений Собственников и Нанимателей, рассмотрение которых производится в ходе выездных комиссионных проверках на Объекте.
- 3.1.16. Предупреждать Собственников и Нанимателей помещений о необходимости устранения нарушений, связанных с использованием общего имущества Объекта не по назначению.
- 3.2.17. Принимать меры к взысканию задолженности по оплате оказанных услуг и выполненным работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества Объекта в рамках настоящего договора с Собственников и Нанимателей, иных лиц, обязанных вносить плату по настоящему договору.
- 3.1.18. Выполнять иные обязанности, предусмотренные законодательством РФ.
- 3.1.19. Приступить к выполнению своих обязанностей по настоящему договору не позднее 30 календарных дней с момента принятия решения на общем собрании собственников и представления Советом технической документации на Объект.
- 3.1.20. Ежегодно до 01 июня по результатам весеннего осмотра вносить предложения Совету дома о необходимости капитального ремонта Объекта.
- 3.2. Управляющая организация вправе:
- 3.2.1. Регулировать очередность, сроки и объемы работ, оказания услуг, формирование резерва на проведение текущего ремонта в зависимости от фактического состояния общего имущества, объема поступивших средств собственников и ее производственных возможностей. Принимать решения о включении в план работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме работы, имеющие первостепенное значение для обеспечения соответствующих норм и безопасных условий проживания граждан.
- 3.2.2. Производить осмотры состояния инженерного оборудования в помещениях Собственников и Нанимателей, поставив их в известность о дате и времени такого осмотра.
- 3.2.3. Вскрывать помещения в аварийных ситуациях в случае отсутствия сведений о местонахождении Собственников и Нанимателей, в присутствии Собственников и Нанимателей других помещений Объекта, правоохранительных органов, представителей Управляющей организации с составлением соответствующего акта.
- 3.2.4. Осуществлять беспрепятственный вход в помещения общего пользования Объекта для осмотра и производства работ.
- 3.2.5. Оказывать Собственникам помещений работы и услуги, не включенные в перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества и не являющиеся u1087 предметом настоящего договора, на основании принятых общим собранием Собственников помещений в многоквартирном доме изменений в настоящий договор, которые оплачиваются Собственниками дополнительно.
- 3.2.6. Принимать участие в общих собраниях Собственников помещений многоквартирного дома.
- 3.2.7. Выполнять работы и оказывать услуги, не предусмотренные в составе перечня работ и услуг, не являющихся предметом настоящего Договора, если их проведение вызвано необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья проживающих в данном доме, устранения последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу собственников помещений, с последующим внесением изменений в перечень работ и услуг по содержанию общего имущества Объекта.
- 3.2.8. Принимать в период с 23-го по 26-е число текущего месяца показания индивидуальных, общих

(квартирных) или комнатных приборов учета Собственников и иных лиц, пользующихся помещениями на законных основаниях, для их передачи в установленном порядке ресурсоснабжающим организациям.

3.2.9. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством РФ.

3.3. Обязанности Собственников и Нанимателей:

3.3.1. Использовать помещения, находящиеся в собственности или переданные в пользование, а также общее имущество Объекта в соответствии с их назначением.

3.3.2. Вносить плату за содержание и ремонт общего имущества дома, установленную настоящим договором.

3.3.3. Собственник муниципальных помещений поручает Управляющей организации на безвозмездной основе право требования исполнения обязательств лицами, пользующимися помещениями Собственника, в части своевременной оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества дома.

3.3.4. Выполнять предусмотренные законодательством и другими нормативными документами санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования, утвержденные Правилами пользования жилыми помещениями (утв. постановлением Правительства РФ от 23.01.2006 № 25, в том числе:

а) не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию;

б) поддерживать чистоту и порядок в помещениях, на балконах, лоджиях, в подъездах, на лестничных площадках, в подвалах и других местах общего пользования Объекта;

в) соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми, другими приборами;

г) не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов и других мест общего пользования предметами личного пользования или отходами от производимого ремонта помещения;

д) выносить мусор в специально отведенные места;

е) организовать за счет собственных средств вывоз или вывезти самостоятельно мусор после реконструкции жилого помещения, также громоздкую мебель;

ж) соблюдать права и законные интересы других Собственников и Нанимателей;

з) не курить в местах общего пользования.

3.3.5. Участвовать в расходах на содержание общего имущества Объекта соразмерно своим долям в праве общей собственности на это имущество.

3.3.6. С момента возникновения права собственности на помещение или права пользования помещением

Объекта своевременно, ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за истекшим, и в полном объеме оплачивать предоставленные ему по настоящему Договору услуги.

3.3.7. Обеспечить доступ в принадлежащее на праве собственности или на праве пользования помещение представителей Управляющей организации и иных уполномоченных лиц для своевременного осмотра, технического обслуживания и ремонта общедомового инженерного оборудования, конструктивных элементов дома, приборов учета, устранения аварий и контроля.

Представлять Управляющей организации информацию о лицах (имена, контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение Собственников и Нанимателей в их временное отсутствие на случай проведения аварийных работ.

3.3.8. Уведомлять в пятидневный срок об изменении количества зарегистрированных лиц в жилом помещении и о количестве лиц, проживающих в жилом помещении без регистрационного учета.

3.3.9. Незамедлительно извещать Управляющую организацию о сбоях в работе инженерного оборудования, других неполадках, относящихся к содержанию дома, придомовой территории. При обнаружении неисправностей инженерного оборудования, конструктивных элементов, которые могут повлечь за собой аварийную ситуацию или причинение вреда жизни и здоровью граждан, немедленно принимать меры к их устранению и сообщать о них Управляющей организации или в соответствующую аварийную службу.

3.3.10. За свой счет производить ремонт общего имущества в случае его повреждения по своей вине.

3.3.11. При наличии индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета ежемесячно снимать его показания в период с 23-го по 26-е число текущего месяца и передавать их в установленном порядке ресурсоснабжающим организациям.

3.3.12. Не нарушать пломбы на индивидуальных и общедомовых приборах учета, не осуществлять несанкционированное вмешательство в работу указанных приборов.

3.3.13. Не подключать и не использовать бытовые машины (приборы, оборудование), мощность которых превышает максимально допустимые нагрузки, рассчитанные исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем.

3.3.14. Письменно уведомлять Управляющую организацию об отчуждении помещения в пятидневный срок с момента регистрации права собственности или права пользования.

3.3.15. Сообщать Управляющей организации об увеличении или уменьшении числа граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом им жилом помещении не позднее 5 рабочих дней со дня произошедших изменений, в случае если помещение не оборудовано индивидуальными, общим (квартирным) или комнатным прибором учета.

3.3.16. Направлять Управляющей организации копию договора аренды нежилого (жилого) помещений, при условии внесения в договор аренды обязательств арендатора, в части внесения арендатором расходов по оплате содержания и текущего ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

3.3.17. Производить согласование с Управляющей организацией заключение договоров с другими организациями на проведение ремонтных работ, в ходе выполнения которых может быть изменено или повреждено общее имущество многоквартирного дома.

3.3.18. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих помещение, принадлежащее Собственникам и Нанимателям дееспособных граждан с условиями настоящего Договора. Члены семьи Собственников, проживающие совместно с ним, пользуются наравне с ним всеми правами, исполняют все обязанности и несут совместно ответственность, вытекающую из настоящего Договора.

3.3.19. В соответствии со ст. 44-45 Жилищного кодекса РФ ежегодно выступать инициатором проведения общего собрания Собственников помещений Объекта для решения вопросов по эксплуатации, содержанию и ремонту Объекта.

3.3.20. Собственники на общем собрании принимают решение о капитальном ремонте общего имущества с учетом предложений Управляющей организации о сроках капитального ремонта, необходимом объеме работ, о применяемых материалах, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов.

3.3.21. В случае расторжения Договора или смене способа управления общим имуществом многоквартирного дома за тридцать дней до прекращения действия настоящего договора Собственники помещений, либо иное лицо из числа собственников, указанное в решении общего собрания данных собственников, или, если такое лицо не указано, любой собственник помещения в таком доме, обязаны принять от Управляющей организации техническую документацию на многоквартирный дом и иные, связанные с обслуживанием дома документы.

3.3.22. Исполнять иные права, предусмотренные действующим законодательством РФ.

3.4. Собственники и Наниматели имеют право:

3.4.1. Своевременно получать качественные услуги, предусмотренные настоящим договором, в соответствии с установленными нормами, стандартами, в том числе на устранение аварий и неисправностей.

3.4.2. Требовать от Управляющей организации, в части взятых ей обязательств, устранения выявленных недостатков в предоставлении услуг и выполнении работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества Объекта, а также перерасчета платежей в связи с некачественным предоставлением таких услуг в порядке, установленном законодательством РФ.

3.4.3. Осуществлять контроль за выполнением текущих работ (услуг) в рамках настоящего Договора.

3.4.4. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного исполнения своих обязанностей по настоящему Договору.

3.4.5. Получать информацию об организациях (название, контактные телефоны, телефоны аварийных служб), осуществляющих обслуживание и ремонт помещения и общего имущества.

3.4.6. Воспользоваться помощью Управляющей организации при взаимодействии с ресурсоснабжающими организациями.

3.4.7. Знакомиться с договорами, заключенными с целью реализации настоящего Договора Управляющей организацией.

3.4.8. Обращаться с жалобами на действия или бездействия Управляющей организации в государственные органы, осуществляющие контроль за сохранностью жилищного фонда или иные органы, а также в суд за защитой своих прав и интересов.

3.4.9. Вносить предложения по рассмотрению вопросов изменений настоящего Договора или его расторжения;

3.4.10. При неполучении платежного документа, неправильном начислении платежей обратиться в Управляющую организацию за обоснованным разъяснением.

- 3.4.11. Получать возмещение понесенных убытков, причиненных по вине Управляющей организации.
- 3.4.12. Осуществлять иные права, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации и принятыми в соответствии с ним другими федеральными законами, иными нормативными правовыми актами РФ и настоящим договором.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

- 4.1. Плата за содержание и ремонт общего имущества дома устанавливается сроком на один год. Размер платы соразмерен доли в праве собственности на общее имущество, пропорциональной площади, находящегося у собственника жилого/нежилого помещения, и составляет на момент заключения договора 18 рублей 53 копеек за 1 м² общей площади помещения в месяц.
- 4.2. Размер платы за содержание и ремонт устанавливается на срок не менее одного года.
- 4.3. Изменение размера платы за содержание и ремонт общего имущества производится общим собранием Собственников помещений в срок не позднее двух месяцев до истечения действия платы за содержание и ремонт общего имущества, установленной ранее, с уведомлением об этом Управляющую организацию.
- 4.4. Если Собственники помещений в многоквартирном доме не приняли на общем собрании собственников помещений решение об изменении размера платы за содержание и ремонт общего имущества дома с целью исполнения настоящего договора по надлежащему содержанию общего имущества многоквартирного дома в размере, предложенном Управляющей организацией и обоснованном ею, Управляющая организация вправе в одностороннем порядке расторгнуть договор на оказание услуг и выполнение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в порядке, предусмотренном настоящим договором.
- 4.5. В случае, если собственниками в установленный п. 4.2 настоящего договора срок общее собрание не проведено, Управляющая организация вправе изменить действовавший размер платы с целью исполнения настоящего договора по надлежащему содержанию общего имущества многоквартирного дома в сторону увеличения, при этом увеличение не может превышать 15% от ранее действовавшего размера платы.
- 4.5. Управляющая организация обязана информировать в письменной форме Собственников и Нанимателей об изменении размера платы за содержание и ремонт общего имущества Объекта не позднее, чем за 30 дней до даты направления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата в ином размере путем представления сведений Совету и размещения их на подъездах дома и на сайте Управляющей организации.
- 4.6. Наниматели жилых помещений по договору социального найма или договора найма жилых помещений муниципального жилищного фонда в многоквартирном доме самостоятельно вносят плату за содержание и ремонт общего имущества Объекта в Управляющую организацию в порядке, установленном пунктом 4.10. данного договора.
- 4.7. Плата за содержание и ремонт общего имущества Объекта вносится в установленные настоящим Договором сроки на основании платежных документов.
- В случае предоставления платежных документов позднее даты, определенной в п. 4.9. настоящего Договора, плата за содержание и текущий ремонт общего имущества Объекта может быть внесена с задержкой на срок задержки получения платежного документа.
- 4.8. Управляющая организация ежемесячно в срок не позднее 01 числа месяца, следующего за отчетным направляет:
- а) Собственникам и нанимателям жилых помещений платежный документ с начислением платы за содержание и текущий ремонт по каждому жилому помещению отдельно (в том числе по капитальному ремонту в порядке, установленном Правительством РФ, Правительством Волгоградской области и органом местного самоуправления);
 - б) Собственникам и арендаторам нежилых помещений платежный документ на оплату по настоящему договору по каждому нежилому помещению отдельно (в том числе по капитальному ремонту в порядке, установленном Правительством РФ, Правительством Волгоградской области и органом местного самоуправления).
- 4.9. Расчетный период для начисления платы по настоящему Договору - один календарный месяц.
- 4.10. Срок внесения платежей за содержание, ремонт общего имущества многоквартирного дома устанавливается ежемесячно для всех категорий Собственников и иных лиц, обязанных вносить плату по договору, до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем на основании платежного документа, направляемого Управляющей организацией либо уполномоченным ею лицом.
- 4.11. По согласованию с Управляющей организацией Собственник может погасить имеющуюся

задолженность по плате, предусмотренной подпунктами 4.2 - 4.8 раздела 4 настоящего Договора, работами по благоустройству территории, прилегающей к многоквартирному дому, а также другими работами в порядке, согласованном с Управляющей организацией..

4.12. При предоставлении услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за содержание и ремонт общего имущества Объекта определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.13. Неиспользование Собственниками и Нанимателями помещений не является основанием для невнесения платы.

4.14. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению с Собственниками и Нанимателями.

4.15. Собственники и Наниматели вносят плату за содержание и ремонт общего имущества Объекта Управляющей организации. Ответственность за последствия внесения платы на счет, не принадлежащий Управляющей организации, несет плательщик. В случае изменения банковского счета Управляющей организации, на который плательщик обязан вносить плату за помещение, Управляющая организация обязана известить Собственников и Нанимателей путем размещения данной информации на платежном документе и сайте организации. Ответственность за последствия ненадлежащего уведомления плательщиков об изменении банковского счета несет Управляющая организация.

4.16. Собственники и Наниматели 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.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. Управляющая организация несет установленную законодательством Российской Федерации административную, уголовную или гражданско-правовую ответственность за:

- а) нарушение качества предоставления Собственникам и Нанимателям услуг и выполнение работ;
- б) убытки, причиненные Собственникам и Нанимателям в результате нарушения Управляющей организацией их прав.

5.2. Управляющая организация, допустившая нарушение качества предоставления услуги и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, обязана произвести Собственникам и Нанимателям перерасчет платы за такую услугу в сторону ее уменьшения, вплоть до полного освобождения от оплаты такой услуги. Управляющая организация освобождается от ответственности за нарушение качества предоставления услуг и выполнения работ, если докажет, что такое нарушение произошло вследствие обстоятельств непреодолимой силы или по вине Собственников и Нанимателей. К обстоятельствам непреодолимой силы не относятся, в частности, нарушение обязательств со стороны контрагентов Управляющей организации или действия (бездействия) Управляющей организации.

5.3. В случае причинения Управляющей организацией ущерба жизни, здоровью и (или) имуществу Собственников и Нанимателей, общему имуществу Объекта Управляющая организация и Собственник или Наниматель (или их представители) составляют и подписывают акт о причинении ущерба, содержащий описание причиненного ущерба и обстоятельств, при которых такой ущерб был причинен. Указанный акт должен быть составлен Управляющей организацией или уполномоченным ею лицом и подписан не позднее 12 часов с момента обращения Собственника или Нанимателя в аварийно-диспетчерскую службу. При невозможности подписания акта Собственником, Нанимателем или их представителями, в том числе по причине отсутствия в занимаемом помещении, акт должен быть подписан помимо Управляющей организации или уполномоченным ею лицом 2-мя незаинтересованными лицами. Акт составляется в 2 экземплярах, один из которых передается Собственнику, Нанимателю (или их представителям), второй остается у Управляющей организации. Управляющая организация освобождается от ответственности за причинение вреда, если докажет, что вред причинен вследствие непреодолимой силы или нарушения Собственниками и Нанимателями установленных правил пользования и содержания жилых и нежилых помещений.

5.4 Собственники и Наниматели несут установленную законодательством РФ гражданско-правовую ответственность за:

- а) невнесение или несвоевременное внесение платы за оказанные услуги и выполненные работы;
- б) вред, причиненный Управляющей организации или иным Собственникам и Нанимателям вследствие ненадлежащей эксплуатации конструктивных элементов и инженерного оборудования.
- в) ненадлежащее содержание общего имущества Объекта в соответствии с действующим законодательством.

5.5. Собственники и Наниматели, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за содержание и ремонт общего имущества дома обязаны уплатить Управляющей организации пени в размере, установленном частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации.

5.6 Управляющая организация несет ответственность по настоящему договору в объеме взятых обязательств (в границах эксплуатационной ответственности) с момента вступления договора в юридическую силу. При обнаружении недостатков выполненной работы (оказанной услуги) по настоящему договору Собственники и Наниматели вправе потребовать, а Управляющая организация обязана немедленно за свой счет устранить недостатки выполненной работы (оказанной услуги).

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

- а) противоправных действий (бездействий) Собственников и Нанимателей, а также иных лиц;
- б) аварий инженерных сетей или иного оборудования, произошедших не по вине Управляющей организации и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.);
- в) использования Собственниками и Нанимателями общего имущества Объекта не по назначению и с нарушением действующего законодательства;
- г) неисполнения Собственниками и Нанимателями своих обязательств, установленных настоящим договором;
- д) несвоевременной или неполной оплаты, предусмотренной настоящим Договором, за исключением случаев выполнения работ по устранению аварийной ситуации;
- е) ненадлежащего содержания общего имущества, если Собственники и Наниматели не профинансировали его содержание и ремонт, а так же из-за неудовлетворительного технического состояния общего имущества многоквартирного дома, которое существовало до момента заключения настоящего договора, за исключением работ по устранению аварийной ситуации.

5.7. Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом в многоквартирном доме и личным имуществом – помещением собственника является: на системе горячего и холодного водоснабжения – отсекающая арматура (первый вентиль) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении (квартире), включая первое запирающее устройство. При отсутствии вентиля – по первым сварным соединениям на стояках; на системе канализации – плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в помещении (квартире); на системе электроснабжения – выходные соединительные клеммы автоматических выключателей, расположенных в этажном щитке (не принадлежит к общему имуществу индивидуальный прибор учета электричества); по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен помещения (квартиры), оконные заполнения и входная дверь в помещение (квартиру).

5.8. В соответствии с п.8, п.9 Постановления Правительства РФ от 13.08.2006 г № 491 «Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме» внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения, входящих в состав общего имущества, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, границей эксплуатационной ответственности является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом, но не далее внешней границы стены многоквартирного дома. Внешней границей раздела сетей водоотведения является внешняя стенка первого канализационного колодца.

5.9. При невнесении Собственниками и Нанимателями платы по договору в течении 3-х месяцев подряд задолженность взыскивается в судебном порядке с отнесением на должников расходов, связанных с привлечением третьих лиц для осуществления соответствующей деятельности.

5.10. Собственники и Наниматели, допустившие самовольное переустройство и перепланировку (реконструкцию) жилого помещения несут ответственность в установленном законом порядке.

5.11. Управляющая организация не отвечает по обязательствам Собственников и Нанимателей, а Собственники и Наниматели не отвечают по обязательствам Управляющей организации, которые возникли не по поручению Собственников и Нанимателей.

6. ФОРС-МАЖОР

6.1. При возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным выполнение Договора одной из сторон, а именно: пожар, стихийное бедствие, военные действия всех видов, изменение действующего законодательства и другие возможные обстоятельства непреодолимой силы, не зависящие от сторон, сроки выполнения обязательств продлеваются на то время, в течение которого действуют эти обстоятельства.

6.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

6.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

7. ЗАЩИТА ПЕРСОНАЛЬНЫХ ДАННЫХ И ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ИНФОРМАЦИИ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ

7.1. Собственники и Наниматели выражают согласие и разрешают Управляющей организации обрабатывать свои персональные данные (фамилия, имя, отчество, дата и место рождения; адрес; домашний, рабочий и мобильный телефоны) включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение, обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных, в целях, связанных с исполнением настоящего Договора

а) для начисления, сбора и перерасчета платежей за содержание и текущий ремонт общего имущества;

б) для выдачи Собственникам и Нанимателям справок и иных документов в пределах своих полномочий;

в) для ведения бухгалтерской, статистической и иной документации;

г) для осуществления прямых контактов с Собственниками и Нанимателями с помощью различных средств связи, включая, но не ограничиваясь: почтовая рассылка, телефон (включая мобильный).

7.2. Настоящим договором Собственники и Наниматели выражают согласие и разрешают Управляющей организации и, по поручению Собственников и Нанимателей третьим лицам осуществлять обработку их персональных данных, указанных в п. 7.1. настоящего договора.

7.3. Собственники и Наниматели соглашаются с тем, что для реализации целей, указанных в п.7.1 настоящего Договора, их персональные данные, полученные Управляющей организацией, могут быть переданы третьим лицам, которым Управляющая организация может поручить обработку персональных данных Собственников и Нанимателей на основании договора, заключенного с такими лицами. При передаче указанных данных Управляющая организация предупреждает лиц, получающих персональные данные Собственников и Нанимателей о том, что эти данные являются конфиденциальными и могут быть использованы лишь в целях, для которых они переданы, и требуют от этих лиц соблюдения этого правила.

7.4. Собственники и Наниматели в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» имеют право потребовать от Управляющей организации уточнения своих персональных данных, блокирование или уничтожение своих персональных данных в случае, если персональные данные являются неполными, устаревшими, недостоверными.

8. КОНТРОЛЬ ЗА ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ

8.1. Контроль Собственников и Нанимателей за деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего договора включает в себя:

8.1.1. Представление Собственникам и Нанимателям информации о состоянии переданного на обслуживание жилищного фонда.

8.1.2. Контроль целевого использования Управляющей организацией денежных средств, платежей за жилищные услуги, поступающих от Собственников и Нанимателей.

8.1.3. Отчет Управляющей организации о выполнении настоящего Договора в течение первого квартала года, следующего за отчетным.

8.2. Оценка качества работы Управляющей организации осуществляется на основе следующих критериев:

8.2.1. Своевременное осуществление платежей по договорам.

8.2.2. Наличие и исполнение перспективных и текущих планов работ по содержанию и ремонту жилищного фонда.

8.2.3. Осуществление Управляющей организацией мер по контролю за качеством и объемом предоставляемых услуг и выполняемых работ.

8.2.4. Снижение количества жалоб Собственников и Нанимателей на качество обслуживания, условий проживания, состояния общего имущества в многоквартирном доме.

8.2.5. Своевременность и регулярность представления Собственникам и Нанимателям планов, отчетов, информации о состоянии и содержании переданного на обслуживание многоквартирного дома.

8.3. В целях документального оформления своих претензий Собственники, Наниматели и Управляющая организация соблюдают следующий регламент:

8.3.1. В случаях нарушения условий настоящего Договора Собственником, Нанимателем или Управляющей организацией по требованию одной из сторон составляется акт или дефектная ведомость.

8.3.2. Акт подписывается комиссией, включающей представителя Управляющей организации или уполномоченного Управляющей организацией лица. О времени и месте осмотра поврежденного имущества, составления акта извещаются все заинтересованные лица: Собственники и Наниматели, имуществу которых причинен вред, лицо, виновное в причинении вреда (в том числе представитель подрядной организации), и другие лица. Если в течение одного часа в дневное время или двух часов в ночное время (с 22.00 до 7.00) с момента извещения лица, виновные в причинении вреда, не прибыли для составления акта или если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, соответствующий осмотр и составление акта производятся в их отсутствие.

8.3.3. Акт должен содержать дату и время его составления; дату, время и характер нарушения; описание причиненного вреда имуществу (допускаются фото- или видеосъемка); разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и присутствующих при осмотре и составлении акта лиц.

8.3.4. Акт составляется комиссией в трех экземплярах. Один экземпляр акта вручается причинителю вреда под расписку, второй - лицу, которому причинен вред, третий остается в Управляющей организации.

9. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

9.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Собственниками, Нанимателями и Управляющей организацией путем переговоров. В случае, если Собственники, Наниматели и Управляющая организация не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке.

10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

10.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента заключения.

10.2. Настоящий Договор заключен на срок 5 лет.

10.3. При отсутствии заявления Собственника или Управляющей организации о прекращении настоящего Договора по окончании срока его действия, он считается продленным на тот же срок и на условиях, которые были предусмотрены настоящим Договором.

11. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

11.1. Настоящий Договор может быть расторгнут:

11.1.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе собственников случаев:

- принятия общим собранием собственников помещений решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

- систематического нарушения Управляющей организацией условий настоящего Договора, не оказания услуг или невыполнения работ, указанных в приложении № 2 к настоящему Договору (более 3-х случаев, в отношении которых составлен Акт в соответствии с п. 8.3.1. Договора);

б) по инициативе Управляющей организации, о чем Совет многоквартирного дома должен быть предупрежден не менее, чем за один месяц до прекращения настоящего Договора.

11.1.2. По соглашению сторон.

11.1.3. В судебном порядке.

11.1.4. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомлением Собственником или Управляющей организацией о нежелании его продлевать.

11.2. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе Собственников считается расторгнутым через два месяца с момента направления письменного уведомления.

11.3. Договор считается исполненным после выполнения Собственниками, Нанимателями и Управляющей организацией взаимных обязательств и урегулирования между ними всех расчетов.

11.4. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств Собственников и Нанимателей по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора, а также не является основанием для неисполнения Управляющей организацией оплаченных работ и услуг в рамках настоящего Договора.

11.5. В случае переплаты Собственниками и Нанимателями средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить их о сумме переплаты и получить от них распоряжение о выдаче либо о перечислении на указанный ими счет излишне полученных средств.

11.6. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

11.7. В случае расторжения Договора Управляющая организация за тридцать дней до прекращения действия Договора обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные, связанные с обслуживанием дома документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному или иному специализированному кооперативу, либо, в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме, одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

12.1. Настоящий Договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному у Управляющей организации и у Совета многоквартирного дома.

12.2. Управляющая организация обязана однократно выдать заверенную копию договора обратившемуся Собственнику.

12.3. Все приложения, дополнительные соглашения и протоколы к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

12.4. К договору прилагаются следующие приложения, являющиеся его неотъемлемыми частями:

12.4.1. Приложение № 1. Акт о составе общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

12.4.2. Приложение № 2. Перечень работ (услуг) по содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

12.4.3. Приложение № 3. Форма ежегодного отчета управляющей организации перед собственниками помещений многоквартирного дома

13. ПОЧТОВЫЕ АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

ООО «УК «Дом-Сервис»

404133, Волгоградская обл., г. Волжский,
ул. Карбышева, 138
тел, факс (8443) 55-06-62
ИНН 3435306180, КПП 343501001
р/счет № 40702810101000006841
ОАО «Промсвязьбанк» Южный филиал
г. Волгоград
К/счет № 30101810100000000715
БИК 041806715
Директор _____ Будюк С.Н.

Собственник

Фамилия _____
Имя _____
Отчество _____
Подпись _____