

ДОГОВОР

управления многоквартирным домом

г. Вологда

«___» _____ 20__ года

Открытое Акционерное общество ОАО «Подшипник», именуемое в дальнейшем "Управляющая организация", в лице генерального директора Гажинова Сергея Владимировича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и собственники помещений многоквартирного дома ___ ул. _____ города Вологды, именуемые в дальнейшем «Собственник (Пользователь)» и именуемые далее «Стороны», заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее — «Договор») о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме от «___» _____ 20__ г.

1.2. Основные понятия, используемые в настоящем договоре:

«Многоквартирный дом» (далее по тексту - МКД) - совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме.

«Общее имущество» - имущество, принадлежащее Собственникам помещений на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющееся частями квартир и предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, 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 (согласно кадастрового плана) на котором расположен данный дом

«Собственник» - лицо, владеющее на праве собственности помещением, расположенным в многоквартирном доме.

«Пользователь» - лицо, пользующееся на ином законном, отличном от права собственности, основании помещением в многоквартирном доме.

«Общее собрание Собственников помещений» - является органом управления многоквартирным домом, полномочия которого определены частью 2 ст. 44 ЖК РФ.

«Совет многоквартирного дома» - избираемый Собственниками помещения орган, наделенный правами и обязанностями, указанными в ст. 161.1 Жилищного Кодекса РФ

«Ресурсоснабжающая организация» - юридическое лицо независимо от его организационно-правовой формы или индивидуальный предприниматель, осуществляющий поставку коммунальных ресурсов на основании договора с управляющей организацией.

«Коммунальные услуги» – предоставляемые в жилое помещение услуги по водоснабжению, водоотведению, теплоснабжению.

«Индивидуальный прибор учета» - средство измерения (совокупность средств измерения и дополнительного оборудования), используемое для определения объемов (количества) потребления коммунального ресурса в одном жилом или нежилом помещении в многоквартирном доме (за исключением жилого помещения в коммунальной квартире), в жилом доме (части жилого дома) или домовладении.

«Управляющая организация» - организация, избранная Общим собранием Собственников многоквартирного дома на выполнение функций по управлению данным домом, осуществлению деятельности по организации коммунальных услуг многоквартирного дома согласно существующим законодательным актам, регулирующим данные правоотношения, а также осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

«Тариф» - размер платы за содержание и услуги по управлению общим имуществом Многоквартирного дома.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации,

Правилами содержания общего имущества в Многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 года № 354, Постановлением Правительства РФ от 03 апреля 2013 № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения», Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденными постановлением Правительства РФ от 15 мая 2013 г. № 416, Вологодской области, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления муниципального образования «Город Вологда».

1.4. Сведения об Управляющей организации:

- наименование: Открытое акционерное общество «Подшипник»;
- руководитель: генеральный директор ОАО «Подшипник» - Гажинов Сергей Владимирович;
- место нахождения: 160028, г. Вологда, 1 мкр. ГПЗ-23, д. 5;
- сведения о государственной регистрации: основной государственный регистрационный номер 1103525009170 зарегистрирован Межрайонной инспекцией ФНС № 11 по Вологодской области, свидетельство выдано 02.07.2010 серия 35 № 001914734.
- часы работы: понедельник: с 8.00 до 17.00, обед с 12.00 до 13.00
вторник: с 8.00 до 17.00, обед с 12.00 до 13.00
среда: с 8.00 до 17.00, обед с 12.00 до 13.00
четверг: с 8.00 до 17.00, обед с 12.00 до 13.00
пятница: не приемный день; суббота, воскресенье – выходные дни.
Телефоны: тел./факс: 52-17-59; бухгалтерия по квартплате: тел. 52-16-22;
Юридический отдел: тел. 52-17-92; паспортист: тел. 52-16-18
Диспетчер АДС: тел. 51-59-70 (диспетчерская служба работает круглосуточно).

2. Предмет договора

2.1. По настоящему Договору Управляющая организация по заданию Собственников многоквартирного дома в течение согласованного в пункте 8.2 настоящего Договора срока, за плату в соответствии с пунктом 4.2. настоящего Договора, обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность в объеме поступивших денежных средств.

2.2. Собственник обязуется оплачивать услуги, которые оказывает Управляющая организация, в порядке и в сроки, установленные настоящим договором.

2.3. Состав общего имущества многоквартирного дома определен Приложением № 1 (в форме акта выдается Совету дома), которое является неотъемлемой частью настоящего договора.

2.4. Перечень работ и услуг по надлежащему содержанию общего имущества определен в Приложении № 2, которое является неотъемлемой частью настоящего договора. В случае возникновения необходимости проведения не установленных настоящим Договором работ и услуг собственники на общем собрании принимают решение о проведении дополнительных работ с учетом предложений Управляющей организации о сроке начала проведения дополнительных работ (услуг), необходимом объеме и стоимости работ (услуг), порядке их оплаты.

2.5. Очередность и объем работ по содержанию и текущему ремонту здания МКД определяется Управляющей организацией по согласованию с Советом многоквартирного дома на календарный год в соответствии с техническим состоянием многоквартирного дома, выявленного во время проведения обязательного весеннего и осеннего осмотров.

3. Права и обязанности сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Приступить к управлению Многоквартирным домом, начиная с даты внесения Многоквартирного дома в реестр лицензий управляющей организации, и осуществлять управление общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством Российской Федерации.

3.1.2. Оказывать Собственнику услуги по содержанию общего имущества в МКД в соответствии с перечнем и периодичностью, указанными в приложении № 2 к настоящему договору, а также предоставлять коммунальные услуги Собственнику и пользователю(ям) в этом МКД в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг, установленными Правительством Российской Федерации, установленного качества и в необходимом объеме, в том числе (ненужное зачеркнуть):

- 3.1.2.1. Холодное водоснабжение;
- 3.1.2.2. Горячее водоснабжение;
- 3.1.2.3. Водоотведение;
- 3.1.2.4. Отопление (теплоснабжение);
- 3.1.2.5. Обращение с твердыми коммунальными отходами.

3.1.3. С целью оказания услуг по содержанию общего имущества, организации предоставления коммунальных услуг, предусмотренных в пункте 3.1.2 настоящего Договора, от своего имени заключать договоры с ресурсоснабжающими и обслуживающими организациями, осуществлять контроль за соблюдением договорных обязательств, качеством и количеством поставляемых ресурсов, оказываемых услуг, выполняемых работ. В случаях неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств, предъявлять претензии согласно условиям заключенных договоров и действующего законодательства.

В случае принятия собственниками помещений решения о заключении договоров холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, отопления, договора на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами с ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами, исполнителем коммунальной услуги становится соответствующая ресурсоснабжающая организация (региональный оператор) и Управляющая компания не несет ответственности по договорам с поставщиками ресурса.

3.1.4. Организовывать круглосуточное аварийно - диспетчерское обслуживание МКД, принимать круглосуточно от Собственника(ов) и пользователя(ей) заявки **по телефону 51-59-70**, устранять аварии, а также выполнять заявки в сроки предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

3.1.5. Принять и хранить полученную техническую и иную документацию на МКД, а также вносить изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По запросу Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.

3.1.6. Обеспечить хранение копий правоустанавливающих документов Собственников (Пользователей) на жилое помещение в случае их предоставления Собственником (Пользователем).

3.1.7. Рассматривать предложения, заявления и жалобы от Собственников или Пользователей, вести учет, принимать меры для устранения указанных в них недостатков в сроки, предусмотренные действующим законодательством, вести учет устраненных недостатков.

3.1.8. Осуществлять выдачу копий лицевых счетов и иных документов в пределах своих полномочий.

3.1.9. По запросу Собственника или Пользователя производить сверку расчетов.

3.1.10. Предоставлять Собственнику отчет о выполнении настоящего договора за истекший календарный год. Отчет размещается на интернет-сайте, установленном для этих целей Правительством Российской Федерации по адресу: www.dom.gosuslugi.ru, и интернет-сайте Управляющей организации, по адресу: **ук-подшипник.рф**, в предусмотренные законодательством сроки.

Собственник не вправе требовать от Управляющей организации предоставления сведений, составляющих коммерческую тайну, бухгалтерскую и налоговую отчетность Управляющей организации.

3.1.11. Информировать Собственников (Пользователей) о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, путем размещения соответствующей информации на информационных стендах.

3.1.12. Осуществлять начисление платы Собственникам (Пользователям) за содержание и ремонт жилого помещения, за коммунальные услуги, за дополнительные работы.

3.1.13. Выдавать Собственнику (Пользователю) жилого помещения платежные документы не позднее 10 числа, следующего за расчетным месяцем.

3.1.14. Принимать от Собственника (Пользователя) плату по настоящему договору самостоятельно, либо через финансово-кредитные и иные уполномоченные организации и учреждения.

3.1.15. Согласовывать с Собственником (Пользователем), а в случае его отсутствия с лицами, пользующимися его помещением в МКД, время доступа в помещение в установленном законодательством порядке.

3.1.16. На основании заявки Собственника или Пользователя направлять своего представителя для составления акта нанесения ущерба общему имуществу собственников помещений в Многоквартирном доме или помещению(ям) Собственника (Пользователя).

3.1.17. Готовить предложения и экономические расчеты по планируемым работам и услугам, касающимся содержания и ремонта общего имущества на очередной год и по мере необходимости предоставлять Совету дома для рассмотрения и принятия решения.

3.1.18. Готовить предложения по проведению дополнительных работ по содержанию и ремонту и расчет расходов на их проведение.

3.1.19. При наличии решения общего собрания собственников о включении в перечень дополнительных работ и определении источника финансирования, организовывать услуги видеонаблюдения, работу домофона, кодового замка двери подъезда, страхование общего имущества.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Выполнять работы и оказывать услуги согласно Приложению № 2 настоящего Договора в пределах денежных средств, поступающих в качестве оплаты по данному договору.

3.2.2. В зависимости от фактического состояния общего имущества МКД, объема поступивших средств Собственников (Пользователей) и производственных возможностей, самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему договору. Вопросы о порядке проведения текущего ремонта должны согласовываться с Советом дома посредством составления годового плана мероприятий либо на общем собрании собственников помещений.

3.2.3. Не выполнять работы и услуги, не предусмотренные предметом настоящего договора, без утверждения Собственниками (Пользователями) источников финансирования выполнения работ.

3.2.4. Выполнять работы и оказывать услуги, не предусмотренные в Приложении № 2 настоящего договора, необходимые для устранения угрозы жизни и здоровью проживающих в МКД, последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу Собственников, по исполнению предписаний контролирующих органов.

Управляющая организация вправе предъявить расходы на проведение таких работ Собственникам (Пользователям) для их оплаты в полном объеме. Подтверждением необходимости проведения таких работ является акт внепланового осмотра многоквартирного дома, предписание. Подтверждением стоимости выполненных работ является расчет стоимости работ, согласованный с председателем Совета дома, а при отсутствии Совета дома – не менее чем с двумя Собственниками (Пользователями).

3.2.5. Самостоятельно определять и привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, лицензии и другие разрешительные документы к выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества.

3.2.6. В установленном нормативными актами порядке приостанавливать предоставление коммунальных услуг тем собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме, которыми допущена просрочка внесения платы, а также принимать меры, указанные в пункте 5.9 настоящего Договора, по взысканию задолженности Собственника (Пользователя), платы за содержание общего имущества, коммунальные и прочие услуги, подлежащие оплате в соответствии с настоящим договором, а также суммы ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой с привлечением других организаций.

3.2.7. По заявкам Собственников (Пользователей) за дополнительную плату оказывать услуги, выполнять работы, не являющиеся предметом данного договора, в том числе производить начисление и сбор взносов на капитальный ремонт.

3.2.8. Быть инициатором проведения внеочередного общего собрания Собственников, присутствовать и выступать на собраниях Собственников жилых помещений.

3.2.9. Организовывать проведение общих собраний по заявлению собственников помещений, обладающих не менее чем десятью процентами голосов от общего количества голосов собственников помещений в многоквартирном доме, при условии принятия решения о

порядке финансирования расходов, связанных с созывом и организацией проведения общего собрания собственников помещений управляющей организацией.

3.2.10. Для начисления платы и проведения расчетов за жилищно-коммунальные услуги привлекать третьих лиц, передавать этим организациям персональные данные (в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 «О персональных данных» № 152-ФЗ) Собственников (Пользователей) жилых помещений, а также членов их семей, в объеме, необходимом для осуществления расчетов.

3.2.11. По согласованию с Собственником (Пользователем) помещения производить осмотры технического состояния инженерного оборудования в помещении Собственника (Пользователя), поставив последнего в известность о дате и времени осмотра за 1 день.

3.2.12. Изменять перечень выполняемых работ и услуг по настоящему договору в соответствии с изменениями действующего законодательства РФ.

Управляющая организация вправе без согласования с Собственником (Пользователем) изменять стоимость отдельных видов работ и услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, без увеличения общей платы за жилое помещение.

3.2.13. Размещать соответствующие технические службы, необходимые для осуществления эксплуатации МКД, в помещениях, являющихся общим имуществом дома.

3.3. Собственник (Пользователь) обязан:

3.3.1. Ежемесячно вносить плату за содержание общего имущества дома в рамках размера платы, утвержденного Общим собранием многоквартирного дома, не позднее 25 числа месяца, следующего за расчетным.

3.3.2. При наличии индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета потребителя в жилых помещениях ежемесячно снимают его показания с 23 по 25 число каждого месяца и в указанный срок передают полученные показания Управляющей организации, любым из способов, указанных в квитанции.

3.3.3. При временном отсутствии сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые на случай проведения аварийных работ обеспечат доступ в помещение Собственника (Пользователя), а в случае непредставления такой информации возместить причиненный ущерб гражданам и (или) юридическим лицам и их имуществу.

3.3.4. Соблюдать следующие требования:

3.3.4.1. Не производить никаких работ на инженерных сетях и оборудовании, относящихся к общему имуществу Многоквартирного дома, без согласования последних с Управляющей организацией;

3.3.4.2. Не нарушать имеющиеся схемы учета предоставления коммунальных услуг;

3.3.4.3. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;

3.3.4.4. Не использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (в том числе - использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

3.3.4.5. Не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче общего имущества собственников помещений в МКД

3.3.4.6. При обнаружении неисправностей санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, немедленно принимать возможные меры к их устранению и незамедлительно сообщать о таких неисправностях и повреждениях Управляющей организации или в аварийно-диспетчерскую службу.

3.3.4.7. Не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, входящим в перечень общего имущества в МКД, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

3.3.4.8. Не использовать лифты для транспортировки крупногабаритных строительных материалов и отходов без упаковки, а также грузов, вес которых превышает технические характеристики лифтов;

3.3.4.9. Не использовать мусоропровод для строительного и крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие бытовые отходы.

3.3.4.10. Не хранить в жилом помещении и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух, взрыво- и пожароопасные вещества и предметы.

3.3.4.11. Соблюдать права и интересы соседей: чистоту и порядок в местах общего пользования, выносить мусор в специально отведенные места, содержать жилое помещение в надлежащем санитарном состоянии, соблюдать правила содержания домашних животных, не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23-00 часов до 06-00 часов (при производстве ремонтных работ с 21-00 часов до 08-00 часов).

3.3.4.12. Соблюдать порядок перепланировки и переустройства в жилых помещениях, установленный ЖК РФ, ГК РФ.

3.3.4.13. Нести ответственность за противопожарную безопасность в помещении.

3.3.5. Предоставлять Управляющей организации следующую информацию:

3.3.5.1. Об изменении количества проживающих в помещении граждан в течение 2 дней, в том числе о лицах, вселившихся в качестве временно проживающих граждан на срок более 5 календарных дней;

3.3.5.2. О лицах (номера контактных телефонов, адреса), имеющих доступ в помещения в случае временного отсутствия Собственника и иных лиц, пользующихся помещениями в Многоквартирном доме, на случай проведения аварийных работ;

3.3.5.3. О предстоящем переустройстве и (или) перепланировке жилых помещений;

3.3.5.4. О продаже жилого помещения;

3.3.5.5. Об утрате (неисправности) общего (квартирного) или индивидуального прибора(ов) учета или распределителя(ей), за которые отвечает Собственник (Пользователь) - незамедлительно с момента утраты (неисправности) указанных приборов учета.

3.3.6. В целях учета потребленных коммунальных услуг использовать индивидуальные, общие (квартирные), комнатные приборы учета, распределители утвержденного типа, соответствующие требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений и прошедшие поверку.

3.3.7. Обеспечивать проведение проверок установленных индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета в сроки, установленные технической документацией на прибор учета, предварительно проинформировав Управляющую организацию о планируемой дате снятия прибора учета для осуществления его поверки и дате установления прибора учета по итогам проведения его поверки, а также направлять Управляющей организации копию свидетельства о поверке или иного документа, удостоверяющего результаты поверки прибора учета, осуществленной в соответствии с положениями законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений.

3.3.8. Обеспечить, доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему помещение(я):

- для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении(ях) - в течение 10 дней с момента обращения,

- для проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг и выполнения необходимых ремонтных работ - по мере необходимости,

- а для ликвидации аварий - в любое время суток.

3.3.9. Сообщать Управляющей организации незамедлительно о выявленных неисправностях внутридомовых инженерных систем и оборудования, несущих конструкций и иных элементов общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме.

3.3.10. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих помещение, принадлежащее Собственнику (Пользователю), дееспособных граждан с условиями настоящего Договора.

Члены семьи Собственника (Пользователя), проживающие совместно с ним, пользуются наравне с ним правами и несут все обязанности, вытекающие из настоящего договора, если иное не установлено соглашением между Собственником (Пользователем) и членами его семьи.

3.4. Собственник (Пользователь) имеет право:

3.4.1. Пользоваться общим имуществом МКД на установленных законом основаниях.

3.4.2. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, не вмешиваясь в оперативно-хозяйственную деятельность Управляющей организации, в ходе которого:

3.4.2.1. Участвовать в осмотрах (измерениях параметров и характеристик, испытаниях, проверках) общего имущества в МКД.

3.4.2.2. Присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением обязанностей по настоящему Договору;

3.4.2.3. Знакомиться с содержанием технической документации на МКД.

3.4.3. За свой счет привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемая для контроля организация, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение Собственника, оформленное в письменном виде.

3.4.4. Подавать в письменном виде заявки на выполнение работ, жалобы, претензии и другие обращения на действия (бездействие) уполномоченных лиц Управляющей организации.

3.4.5. Инициировать созыв внеочередного общего собрания собственников для принятия каких-либо решений с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации.

3.4.6. Поручать вносить платежи по настоящему договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае сдачи его в наем/аренду.

3.4.7. В случаях необходимости отключения работы инженерных коммуникаций, обращаться в Управляющую организацию с заявлением о временной приостановке подачи в многоквартирный дом (в помещение Собственника (Пользователя), иные помещения) холодной и (или) горячей воды на условиях, согласованных с Управляющей организацией, с дополнительной оплатой указанных услуг.

3.4.8. Привлекать Управляющую организацию к выполнению работ, услуг, связанных с управлением многоквартирным домом, но не составляющих предмет настоящего договора, только по отдельному договору, заключаемому с Управляющей организацией в указанных целях, за дополнительную плату.

4. Цена договора, размер платы за содержание жилого помещения и коммунальные услуги и порядок ее внесения

4.1 Цена договора (комплекса услуг и работ по управлению МКД, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома и предоставлению коммунальных услуг) определяется как сумма платы за содержание жилых помещений и платы за коммунальные услуги. Структура платы за жилое помещение и коммунальные услуги определяется в соответствии с действующим законодательством.

4.2. Плата за содержание и ремонт жилого помещения рассчитывается исходя из общей площади жилого помещения и тарифа, определенного в соответствии с объемами работ и услуг, указанными в Приложении № 2.

Размер тарифа на содержание устанавливается решением собрания собственников с учетом предложений Управляющей организации на срок не менее 1 (одного) года.

Ежегодно производится индексация действующего тарифа в пределах индекса инфляции, утвержденного нормативными актами.

В случае внесения изменений в налоговое законодательство об увеличении размера налога на добавленную стоимость Управляющая компания имеет право произвести индексацию тарифа на содержание жилого помещения в размере увеличения

4.3. Дополнительные работы и услуги производятся в следующем порядке: согласно плану весеннего и осеннего осмотра составляется перечень необходимых работ, настоящий перечень согласовывается с собственниками путем проведения собрания собственников помещений в многоквартирном доме. Утверждается смета, срок и стоимость каждой работы и услуги на собрании собственников МКД, при этом Управляющая организация вправе: быть инициатором согласования всех необходимых дополнительных работ и услуг в МКД, направлять собственникам уведомления о необходимости проведения такого собрания. В случае отсутствия кворума на собрании собственников МКД по вопросам согласования дополнительных работ и услуг, согласовывать данные работы и услуги правомочен Совет дома.

4.4. Размер платы за коммунальные услуги при отсутствии общедомовых и индивидуальных (поквартирных) приборов учета определяется исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых в установленном порядке.

4.5. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным

органами, осуществляющими государственное регулирование тарифов на территории Вологодской области, а также нормативными правовыми актами органов местного самоуправления муниципального образования «Город Вологда», принятыми в пределах своей компетенции. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги, Управляющая компания применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта.

Изменение размера платы за коммунальные услуги в случае оказания их ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, производится в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг.

4.6. В случае, если по итогам отчетного периода (с 01 января по 31 декабря) объем коммунальных ресурсов, потребленных на содержание общего имущества, определенный исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета, превышает объем, рассчитанный исходя из нормативов потребления коммунальных ресурсов, потребленных на содержание общего имущества, такой объем подлежит оплате за счет средств на содержание жилого помещения.

4.7. Уклонение от подписания настоящего Договора, неиспользование Собственником (Пользователем) помещения(й) не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

4.8. Собственник (Пользователь) помещения вносит плату за содержание общего имущества многоквартирного дома и коммунальные услуги на расчетный счет Управляющей организации, путем оплаты в отделениях банков, либо в иных уполномоченных организациях на основании полученных платежных документов, не позднее двадцать пятого числа месяца, следующего за расчетным.

4.9. В случае принятия собственниками помещений решения о заключении договоров холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, отопления, договора на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами с ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами, плата за коммунальные услуги, получаемые Собственником (Пользователем) по договорам, заключенным непосредственно с ресурсоснабжающими организациями, региональным оператором вносится Собственником на расчетный счет таких организаций в установленном соответствующими договорами порядке.

4.10. Если по результатам исполнения договора управления многоквартирным домом в соответствии с размещенным в системе отчетом о выполнении договора управления фактические расходы управляющей организации оказались меньше тех, которые учитывались при установлении размера платы за содержание жилого помещения, при условии оказания услуг и (или) выполнения работ по управлению многоквартирным домом, оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предусмотренных таким договором, указанная разница остается в распоряжении управляющей организации при условии, что полученная управляющей организацией экономия не привела к ненадлежащему качеству оказанных услуг и (или) выполненных работ по управлению многоквартирным домом, оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предусмотренных таким договором, подтвержденному в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

Акт приема оказания услуг и (или) выполнения работ по управлению многоквартирным домом, оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме за отчетный период подписывается председателем Совета и (или) не менее, чем тремя членами Совета многоквартирного дома в срок до 01 апреля года следующего за отчетным и является подтверждением, что управляющая организация в полном объеме выполнила работы и оказала услуги, предусмотренные договором управления многоквартирным домом, надлежащего качества. Указанный акт составляется по форме, утвержденной приказом Минстроя России № 761/пр от 26 октября 2015 года «Об утверждении формы акта оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме».

При уклонении председателя Совета многоквартирного дома (неявка в заранее согласованное время, игнорирование обращений управляющей компании, немотивированный отказ в приемке работ) от подписания ежегодного акта приема оказания услуг и (или) выполнения работ, работы считаются выполненными в полном объеме и надлежащего качества.

4.11. Пользование помещением, являющимся частью общего имущества МКД, одним собственником (пользователем) является платным. Размер такой платы устанавливается решением

общего собрания собственников помещений. Договор на пользование помещением заключается с Управляющей организацией. Полученные денежные средства могут использоваться на содержание и ремонт МКД.

5. Ответственность сторон

5.1. Границей ответственности Управляющей организации по содержанию земельного участка, на котором расположен МКД, является площадь земельного участка согласно кадастровому паспорту.

5.2. Границы ответственности Управляющей организации по содержанию инженерных сетей, входящих в состав общего имущества дома устанавливаются Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 № 491.

5.3. Стороны не несут ответственность по своим обязательствам, если в период действия настоящего договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение и если невыполнение явилось следствием непреодолимой силы, возникшим в результате событий чрезвычайного характера.

Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему договору, обязана немедленно известить другую Сторону о наступлении прекращения вышеуказанных обязательств.

5.4. Управляющая организация не несет ответственности за ущерб, который возникает для Собственников (Пользователей) из-за недостатка денежных средств на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома.

5.5. Собственники (Пользователи), не обеспечившие допуск должностных лиц Управляющей организации и (или) специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах тепло-, водоснабжения, канализации, для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, несут имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий перед Управляющей организацией и третьими лицами.

5.6. Управляющая организация несет ответственность за причиненный ущерб, возникший по ее вине или по вине ее работников, за исключением случаев, если ущерб возник в результате:

- противоправных действий (бездействий) Собственников (Пользователей) и лиц, проживающих в помещениях Собственников (Пользователей);
- использования Собственниками (Пользователями) общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;
- не исполнения Собственниками (Пользователями) своих обязательств, установленных настоящим Договором;
- аварий, произошедших не по вине Управляющей организации и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.);
- непреодолимой силы, а также иных явлений стихийного характера (пожаров, заносов, наводнений);
- ненадлежащего содержания общего имущества, если Собственники (Пользователи) не профинансировали его содержание и ремонт в полном объеме.

5.7. Объем ответственности Управляющей организации не может быть больше, чем объем обязательств по настоящему Договору управления.

5.8. Претензии (жалобы) на несоблюдение условий Договора могут предъявляться Собственником (Пользователем) как устно, так и в письменном виде и подлежат обязательной регистрации и рассмотрению в Управляющей организации.

За несвоевременную и (или) неполную оплату за содержание жилого помещения и коммунальные услуги, Управляющая организация имеет право взыскать с Собственника (Пользователя) пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение девяноста календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения девяноста календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девяностодневный срок оплата не произведена. Начиная с девяноста первого дня, следующего за

днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере одной стотридцатой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки.

5.9. Права и обязанности по настоящему договору могут быть переданы третьим лицам в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.10. В случае неисполнения Собственником (Пользователем) обязанности по содержанию принадлежащего ему жилого помещения, которое повлекло за собой возникновение аварийной ситуации в доме, Собственник (Пользователь) несет материальную ответственность перед другими Собственниками (Пользователями), имуществу которых причинен вред, а также за вред, причиненный общему имуществу дома.

5.11. В случае, если Собственник не уведомил Управляющую организацию о смене собственника и не предоставил подтверждающие документы, то обязательства по договору сохраняются за собственником, с которым заключен Договор.

5.12. Коммунальные услуги и услуги по содержанию общего имущества МКД, предоставляются Управляющей организацией в зависимости от технического состояния инженерного оборудования.

5.13. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в жилых помещениях Заказчиков лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за коммунальные и иные услуги Управляющая организация вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника (Пользователя) материального ущерба с момента обнаружения данного факта.

6. Особые условия

6.1. Все споры, возникшие из настоящего Договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров. В случае если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из сторон.

6.2. Все вопросы, не затронутые настоящим договором, разрешаются в соответствии с действующим законодательством РФ.

6.3. Каждый собственник помещения в МКД, после утверждения в установленном законодательством РФ порядке условий настоящего договора, получает права и обязанности, закрепленные в утвержденном договоре.

6.4. Управляющая организация, получает доступ к информации, имеющей специальный правовой статус - персональные данные; обязана использовать эту информацию только в целях исполнения настоящего договора, обеспечивать конфиденциальность и безопасность этой информации в соответствии с законодательством Российской Федерации.

6.5. Настоящий Договор содержит приложения, являющиеся его неотъемлемой частью.

6.6. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из сторон.

7. Форс-мажор

7.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему договору, если оно явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств: природных стихийных явлений (землетрясения, наводнения и т.д.), действия внешних объективных факторов (военные действия, эпидемии, иные события, не подлежащие разумному контролю Сторон), на время действия этих обстоятельств, если эти обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение настоящего Договора.

7.2. 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.

8. Срок действия договора

8.1. Настоящий Договор считается заключенным со дня его подписания и распространяет свое действие на правоотношения сторон с ____ _____ 20__ года.

8.2. Договор заключен сроком на один год.

8.3. Утверждение Собственниками настоящего Договора на Общем собрании собственников помещений многоквартирного дома является основанием для его подписания. Любой Собственник вправе получить экземпляр Договора в офисе Управляющей организации.

8.4. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия такой Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены Договором.

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

9. Порядок изменения и расторжения договора

9.1. Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

Договор может быть расторгнут:

- по инициативе Собственника (Пользователя) в случае отчуждения ранее находящегося в его собственности (пользовании) помещения, путем уведомления Управляющую организацию о произведенных действиях и приложения соответствующих документов;

- по решению общего собрания собственников при изменении способа управления МКД, либо выбора другой управляющей компании;

- по соглашению сторон;

- по инициативе любой из Сторон и считается расторгнутым, если одна сторона направит другой стороне письменное уведомление об этом не менее, чем за два месяца до окончания срока его действия.

- в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ.

9.2. Допускается досрочное расторжение настоящего договора при существенном нарушении договора со стороны Собственников (Пользователей) помещений. При этом существенным признается нарушение Собственниками (Пользователями) обязанностей по оплате Управляющей организации выполненных ею работ, услуг, если такая неоплата привела к общей сумме задолженности всех Собственников (Пользователей) МКД перед Управляющей организацией в размере среднемесячного начисления за три месяца и Управляющая организация предприняла все возможные действия к взысканию такой задолженности. Размер среднемесячного начисления рассчитывается по данным за год, предшествующий месяцу, в котором производится расчет.

9.3. Допускается досрочное расторжение настоящего договора по инициативе Управляющей организации в случае, если многоквартирный дом окажется в состоянии не пригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает, о чем Собственники (Пользователи) должны быть предупреждены не позже чем за один месяц до прекращения настоящего Договора.

9.4. В случае расторжения договора по инициативе Собственников в результате принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления или иной управляющей компании, Управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за один месяц до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания и уведомления о необходимости передачи технической документации на МКД.

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

9.6. Расторжение Договора не является основанием для Собственника (Пользователя) в прекращении обязательств по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

9.7. В случае досрочного расторжения Договора в соответствии с главой 29 Гражданского кодекса Российской Федерации (существенное нарушение условий договора) Управляющая организация вправе потребовать от Собственника (Пользователя) возмещения расходов, понесенных Управляющей организацией в связи с исполнением обязательств по настоящему Договору понесенные до момента расторжения настоящего Договора. Обязанность доказать размер понесенных расходов лежит на Управляющей организации. При этом обязательства Собственника (Пользователя) по настоящему договору считаются исполненными с момента возмещения Собственником (Пользователем) указанных убытков.

9.8. Условия настоящего Договора подлежат изменению независимо от согласия сторон - в случае принятия закона или другого нормативного акта, устанавливающих обязательные для сторон иные правила, отличные от действовавших при заключении договора.

Приложение № 1 – состав и состояние общего имущества МКД.

Приложение № 2 – перечень работ и услуг по содержанию общего имущества МКД.

Приложение № 3 – подписи собственников помещений, заключивших договор управления.

Реквизиты Сторон

Управляющая организация: ОАО «Подшипник»

Генеральный директор _____ С.В. Гажинов

Юридический адрес: 160028, г. Вологда, 1 мкр. ГПЗ-23, д. 5. Почтовый адрес: 160028, г. Вологда, 1 мкр. ГПЗ- 23, д. 5.

Тел./факс 52-17-59, 52-17-92, ИНН 3525243087

Банковские реквизиты:

БИК 041909644, ИНН 7707083893, КПП 775001001/352502001 Р/счет 40702810412000008166

Вологодское отделение № 8638 СБ К/счет 30101810900000000644

Собственник:
