

Договор управления многоквартирным домом
по адресу: Томская область, г. Северск, ул. Солнечная, дом 3а

г. Северск, ЗАТО Северск, Томская область

28.11.2018 г.

Собственники помещений многоквартирного дома на основании документов, подтверждающих право собственности на помещение в многоквартирном доме по адресу: г. Северск, ул. Солнечная, д. 3а, протокола внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме № 1 от 28.11.2018, именуемые в дальнейшем «Заказчики или Собственники», с одной стороны, и ООО «ЖЭУ-9» в лице директора Левченко Олега Владимировича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация или Исполнитель», с другой стороны, заключили настоящий договор (условия которого утверждены на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома протоколом № 1 от 28.11.2018) о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. По договору управления многоквартирным домом по адресу: г. Северск, ул. Солнечная, д. 3а одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме) в течение согласованного срока за плату обязуется выполнять работы и оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, надлежащему содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам и пользующимся помещениями в этом доме лицам или в случаях, предусмотренных статьями 157.2 ЖК РФ, обеспечить готовность инженерных систем, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2. Общие положения

2.1. Понятия и определения.

2.1.1. Условия договора предложены управляющей организации для исполнения и утверждены собственниками протоколом общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме № 1 от 28.11.2018

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

2.1.3. При выполнении настоящего Договора Стороны руководствуются условиями настоящего договора, Жилищным кодексом РФ, Гражданским кодексом РФ, Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными Постановлением Правительства РФ и иным действующим законодательством РФ.

2.1.4. Управление многоквартирным домом включает в себя:

- выполнение работ и услуг по управлению общим имуществом многоквартирного дома;
- содержание и ремонт общего имущества дома;
- предоставление коммунальных услуг (в случае, если на основании ст. 157.2 ЖК РФ коммунальные услуги собственникам (нанимателям) помещений в многоквартирном доме оказывают непосредственно ресурсоснабжающие организации, региональный оператор по обращению с твердыми коммунальными отходами в силу прямых договоров, заключенных между собственниками (нанимателями) и ресурсоснабжающими организациями, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами – изменения в данной части в настоящий договор не вносятся в силу закона, управляющая организация в таком случае коммунальные услуги не предоставляет).

2.2. Состав общего имущества и его техническое состояние утверждаются собственниками многоквартирного дома на общем собрании по представлению Управляющей организацией приложений №№ 2, 7 к настоящему договору.

Техническая характеристика многоквартирного дома представлена в технической документации данного дома, которая передается Управляющей организации после заключения настоящего договора в установленный срок от собственников многоквартирного дома либо от ранее действовавшей управляющей организации.

Если иное не установлено законодательством РФ, при отсутствии необходимой технической документации, установленной Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, документация восстанавливается Управляющей организацией за счет собственников, стоимость ее изготовления включается в перечень работ и услуг на очередной период обслуживания дома. В состав перечня общего имущества дома не входят самовольно возведенные конструкции и постройки, которые в рамках данного договора управляющей организацией не обслуживаются.

2.2.1. Граница разграничения эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием (общим имуществом) и квартирным (частным) устанавливается в соответствии с положениями Правил содержания общего имущества собственников в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491.

2.3. Управляющая организация оказывает услуги и выполняет работы согласно приложений №№ 3, 4 к настоящему договору. Управляющая организация в исключительных, не терпящих отлагательства случаях, с целью поддержания общего имущества в технически исправном состоянии имеет право перераспределить выделенные собственниками средства на обеспечение нормативного технического состояния общего имущества, обеспечивающего безопасные условия для проживания жильцов в доме.

2.4. Собственники самостоятельно производят оплату коммунальных услуг непосредственно в ресурсоснабжающую организацию, за коммунальные услуги по содержанию общего имущества дома - через управляющую организацию. Перечень и качество коммунальных услуг определены Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 и частично отражены в Приложении № 6 к договору.

2.5. Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом определен в соответствии с положениями Правил, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 № 416 и отражен в приложении № 3 к договору.

3. Обязанности и права Сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством по поручению, в интересах и за счет Собственников.

Управляющая организация оказывает услуги и выполняет работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе услуги по управлению многоквартирным домом в зависимости от фактического состояния общего имущества.

3.1.2. Принять в обслуживание от Собственников помещений многоквартирного дома общее имущество дома, учитывая его количественные и качественные характеристики (приложение №7 к договору). Принятие в обслуживание общее имущество не порождает у управляющей компании возникновения имущественных, вещных прав и обязанностей в отношении данного имущества.

3.1.3. При оказании услуг и выполнении работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме Управляющая организация обязана:

- проводить текущие, внеочередные и сезонные осмотры общего имущества многоквартирного дома, результаты осмотров оформлять в порядке, установленном Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 №491;
- контролировать исполнение договорных обязательств субподрядными организациями, выполняющими работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- вести оперативный и технический учет, делопроизводство по управлению общим имуществом;
- организовать оказание гражданам услуги регистрационного учета в части приема документов от граждан и последующей передаче их в органы регистрационного учета;
- организовывать круглосуточную работу аварийно-диспетчерской службы (АДС), в том числе путем заключения договора на оказание услуг с организациями, осуществляющими деятельность по аварийно-диспетчерскому обслуживанию (приложение №4 к настоящему договору). Аварийно-диспетчерская служба осуществляет прием и исполнение поступивших заявок от собственников и пользователей помещений в соответствии с положениями раздела №4 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных ПП РФ №416 от 15.05.2013. Информация о телефонах АДС размещается в местах, доступных всем собственникам помещений в доме: в помещениях общего пользования и (или) лифтах, а также на официальном сайте в сети Интернет, ГИС ЖКХ;
- вести и хранить техническую и иную документацию. По обращению Собственников помещения ознакомить их с содержанием указанных документов в 10-дневный срок со дня обращения за исключением сведений, содержащих персональные данные. Обеспечивать за счет средств Собственников помещений изготовление недостающей документации на многоквартирный дом и внесение в нее с учетом результатов проводимых осмотров изменений, отражающих техническое состояние дома.

3.1.4. В течение 30 дней рассматривать обращения (предложения, заявления, жалобы и прочее) Собственников по вопросам в рамках договора управления, вести их учет и принимать необходимые меры, если иной срок не установлен действующим законодательством РФ.

Управляющая организация по письменным и электронным запросам предоставляет собственникам и пользователям помещений:

- информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказываемых услуг и (или) выполняемых работ, размере платы, а также иную обязательную к раскрытию информацию в течение одного дня, следующего за днем поступления запроса. Если информация относится к обязательной для раскрытия на досках объявлений, расположенных в подъездах многоквартирного дома, на вывесках и информационных стендах в управляющей организации или в ГИС ЖКХ, то собственнику или пользователю помещения в письменном ответе указывается место размещения запрашиваемой информации в предусмотренные законодательством сроки;
- копию акта о причинении ущерба жизни, здоровью, имуществу собственника или общему имуществу - в течение трех рабочих дней со дня поступления запроса;
- копию акта о нарушении качества или превышении установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ - в течение трех рабочих дней со дня поступления запроса.

Срок для ответа на запрос (обращение) собственника или пользователя помещения многоквартирного дома по вопросам, не связанным с раскрытием информации, указанной в пунктах 31, 32, 34 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных ПП РФ №416 от 15.05.2013, составляет не более 10 рабочих дней со дня получения управляющей организацией соответствующего запроса (обращения).

3.1.5. Самостоятельно либо через специализированную организацию организовать ведение лицевых счетов Собственников помещений, нанимателей и арендаторов муниципального имущества. Своевременно, не позднее 1 числа каждого месяца, предъявлять им к оплате платежные документы, предъявлять счета и акты выполненных работ собственникам нежилых помещений.

3.1.6. Своевременно информировать Собственников через объявления, размещенные в местах общего пользования о предстоящих отключениях или ограничениях подачи коммунальных услуг, связанных с проведением ремонтных работ на внутридомовых инженерных сетях.

3.1.7. Ежегодно в течение первого квартала текущего года согласно требований постановления Правительства РФ от 23.09.2012 №731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами» представлять собственникам помещений многоквартирного дома отчет о выполнении условий Договора по форме, утвержденной Приложением №8 к настоящему Договору, путем размещения на информационных стендах в подъездах многоквартирного дома или иных местах, определяемых решением общего собрания собственников многоквартирного дома, на официальном сайте в сети Интернет.

При отсутствии письменных мотивированных возражений собственников, направленных в адрес управляющей организации в течение семи календарных дней с момента предоставления отчета, отчет считается утвержденным без претензий и возражений.

3.1.8. Привлекать на основании соответствующих договоров третьих лиц для снятия показаний приборов учета и распределителей, для начисления платы за жилое помещение, доставки платежных документов собственникам в сроки, установленные ЖК РФ.

3.1.9. Организовывать и вести личный прием собственников и пользователей помещений по вопросам, касающимся управления многоквартирным домом, не реже одного раза в месяц. Прием осуществляется по месту нахождения управляющей организации – г. Северск, ул. Ленина, 104б, в установленные часы приема. График приема собственников и пользователей помещений директором и иными представителями управляющей организации размещается в местах, доступных всем собственникам помещений в многоквартирном доме – на информационных стендах управляющей организации.

Запись на прием осуществляется по телефону приемной управляющей организации т.99-30-51 или электронной почте - jeu-9@sibmail.com, а также через ГИС ЖКХ. Прием собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме без предварительной записи ведется после приема собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме, записанных на прием.

3.1.10. Нести иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством РФ.

3.2. Управляющая организация имеет право:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору. Принимать, с учетом предложений собственников, решение о включении в план работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме работы, имеющие первостепенное значение для обеспечения условий проживания граждан.

3.2.2. В интересах и за счет собственников заключать договоры со специализированными организациями на:

- сбор, вывоз и размещение твердых коммунальных отходов (в случае, если коммунальные услуги собственникам (нанимателям) помещений в многоквартирном доме оказывает непосредственно региональный оператор по обращению с твердыми коммунальными отходами на основании прямых договоров, заключенных между собственниками (нанимателями) и региональным оператором – изменения в данной части в настоящий договор не вносятся в силу закона, управляющая организация в таком случае коммунальные услуги не предоставляет);

- обслуживание и текущий ремонт сетей, относящихся к общему имуществу;
- установку и обслуживание средств пожарной безопасности;
- дезинсекцию и дератизацию подвалов и чердачных помещений домов;
- ведение работ и услуг по содержанию информационных систем, обеспечивающих сбор, обработку и хранение данных о платежах за жилые помещения, выставление платежных документов.

3.2.3. В соответствии с требованиями действующего законодательства в случаях неправомерного захвата общего имущества, использования его не по назначению или с нарушением технических требований, причинения материального ущерба общему имуществу собственников помещений многоквартирного дома третьими лицами, каким – либо собственником/нанимателем, без согласия других собственников, отраженного в решении общего собрания, Управляющая организация имеет право с целью восстановления нарушенных прав собственников, от имени и по поручению собственников помещений многоквартирного дома, требовать от субъектов правонарушений немедленного прекращения противоправных деяний, устранения последствий нарушений, возмещения причиненного ущерба.

3.2.4. Предъявлять требования к потребителям (собственникам, нанимателям) по своевременному внесению платы за представленные услуги, принимать меры по взысканию задолженности в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.2.5. Выполнять работы и оказывать услуги, не предусмотренные в составе перечней работ и услуг (приложение №4 к настоящему Договору), если их проведение вызвано необходимостью устранения угрозы, возникшей при эксплуатации общего имущества, жизни и здоровья, проживающих в многоквартирном доме, устранением последствий аварий или угрозы причинения ущерба общему имуществу Заказчика, о чем информировать последних. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших на оплату работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома. Информирование заказчика осуществляется путем вывешивания уведомления на информационных стендах в подъездах многоквартирного дома.

3.2.7. Реализовывать иные права, предусмотренные действующим законодательством РФ.

3.3. Собственники помещений обязаны:

3.3.1. Создать управляющей организации условия, необходимые для надлежащего оказания услуг и работ, установленных настоящим Договором.

В соответствии с требованиями ЖК РФ проводить очередные собрания собственников, утверждать на общем собрании перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, условия их оказания и выполнения, а также размер их финансирования, выбрать на общем собрании председателя и членов совета многоквартирного дома.

3.3.2. Соблюдать требования Жилищного кодекса РФ, Правила пользования жилыми помещениями, утвержденные Правительством РФ, не нарушая прав и законных интересов других граждан, осуществлять визуальный контроль за исправным состоянием общего имущества, находящегося внутри жилого помещения, в случае неисправности имущества незамедлительно принимать меры для предотвращения аварийной обстановки и сообщать о неисправности общего имущества в управляющую организацию, соблюдать иное законодательство РФ.

3.3.3. Содержать собственное помещение в технически исправном состоянии, производить за свой счет его ремонт, включая инженерное оборудование в пределах границ эксплуатационной ответственности в сроки, установленные жилищным законодательством РФ. Соблюдать противопожарные и санитарно-эпидемиологические требования. Содержать в чистоте и порядке места общего пользования, не допуская их захламления и загрязнения. Вносить мусор только в установленные контейнеры для складирования и перевозки мусора. Перед началом отопительного сезона утеплять окна и двери своих жилых помещений, при опрессовке системы отопления осуществлять контроль исправности стояков и приборов отопления.

3.3.4. Предоставлять возможность управляющей организации своевременно или в аварийном порядке обслуживать и производить ремонт внутридомовых систем отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации и электроснабжения, конструктивных элементов здания, относящихся к общему имуществу, допуская для этого в

занимаемые жилые помещения должностных лиц управляющей организации и исполнителей работ, имеющих соответствующие полномочия.

3.3.5. В случае отсутствия потребителя (в понятии, установленном ПП РФ №354 от 06.05.2011) во время графика производства сезонного осмотра состояния общего имущества, находящегося в помещении собственника, потребитель самостоятельно производит осмотр общего имущества в занимаемом помещении.

В случае обнаружения неисправности в работе инженерного оборудования, нарушений состояния конструктивных элементов здания (наружных и несущих стен, плит перекрытий, балконных плит), аварийной обстановки, потребитель обязан незамедлительно сообщать в диспетчерскую службу Управляющей организации об обнаруженных неисправностях.

3.3.6. Своевременно до 10 числа месяца, следующего за расчетным, производить оплату услуг в полном объеме на основании платежного документа, предоставленного до первого числа месяца, следующего за расчетным, за который производится оплата.

3.3.7. Ежемесячно проводить снятие и передачу показаний с индивидуальных приборов учета:

- по холодной, горячей воде - с 19 по 21 число текущего месяца в специально оборудованные ящики, расположенные в управляющей организации либо в АО ЕРКЦ (г. Северск, пр. Коммунистический, 40); посредством сети «Интернет» при получении логина и пароля у представителя АО ЕРКЦ в здании ООО «ЖЭУ-9» (г. Северск, ул. Ленина, 104б, т. 99-25-61);

- по электрической энергии – по графику, размещенному в каждом подъезде многоквартирного дома, в здании ООО «ЖЭУ-9» (г. Северск, ул. Ленина, 104б), по телефону представителю ООО «ЖЭУ-9» (т. 56-35-11).

В нерабочие и праздничные дни, выпадающие на даты сдачи показаний, снимать и передавать показания с индивидуальных приборов учета заблаговременно.

3.3.8. Оплачивать коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества многоквартирного дома, согласно требований законодательства РФ.

3.3.9. В случае производства работ по ликвидации аварии, произошедшей на личном имуществе собственника, потребитель жилого помещения, по чьей вине произошла авария, возмещает затраты управляющей организации в полном объеме стоимости оказанных услуг и выполненных работ на основании суммы, указанной в платежном документе.

3.3.10. Уведомлять Управляющую организацию в 7-дневный срок об изменении количества проживающих человек в своем помещении, о сдаче в наем и поднаем жилого помещения. Предоставлять работникам управляющей организации доступ в жилое помещение для определения фактического количества граждан, проживающих в жилом помещении согласно требований ПП РФ от 06.05.2011 №354. При планировании отсутствия жильцов в жилом помещении на срок более 2-х суток, перекрывать все отсечные вентили на стояках горячей и холодной воды, отключать от сети бытовые электроприборы.

3.3.11. При проведении в своем помещении ремонтных работ за собственный счет осуществлять вывоз строительного и крупногабаритного мусора.

3.3.12. Не производить переоборудование и перепланировку общего имущества собственников помещений многоквартирного дома. Содержать в чистоте и порядке общее имущество многоквартирного дома. Бережно относиться к общему имуществу многоквартирного дома.

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

3.3.14. Сохранять установленные при вводе прибора учета в эксплуатацию или при последующих плановых (внеплановых) проверках прибора учета на индивидуальные, общие (квартирные) и комнатные приборы учета электрической энергии, холодной воды и горячей воды, тепловой энергии контрольные пломбы и индикаторы антимагнитных пломб, а также пломбы и устройства, позволяющие фиксировать факт несанкционированного вмешательства в работу прибора учета.

3.3.15. Обеспечивать проведение проверок установленных за счет потребителя коллективных (общедомовых), 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.

Потребитель в случае выхода прибора учета из строя обязан незамедлительно известить об этом управляющую организацию, сообщить показания прибора учета на момент его выхода из строя (возникновения неисправности) и обеспечить устранение выявленной неисправности. В случае выхода прибора учета из строя, истечения срока межповерочного интервала, не соответствие прибора учета классу точности 2,0 и выше в отношении электрической энергии потребитель обязан заменить прибор учета в течение тридцати календарных дней, а в случае неисполнения потребителем обязанности по замене прибора учета в установленный выше срок – потребителю перерасчет платы не производится.

3.3.16. Допускать представителей управляющей организации, в том числе работников аварийных служб в занимаемое жилое помещение (если иной срок не установлен действующим законодательством РФ):

- для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования в заранее согласованное время, но не чаще 1 раза в 3 месяца,

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

- для ликвидации аварий - в любое время.

3.3.17. Допускать управляющую организацию или уполномоченное лицо в занимаемое жилое помещение для снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и распределителей, проверки их состояния, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных потребителем сведений о показаниях

таких приборов учета и распределителей в заранее согласованное время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, если иной срок не установлен действующим законодательством РФ.

3.3.18. Соблюдать конфиденциальность персональных данных, то есть лица, получившие доступ к персональным данным, обязаны не раскрывать третьим лицам и не распространять персональные данные без согласия субъекта персональных данных, если иное не предусмотрено федеральным законом. Лица, виновные в нарушении требований Федерального закона от 27.07.2006 №152-ФЗ «О персональных данных», несут предусмотренную законодательством Российской Федерации ответственность.

3.3.19. Собственники, выбранные в совет многоквартирного дома (председатель и члены совета дома) обязаны исполнять полномочия, установленные статьей 161.1 Жилищного кодекса Российской Федерации, а также иное законодательство РФ в рамках выполнения полномочий, предоставленных совету дома, не превышать пределы полномочий, установленных законодательством РФ, действовать добросовестно и разумно.

3.3.20. Выполнять при эксплуатации и использовании помещения следующие требования:

- а) производить переустройство и (или) перепланировку помещения после получения разрешения в установленном законом порядке. Собственник жилого помещения, которое было самовольно переустроено и (или) перепланировано, или наниматель такого жилого помещения по договору социального найма обязан привести такое жилое помещение в прежнее состояние в разумный срок и в порядке, которые установлены органом, осуществляющим согласование;
- б) не производить без согласования управляющей организации перенос внутридомовых инженерных сетей и оборудования, установленного в помещении;
- в) при проведении ремонтных работ не уменьшать размеры установленных в помещении сантехнических люков и проёмов, которые открывают доступ к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, а также не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре;
- г) не осуществлять демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета потребления коммунальных услуг без предварительного согласования с управляющей организацией;
- д) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и оборудование мощностью, превышающей технические характеристики внутридомовых инженерных систем, а также не устанавливать в помещении дополнительные секции приборов отопления либо приборы отопления, превышающие по теплоотдаче проектные;
- е) не использовать теплоноситель из систем и приборов отопления на бытовые нужды и/или для установки отапливаемых полов;
- ж) не допускать выполнение в помещении ремонтных работ, способных повлечь причинение ущерба помещению, помещениям иных собственников либо общему имуществу многоквартирного дома;
- з) не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами пути эвакуации и помещения общего имущества многоквартирного дома;
- и) не создавать повышенного шума в помещениях и местах общего пользования;
- к) не производить без согласования с управляющей организацией и другими согласующими органами в установленном законодательством порядке замену остекления помещений и балконов, а также установку на фасадах домов кондиционеров и прочего оборудования, способного изменить архитектурный облик многоквартирного дома.

3.3.21. Информировать управляющую организацию об изменениях площади помещения в правоустанавливающих документах в течение семи дней с даты внесения таких изменений в правоустанавливающие документы.

Если собственник нарушил указанный порядок информирования, то он не может претендовать на перерасчет за прошедший период, перерасчет платы будет производиться собственнику с даты уведомления управляющей организации.

3.3.22. Нести иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством РФ.

3.4. Собственники имеют право:

3.4.1. На предоставление коммунальных услуг по внутренним инженерным сетям дома и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в том числе на устранение аварий и неисправностей на имуществе, относящемся к общему имуществу собственников в установленные сроки.

3.4.2. На участие в планировании работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в принятии решений при внесении изменений в планы работ путем принятия решений на своих общих собраниях.

3.4.3. На снижение платы за услуги в случае их некачественного, неполного или несвоевременного их предоставления.

3.4.4. На возмещение убытков, понесенных по вине Управляющей компании или субподрядчиков, работающих по договору с Управляющей компанией.

3.4.5. По решению общего собрания Собственники помещений многоквартирного дома поручают Управляющей компании в рамках договора управления общим имуществом выполнение следующих полномочий: заключать договоры пользования общим имуществом собственников помещений многоквартирного дома на возмездной либо безвозмездной основе с физическими и юридическими лицами; самостоятельно рассчитывать и устанавливать цену договора пользования общим имуществом, но не ниже стоимости содержания 1 кв. м. общего имущества; осуществлять по договору пользования сбор денежных средств с пользователей; осуществлять аккумулирование собранных денежных средств на расчетном счете Управляющей компании, с отнесением собранных средств на лицевые счета подомового закрепления за всеми собственниками, в размерах соответствующих не менее стоимости содержания 1 кв.м. общего имущества, установленного договором управления; по решению общего собрания собственников направлять собранные денежные средства на нужды, связанные с деятельностью по исполнению договора управления.

3.4.6. реализовывать иные права, предусмотренные действующим законодательством РФ.

4. Размер платы за жилое помещение и порядок расчетов

4.1. Размер платы за жилое помещение определяется на общем собрании собственников помещений в таком доме (указывается в Приложении № 5 к договору) с учетом предложений управляющей организации и устанавливается сроком на один год.

4.2. Размер платы за жилое помещение должен быть соразмерным утвержденному перечню, объемам и качеству услуг и работ, не может быть ниже предельного уровня финансирования работ и услуг, необходимых для обеспечения

надлежащего содержания общего имущества многоквартирного дома в соответствии с требованиями Постановления Правительства РФ №416 от 15.05.2013, №290 от 03.04.2013.

4.3. В случае если собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за жилое помещение на следующий год, то управляющая организация осуществляет расчеты за предоставляемые услуги по ценам, установленным органом для внесения платы за жилое помещение для собственников помещений в многоквартирном доме, не установивших размер платы за содержание и ремонт жилого помещения.

4.4. Настоящим договором предусматривается создание резервов для финансирования ремонтных, а также непредвиденных неотложных работ за счет целевых средств, которые управляющая организация получает от собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме.

4.5. В случае возникновения необходимости проведения дополнительных работ и услуг, не установленных настоящим договором, в т.ч. связанных с внедрением ресурсосберегающих технологий; ликвидацией последствий аварий; улучшением качества проживания; необходимостью проведения капитального ремонта и в иных случаях управляющая организация предлагает совету многоквартирного дома вынести на рассмотрение общего собрания собственников свои предложения.

4.6. Размер платы за жилое помещение в многоквартирном доме определяется исходя из размера платы для каждого Собственника пропорционально его доле в общем имуществе собственников соответствующих помещений многоквартирного дома.

4.7. Плата за жилое помещение вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на основании единого платежного документа, представленного уполномоченной организацией не позднее первого числа месяца, следующего за расчетным месяцем.

4.8. Платежи за коммунальные услуги по содержанию помещения, находящегося в собственности, перечисляются собственниками напрямую в ресурсоснабжающие организации, за содержание общего имущества дома – в управляющую организацию по единому платежному документу. Оплата потребителями коммунальных услуг напрямую в ресурсоснабжающую организацию по единому платежному документу, либо напрямую на расчетные счета ресурсоснабжающих организаций является подтверждением исполнения ими обязательств перед управляющей организацией по настоящему договору.

При принятии общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о заключении с каждым собственником такого помещения, действующим от своего имени прямых договоров с ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами изменения в настоящий договор не вносятся в силу закона.

4.9. Затраты, связанные с выполнением Управляющей организацией работ и услуг, не урегулированных Договором, в том числе возникших по объективным причинам, произошедшими не по вине Управляющей компании, по решению общего собрания собственников многоквартирного дома оплачиваются Собственниками дополнительно, по взаимному соглашению Сторон по договорным ценам, на основе возникших гражданско-правовых отношений.

4.10. Оплата банковских услуг и услуг иных агентов по приему и/или перечислению денежных средств возлагается на собственников.

5. Порядок приема – сдачи выполненных работ и осуществления контроля деятельности управляющей организации

5.1. Для контроля текущего исполнения договорных обязательств собственники помещения на общем собрании избирают Совет многоквартирного дома, полномочия которого установлены ЖК РФ.

5.2. Не позднее 20 рабочих дней после окончания отчетного периода управляющая организация предоставляет председателю совета многоквартирного дома (либо иному собственнику, в случае если совет дома не избран) акт приемки выполненных работ (оказанных услуг) по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома по установленной приказом Минстроя РФ от 26.10.2015 №761/пр форме.

5.3. Отчетным периодом в настоящем договоре признается:

- по работам (услугам), связанным с содержанием общего имущества многоквартирного дома – год;
- по работам (услугам), связанным с текущим ремонтом общего имущества многоквартирного дома – месяц.

5.4. Объем выполненных работ (услуг) по управлению многоквартирным домом в акте не указывается и председателем совета многоквартирного дома не утверждается.

5.5. Предоставление акта осуществляется любым из нижеперечисленных способов:

- путем передачи лично председателю совета многоквартирного дома. При передаче акта на экземпляре акта, остающимся на хранении в управляющей организации, председателем совета многоквартирного дома собственноручно делается запись «Получено», указывается дата передачи ему экземпляра акта, а также ставится подпись с расшифровкой;
- путем направления акта председателю совета многоквартирного дома ценным письмом с описью вложения. Датой предоставления акта считается дата, следующая за датой отправки ценного письма.

5.6. Согласно подп.4 п.8 ст.161.1 ЖК РФ председатель совета многоквартирного дома в течение 10 (десяти) календарных дней с даты предоставления акта подписывает акт или направляет в адрес управляющей организации обоснованные возражения в письменном виде. В случае, если председателем совета многоквартирного дома не представлен подписанный акт или обоснованные возражения к акту, экземпляр акта, остающийся в распоряжении управляющей организации считается подписанным в одностороннем порядке в соответствии с действующим законодательством РФ.

6. Предоставление собственником доступа в жилое помещение. Акты проверок.

6.1. При непредставлении собственником в управляющую организацию или иное уполномоченное лицо показаний индивидуального или общего (квартирного) прибора учета в течение шести месяцев подряд, управляющая организация не позднее 15 (пятнадцати) календарных дней со дня истечения указанного 6-месячного срока, вправе провести следующие проверки и снять показания прибора учета: состояния установленных и введенных в эксплуатацию индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и распределителей, факта их наличия или отсутствия; достоверности

представленных сведений о показаниях индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и распределителей путем сверки их с показаниями соответствующего прибора учета на момент проверки.

6.2. В случае, если жилое помещение не оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета холодной, горячей воды, электрической энергии и управляющая организация располагает сведениями о временно проживающих в жилом помещении потребителях, не зарегистрированных в этом помещении по постоянному (временному) месту жительства или месту пребывания, управляющая организация вправе составить акт об установлении количества граждан, временно проживающих в жилом помещении.

При отсутствии постоянно и временно проживающих в жилом помещении граждан объем коммунальных услуг рассчитывается с учетом количества собственников такого помещения, если иное не предусмотрено Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 №354.

6.3. При обнаружении осуществленного с нарушением установленного порядка подключения (далее - несанкционированное подключение) внутриквартирного оборудования потребителя к внутридомовым инженерным системам управляющая организация обязана составить акт о выявлении несанкционированного подключения.

На основании акта о выявлении несанкционированного подключения управляющая организация направляет потребителю уведомление о необходимости устранить несанкционированное подключение и производит доначисление платы за коммунальную услугу для потребителя, в интересах которого совершено такое подключение, за потребленные без надлежащего учета коммунальные услуги согласно требований Постановления Правительства РФ от 06.05.2011 №354.

6.4. В целях установления факта несанкционированного вмешательства в работу прибора учета управляющая организация вправе установить контрольные пломбы и индикаторы антимагнитных пломб, а также пломбы и устройства, позволяющие фиксировать факт несанкционированного вмешательства в работу прибора.

Нарушение показателей признается несанкционированным вмешательством в работу прибора учета с составлением акта о несанкционированном вмешательстве в работу прибора учета согласно требований Постановления Правительства РФ от 06.05.2011 №354.

6.5. Собственник (потребитель) обязан:

- не реже одного раза в год обеспечить доступ представителей управляющей организации в принадлежащее собственнику помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций и установленного в помещении оборудования;
- обеспечить доступ представителей управляющей организации (подрядной организации) для выполнения в помещении необходимых ремонтных работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества, находящегося в помещении собственника;
- не реже одного раза в три месяца в согласованное с управляющей организацией время обеспечить доступ представителей управляющей организации для проверки показаний приборов учёта коммунальных услуг;
- незамедлительно обеспечить доступ представителей управляющей организации (работников аварийных служб) в целях устранения аварийной ситуации на общем имуществе, расположенном внутри помещения, принадлежащего собственнику.

6.6. Доступ в помещение предоставляется собственником в сроки, указанные в извещении (уведомлении), которое доставляется одним из следующих способов: в почтовый ящик соответствующего собственника; на оборотной стороне единого платежного документа соответствующему собственнику; на информационном стенде в подъездах многоквартирного дома с указанием номеров квартир; иными способами, предусмотренными действующим законодательством РФ.

6.7. Порядок проведения проверок установлен Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 №354.

7. Информационное взаимодействие между управляющей организацией и собственниками помещений

7.1. Управляющая организация осуществляет взаимодействие с собственниками помещений путем размещения информации о деятельности организации в рамках Стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 23 сентября 2010г. №731 на Интернет сайтах: Реформа ЖК - <https://www.reformagkh.ru>, на сайте Администрации ЗАТО Северск - <https://www.seversknet.ru>, в разделе Жилищное хозяйство. С информацией общего характера и о деятельности управляющей организации можно ознакомиться в помещении управляющей организации.

7.2. С информацией о ценах и тарифах, установленных органами государственной власти, местного самоуправления на коммунальные услуги, поставляемые ресурсоснабжающими организациями, собственники могут ознакомиться на официальном сайте Департамента тарифного регулирования и государственного заказа Томской области (сайт <http://rec.tomsk.gov.ru>).

7.3. Информация об управляющей организации: о ее службах, в том числе об аварийно-диспетчерской службе, контактных телефонах, режиме работы, а также информацию о территориальных органах государственного жилищного надзора и муниципального жилищного контроля размещается на информационном стенде дома.

Информация по вопросам управления многоквартирным домом размещается на информационных стендах многоквартирного дома.

7.4. Получение информации от собственников и граждан, проживающих в доме при обращении к ответственным работникам управляющей организации по телефонам:

- диспетчер 56-35-15;
- инженер по организации эксплуатации и ремонту зданий и сооружений (техники) 56-35-11;
- приемная 99-30-51.

7.5. При осуществлении сторонами информационного взаимодействия и реализации основных положений договора управления, собственники поручают управляющей организации собирать, обрабатывать и хранить персональные данные собственников и нанимателей помещений, граждан пользующихся услугами исполнителя, разрешают управляющей организации передачу этих данных для обработки и использованию в целях исполнения условий настоящего договора специализированной организации АО «ЕРКЦ», либо другой специализированной организации. Управляющая организация осуществляет сбор, обработку, хранение персональных данных в соответствии с положениями локального акта и в полной мере несет ответственность за нарушения, допущенные при сборе, хранении и обработке персональных данных

собственников помещений и граждан, проживающих в многоквартирном доме и являющихся потребителями услуг управляющей организации. При окончании действия договора управления по каким –либо причинам и утраты Исполнителем функций управляющей организации в отношении данного многоквартирного дома, документация содержащая персональные данные граждан, по решению принятому на общем собрании собственников передается другой управляющей организации либо указанному в решении лицу.

8. Ответственность сторон

8.1. Ответственность Управляющей компании:

8.1.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим договором. Управляющая организация несет ответственность только в рамках действующего законодательства, обязательств по данному договору, в том числе по возмещению убытков, в порядке, установленном действующим законодательством. Управляющая организация освобождается от ответственности, если надлежащее исполнение условий договора оказалось невозможным вследствие вины Заказчиков, в том числе: несвоевременного выполнения ими своих обязанностей по договору, отказа утвердить технически обусловленный перечень работ и услуг по содержанию общего имущества, принять решения произвести необходимый капитальный ремонт или переоборудование, а также действия непреодолимой силы и других обстоятельств, где не доказана вина исполнителя.

8.1.2. Исполнитель освобождается от ответственности перед собственниками, нанимателями, арендаторами, третьими лицами, жизни, здоровью и имуществу которым причине ущерб, перед государственными контролирующими органами в случаях:

- допущенных и не устраненных застройщиком дома дефектов в конструктивных элементах, инженерном оборудовании многоквартирного дома;
- возникновения дефектов общего имущества, в результате естественного износа, для устранения которых требуется проведение капитального ремонта или переоборудование;
- причинения ущерба общему имуществу стихийным бедствием, третьими лицами, самими собственниками;
- создание аварийной обстановки третьими лицами, собственниками и пользователями помещений, в том числе создание аварийных ситуаций, возникших в результате неисполнения договорных обязательств собственниками по финансированию содержания и текущего ремонта общего имущества собственников многоквартирного дома;
- не несет ответственность за имущество, не перечисленное в приложении №2 к настоящему договору, не переданное ему собственниками в обслуживание.

8.1.3. Управляющая организация не несет ответственность по обязательствам собственников помещений, возникшим вследствие причинения ущерба имуществу других собственников или третьих лиц, по не платежам за капитальный ремонт, не оплате за содержание и ремонт общего имущества, коммунальные услуги.

8.2. Ответственность Заказчика

8.2.1. В случае неисполнения Заказчиком обязанностей по проведению или некачественного исполнения текущего, капитального ремонта занимаемых помещений, что повлекло за собой возникновение аварийной ситуации в доме, Заказчики несут перед Управляющей организацией и третьими лицами (другими Заказчиками, пользователями помещений, имуществу которых причинен вред) ответственность за ущерб, наступивший вследствие таких деяний.

8.2.2. В случае выявления факта иного количества проживающих и невнесения за них платы за услуги, плата взимается в расчете на количество проживающих, после соответствующей проверки и составления акта в установленном порядке, Управляющая организация вправе взыскать с Собственников помещений плату, не полученную по настоящему договору.

8.2.3. В случае просрочки оплаты услуг, предоставленных Управляющей компанией, допущенной собственником свыше 2 месяцев, Управляющая организация, руководствуясь Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством РФ, имеет право приостановить оказание услуг через внутренние инженерные сети путем приостановления подачи электрической энергии и горячей воды для такого собственника или пользователя помещения, до полного погашения долга, взыскания пени и стоимости работ по отключению и подключению энергоносителей.

Расходы, связанные с введением ограничения, приостановлением и возобновлением предоставления коммунальной услуги потребителю-должнику, подлежат возмещению управляющей организации или уполномоченным лицам за счет собственника-должника, в отношении которого осуществлялись указанные действия.

8.3. Условия освобождения от ответственности:

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

- а) в период действия настоящего Договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;
- б) не выполнение обязательств явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера, под которыми понимаются: стихийные бедствия, гражданские волнения, военные действия и т.п.

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

Надлежащим подтверждением наличия вышеуказанных обстоятельств и их продолжительности будут служить акты, письма, объявления публичного характера, официально заверенные справки соответствующих государственных органов.

8.3.3. В случае создавшейся аварийной ситуации (отключение подачи воды, электроэнергии и т.д. более 12 часов, подачи тепла в зимнее время свыше 2 часов) для жильцов дома, подъезда дома, при длительном отсутствии собственников и пользователей помещений, работники аварийно-диспетчерской службы на основании п.3 ст.3 Жилищного кодекса РФ имеют право проникнуть в помещение с целью ликвидации аварийной ситуации при этом ответственность за причиненный ущерб в соответствии со ст.1067 Гражданского кодекса РФ не несут, ответственность возлагается на собственников и пользователей помещений, по чьей вине была создана аварийная обстановка.

9. Порядок уведомления собственников (потребителей)

9.1. Если иное прямо не предусмотрено договором и/или действующим законодательством, все уведомления в

соответствии с договором могут быть совершены управляющей организацией одним из нижеуказанных способов:

- а) путем направления собственнику (ам) помещений (потребителям) заказного (ценного) письма с уведомлением (описью вложения) по адресу нахождения их помещений в данном многоквартирном доме;
- б) путем направления собственнику (ам) помещений (потребителям) сообщения в системе ГИС ЖКХ;
- в) посредством направления собственнику (ам) помещений (потребителям) по адресу нахождения их помещения в данном многоквартирном доме единого платежного документа с соответствующей информацией на оборотной стороне;
- г) путем вручения уведомления потребителю под расписку;
- д) путем размещения сообщения на информационных стендах многоквартирного дома. Факт размещения такого сообщения подтверждается средствами фото, видеофиксации.

9.2.Дата, с которой собственник (и) (потребитель (и)) считается (ются) надлежащим образом уведомленным, исчисляется со следующего дня за датой отправки (размещения) соответствующего уведомления.

9.3.В случае изменения реквизитов одной из сторон договора, эта сторона обязана в течение трех календарных дней письменно уведомить другую сторону о таком изменении, сообщить новые реквизиты, а также предоставить документы, подтверждающие такое изменение. Все действия, совершенные сторонами по старым адресам до поступления уведомлений об их изменении, составленных и отправленных в соответствии с настоящим договором, считаются совершенными надлежащим образом.

10.Порядок разрешения споров

10.1.Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении Сторонами условий настоящего договора, могут быть урегулированы путем переговоров.

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

11.Прочие условия

11.1.Управляющая организация обязана приступить к управлению многоквартирным домом с даты включения многоквартирного дома в реестр лицензий субъекта Российской Федерации в связи с заключением договора управления таким домом. Срок действия договора пять лет.

11.2.Все изменения и дополнения к настоящему договору оформляются дополнительным соглашением, составленным в письменной форме и подписанные Сторонами настоящего договора.

11.3.По окончании срока действия настоящего Договора, и при отсутствии заявления (со стороны собственников их письменных решений принятых на общем собрании) за 1 месяц до окончания срока от одной из сторон о прекращении действия Договора или изменения его условий, такой Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

11.4.К настоящему договору прилагаются:

Приложение №1 – Список собственников помещений МКД, подписавших договор

Приложение №2 – Состав общего имущества многоквартирного дома.

Приложение №3 – Перечень работ по управлению.

Приложение №4 – Перечень работ по содержанию и ремонту помещений многоквартирного дома.

Приложение №5 – Расчет размера оплаты по управлению, содержанию и ремонту многоквартирного дома.

Приложение №6 – Перечень коммунальных услуг.

Приложение №7 – Акт технического состояния общего имущества

Приложение №8 – Бланк годового отчета.

Приложение №9 – Земельный кадастр многоквартирного дома.

Адреса и реквизиты сторон:

Исполнитель:

ООО «ЖЭУ – 9»

636019, Томская обл., г.Северск,

ул.Ленина, 1046

ИНН/КПП 7024028262, 702401001

р/с 40702810264000001607

в Томское ОСБ №8616 г. Томск

к/с 301001810800000000606

БИК 04602606

Заказчик:

Собственники помещений
многоквартирного дома

по адресу: г.Северск, ул.Солнечная, д.3а

(согласно приложения №1 к настоящему договору)

Директор

О.В. Левченко