

ДОГОВОР № БГ93/4-2018

управления многоквартирным домом, расположенным по адресу:

г. Пермь, ул. Бульвар Гагарина, дом № 93/4.

г. Пермь

«01» апреля 2018

Общество с ограниченной ответственностью «ПЕРМКОММУНАЛСЕРВИС», именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», в лице директора Китайкина Александра Александровича, действующего на основании Устава, и собственники жилых помещений дома № 93/4 по ул. Бульвар Гагарина в г. Перми при множественности лиц на стороне собственников помещений, именуемые в дальнейшем «Собственник помещения», «Собственник», с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1 Настоящий Договор заключен с целью обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан в жилых помещениях в многоквартирном доме, безопасного состояния многоквартирного дома, соответствующего требованиям законодательства Российской Федерации, надлежащего содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, соответствия потребительских характеристик многоквартирного дома санитарным, гигиеническим, техническим и иным требованиям, предъявляемым к многоквартирным домам законодательством Российской Федерации.

1.2. При выполнении условий настоящего Договора стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации и другими нормативно-правовыми актами Российской Федерации и положениями законодательства Российской Федерации.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

2.1. Предметом настоящего договора является выполнение Управляющей компанией по заданию Собственников помещений, в течение согласованного срока, за плату работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома согласно перечню (не является исчерпывающим), приведенному в Приложениях № 2, 3, 3.1. к настоящему договору, и определенного решением общего собрания собственников помещений, оформленного протоколом, предоставление коммунальных услуг по холодному и горячему водоснабжению, отоплению, водоотведению, электроснабжению, газоснабжению путем приобретения соответствующих коммунальных ресурсов у ресурсоснабжающих организаций, за исключением прямых договоров пользователей с ресурсоснабжающими организациями, в целях использования таких ресурсов при предоставлении коммунальных услуг Собственникам и иным пользователям помещений, управление многоквартирным домом, расположенного по адресу: г. Пермь, ул. Бульвар Гагарина, дом № 93/4 (далее – многоквартирный дом).

2.2. Настоящий Договор заключен на условиях решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Пермь, ул. Бульвар Гагарина, дом № 93/4 (протокол общего собрания от «28» марта 2018 г.) и согласован с Управляющей организацией.

2.3. Стороны при исполнении настоящего договора руководствуются условиями настоящего договора, а также нормами Жилищного кодекса Российской Федерации, Гражданского кодекса Российской Федерации, правилами, регулирующими отношения наймодателей и нанимателей жилых помещений, правилами пользования жилыми помещениями, правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и иными положениями законодательства Российской Федерации.

2.4. Состав, характеристика и состояние общего имущества многоквартирного дома (далее – Общее имущество) приведены в Приложении № 1, 4 к настоящему договору. Управляющая компания оказывает услуги и выполняет работы по надлежащему содержанию Общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в границах эксплуатационной ответственности.

2.5. Настоящий договор вступает в силу (считается заключенным) с «01» апреля 2018 года и действует по «01» апреля 2019 года, с дальнейшей пролонгацией на год, в случае если ни одна из сторон не заявит о расторжении договора за 30 календарных дней до истечения его срока.

2.6. Условия настоящего договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая компания обязана:

3.1.1. Приступить к выполнению своих обязанностей по управлению многоквартирным домом по настоящему договору с «01» апреля 2018 г.

3.1.3. Осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах Собственника в соответствии с целями настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.3. Оказывать услуги и выполнять работы по управлению, содержанию и текущему ремонту Общего имущества согласно перечням (не является исчерпывающим), приведенным в Приложениях № 2, 3, 3.1. к настоящему договору в установленные в них сроки и с указанной в них периодичностью, в пределах собранных с собственников помещений средств.

3.1.4. Информировать в письменной форме Собственника об изменении размера платы за содержание и текущий ремонт помещений и за коммунальные услуги не позднее, чем за 30 дней до выставления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за содержание и текущий ремонт помещений и за коммунальные услуги в ином размере, путем размещения соответствующей информации в платежных документах.

3.1.5. Участвовать во всех проверках и обследованиях многоквартирного дома, а также в составлении актов по фактам непредставления, некачественного или несвоевременного предоставления коммунальных услуг и услуг по содержанию и текущему ремонту Общего имущества по настоящему договору.

3.1.6. Представлять уполномоченному Собственниками лицу, члену совета многоквартирного дома, в первый квартал текущего года за прошедший, письменный отчет об исполнении условий настоящего договора и подписывать акты (приложение № 8) об оказанных услугах и выполненных работах в порядке, установленном п. 7.2. и п. 7.3. настоящего договора. Отчет должен содержать следующие сведения: сумма средств собственников, начисленных и поступивших Управляющей организации в отчетный период, перечень исполненных Управляющей организацией обязательств (работ и услуг), с отражением их стоимости (приложение № 8).

3.1.7. Обеспечивать собственников и иных пользователей помещений информацией о телефонах руководителя Управляющей компании, жилищных участков, аварийно-диспетчерской службы путем размещения их в платежных документах.

3.1.8. Принимать участие в приемке общедомовых, индивидуальных, общеквартирных приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию в соответствии с действующим законодательством и нормативно-правовыми актами.

3.1.9. Уведомлять Собственников (путем письменного извещения председателя совета дома) о видах работ, не предусмотренных предметом настоящего Договора, проведение которых должно быть осуществлено для сохранения безопасного проживания пользователей помещений и сохранности имущества Собственника. Управляющая компания приступает к выполнению таких работ только после принятия Общим собранием собственников порядка финансирования не предусмотренных предметом настоящего договора работ и заключения дополнительного к настоящему договору соглашения. В случае, если порядок финансирования Собственником не определен, а Управляющей компанией такие работы выполнены в целях предупреждения нарушения безопасного проживания пользователей помещений и сохранности имущества Собственника, Управляющая компания вправе предъявить расходы на проведение таких работ Собственнику для их оплаты в месяце, следующем за месяцем, в котором данные работы были выполнены. Подтверждением необходимости проведения таких работ является акт планового или внепланового осмотра многоквартирного дома. Подтверждением стоимости выполненных работ является расчет стоимости работ, произведенный Управляющей компанией и подписанный руководителем.

3.1.10. Выдавать Собственникам и нанимателям, арендаторам государственного или муниципального жилищного фонда платежные документы, счета не позднее 5 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

3.1.11. Нести иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

3.1.12. Защищать законные права и интересы собственников помещений.

3.1.13. Соблюдать требования СНиП, СанПиН, нормативно правовых актов и других требований действующего законодательства при производстве работ и предоставлении услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

3.1.14. Организовывать и проводить работы по подготовке многоквартирного дома к сезону отопления, т.е. в осеннее – зимний период) согласно графику подготовки многоквартирных домов к сезону отопления и эксплуатации общего имущества многоквартирного дома.

3.1.15. Информировать совет многоквартирного дома, с предложением участия, о проведении осеннее - весеннего, весеннее - осеннего осмотров, осмотра фактического состояния общего имущества и других плановых осмотров и комиссионных обследований.

3.1.16. Выдавать Собственникам сведения о состоянии расчетов по оплате коммунальных услуг, а также содержанию и текущему ремонту общего имущества и другую информацию, предусмотренную действующими нормативно-правовыми актами.

3.1.17. В течение первого квартала утверждать советом многоквартирного дома план текущего ремонта на текущий год, план-график производств работ на текущий год.

3.1.18. В течение первого квартала года утверждать советом многоквартирного дома план-график производства работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с утвержденным годовым планом по текущему ремонту.

3.1.19. В течение месяца следующего за датой утверждения советом многоквартирного дома плана по текущему ремонту на год предоставить совету многоквартирного дома локально-сметные расчеты по производству работ согласно плану текущего ремонта на год.

3.1.20. При истечении нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома, управляющая организация письменно уведомляет об этом председателя совета многоквартирного дома, с целью принятия решения советом многоквартирного о замене или ремонте общедомового имущества.

3.1.21. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, принимать заявки круглосуточно от собственника и иных пользователей помещений лица заявки, устранять аварии, а так же выполнять заявки собственника(ов) и пользующихся его помещениями в многоквартирном доме лица в сроки установленные законодательством и настоящим договором.

3.1.22. Хранить и постоянно обновлять техническую документацию и относящиеся к управлению многоквартирным домом, вносить изменения в техническую документацию, отражающие состояние многоквартирного дома, в соответствии с результатом проводимых осмотров. В течение 5 рабочих дней со дня обращения собственников представлять для ознакомления указанные в настоящем пункте документы.

3.1.23. Информировать собственника о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг не позднее, чем за 10 дней до начала перерыва, о причинах предполагаемой продолжительности непредвиденных перерывов в предоставлении коммунальных услуг, продолжительности предоставления коммунальных услуг качества ниже, предусмотренного в течение одних суток с момента обнаружения недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах многоквартирного дома, а в случае личного обращения, немедленно.

3.1.24. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность провести перерасчет платы за коммунальные услуги.

3.1.25. В случае невыполнения работ, или не предоставления услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, предусмотренного настоящим договором уведомить собственника о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных стендах многоквартирного дома, совет дома письменно. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, представить информацию о сроках их выполнения (оказания).

3.1.26. В течение действия гарантийных сроков на результаты работ по текущему ремонту общего имущества за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, в том числе, выявленные собственниками в процессе эксплуатации.

3.1.27. Осуществлять контроль за соблюдением договоров с ресурсоснабжающими организациями, качеством и количеством передаваемых в Многоквартирный дом коммунальных ресурсов;

3.1.28. По требованию собственника выдавать в день обращения справки установленного образца, выписки из финансового лицевого счета и (или) из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

3.1.29. На основании заявки собственника направлять в течение одного рабочего дня своего представителя для составления акта нанесения ущерба общему имуществу собственников Многоквартирного дома или помещению (ям) собственника.

3.2. Собственник обязан:

3.2.1. Выбирать на Общем собрании собственников помещений совет многоквартирного дома для ведения контроля за осуществлением Управляющей компанией обязанностей по настоящему договору.

3.2.2. Определять необходимость выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

3.2.3. При принятии решения о проведении работ по капитальному ремонту находящихся в собственности Собственника помещений, а также устройств, уведомить Управляющую компанию и Администрацию Моговилюхинского района о проведении работ, связанных с переустройством и перепланировкой помещений до начала таких работ.

3.2.4. При принятии решения о проведении работ по капитальному ремонту сданных в наем жилых помещений и (или) переданных в пользование иным лицам нежилых помещений и устройств, находящихся в таких помещениях и предназначенных для предоставления коммунальных услуг, уведомить Управляющую компанию о сроках и порядке проведения таких работ, а при намерении привлечь Управляющую компанию к их выполнению, заключить с ней в указанных целях отдельный договор.

3.2.5. Извещать Управляющую компанию в течение пяти рабочих дней об изменении числа проживающих, в том числе, вселившихся в жилое помещение в качестве временно проживающих граждан. Собственники нежилых помещений обязаны извещать Управляющую компанию в течение пяти рабочих дней об изменении вида деятельности, осуществляемого в нежилом помещении.

3.2.6. При неиспользовании помещений в многоквартирном доме сообщать Управляющей компании свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, обеспечивающих доступ к помещениям собственников при их отсутствии в городе более 24 часов.

3.2.7. Согласовывать установку общих (квартирных) приборов учета в коммунальной квартире и индивидуальных приборов учета с Управляющей компанией, не производить их установку без уведомления управляющей компании и опломбировки (бесплатно).

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

3.2.9. Соблюдать Правила проживания собственника (пользователя) помещения в Многоквартирном доме.

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

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

3.2.12. Нести ответственность за сохранность и работоспособность общеквартирных и индивидуальных приборов учета, сохранять прибор учета до ввода в эксплуатацию нового прибора.

3.2.13. Своевременно, самостоятельно осуществлять снятие показаний общеквартирных и индивидуальных приборов учета и предоставлять Управляющей организации в период с 18 по 23 число текущего месяца (за прошедший месяц) по телефону, электронной почте, интернету.

3.2.14. Сообщать Управляющей компании о выявленных неисправностях Общего имущества в многоквартирном доме.

3.2.15. Своевременно и полностью вносить плату за содержание и текущий ремонт жилого помещения и коммунальные услуги.

3.2.16. Принимать решение о проведении капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома.

3.2.17. Нести иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

3.3. Наймодатели и Арендодатели, соответственно, владеющие и пользующиеся помещениями государственного и муниципального жилищного фонда, обязаны:

3.3.1. В целях обеспечения нанимателей и членов их семей, а также арендаторов услугами, предоставляемыми Управляющей организацией по настоящему договору, в течение 5 дней с даты заключения настоящего договора, направить нанимателям и арендаторам извещение о выбранной Управляющей организации, о порядке уведомления нанимателей о размерах платы за жилое помещение, сроках их действия и о порядке получения нанимателями и арендаторами иной информации об условиях обслуживания и предоставления им услуг, предусмотренных настоящим договором. При заключении договоров социального найма, найма (аренды) в период действия настоящего договора Наймодатель (Арендодатель) обязан представлять нанимателям (арендаторам) указанную в настоящем пункте информацию непосредственно в момент заключения договора.

3.3.2. Предоставить Управляющей компании сведения о гражданах-нанимателях жилых помещений и членах их семей по каждому жилому помещению, предоставленному по договору социального найма и найма, а также сведения об арендаторах по каждому нежилому помещению в срок не позднее 5 дней с даты заключения настоящего договора.

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

3.3.4. На период незаселения жилых помещений или непредоставления нежилых помещений в пользование иным лицам оплачивать Управляющей организации работы, услуги по содержанию и ремонту Общего имущества, коммунальные услуги в соответствии с порядком, установленным п.п.4.2. – 4.4. настоящего договора.

3.3.5. Нести иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством РФ.

4. ПРАВА СТОРОН

4.1. Управляющая компания имеет право:

4.1.1. Требовать надлежащего исполнения Собственником своих обязанностей по настоящему договору, как установленных настоящим договором, так и исходящих из норм ЖК РФ и другими нормами законодательства.

4.1.2. При условии согласования с советом многоквартирного дома определить очередность и сроки выполнения работ и оказания услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в зависимости от фактического состояния общего имущества, объема поступивших средств собственников и ее производственных возможностей, кроме работ специально оговоренных в приложении № 3.1.

4.1.3. В случае возникновения экстренной, аварийной ситуации форс-мажорного характера, последствия которой угрожают здоровью граждан, дальнейшему разрушению общего имущества многоквартирного дома Управляющая компания, по согласованию с советом дома, определяет необходимый объем работ, сроки восстановительных работ, их стоимость, и соответственно осуществляет необходимые ремонтные работы. В случае отсутствия возможности оплаты проведенных работ со статьи текущего ремонта, стоимость проведенных работ оплачивается Собственниками дополнительно. Размер платежа для Собственника рассчитывается пропорционально доле собственности в общем имуществе многоквартирного дома. Оплата в установленном случае производится Собственником в соответствии с выставленным Управляющей организацией на основании Акта выполненных работ платежным документом, счетом, в котором должны быть указаны: наименование дополнительных ремонтно-восстановительных работ, их общая сметная стоимость, размер ежемесячного платежа. Платежи должны осуществляться Собственником до 10 числа месяца, следующего за расчетным.

4.1.4. При выявлении Управляющей компанией факта проживания в квартире Собственника или не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по настоящему договору, Управляющая организация после соответствующей проверки, составления акта, подписанного Собственником либо председателем совета многоквартирного дома, имеет право начислить по коммунальным платежам определяемых численностью проживающих по нормативу потребления исходя из фактического количества проживающих за коммунальные услуги по факту потребления за период не более 3 лет. При выявлении Управляющей компанией фактов несоответствия деятельности, осуществляемой в нежилых помещениях, и характеристик такой деятельности, предоставляемых собственником нежилого помещения, Управляющая компания вправе произвести перерасчет размера платы за коммунальные услуги за период, не превышающий 3 года.

4.1.5. В случае непредоставления Собственником, нанимателями, арендаторами государственного или муниципального жилищного фонда до 23 числа текущего месяца данных о показаниях индивидуальных приборов учета в помещениях, производить расчет размера платы за коммунальные услуги с использованием утвержденных на территории города Перми нормативов потребления коммунальных услуг с последующим перерасчетом стоимости услуг после предоставления сведений о показаниях приборов учета, либо по данным контрольной проверки, проведенной Управляющей компанией.

4.1.6. Производить проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб на них не реже 2 раз в год, а если проверяемые приборы учета расположены в жилом помещении потребителя, то не чаще 1 раз в 6 месяцев.

4.1.7. Ограничивать, приостанавливать предоставление коммунальных услуг в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

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

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

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

4.1.11. Информировать правоохранительные органы об административных правонарушениях.

4.1.12. В случае наступления аварийной ситуации, приводящей к нарушению прав иных собственников по безопасному проживанию и сохранности их имущества, и при этом если устранение этой аварийной ситуации невозможно без вскрытия помещения и при отсутствии у Управляющей компании сведений о местонахождении пользователя помещения, Управляющая компания имеет право вскрыть квартиру пользователя в присутствии правоохранительных органов, с обязательным составлением акта и обеспечить закрытие доступа в помещение за счет Собственника.

4.1.13. Требовать возмещения убытков, понесенных по вине Собственников или пользователей помещений.

4.1.14. При нарушении Собственником и нанимателями, арендаторами государственного или муниципального жилищного фонда по настоящему договору сроков внесения платы за содержание и ремонт помещений и за коммунальные услуги, начислять пени в размере и порядке, установленными п.14 ст.155 Жилищного кодекса РФ.

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

4.1.16. Принимать участие в общих собраниях Собственника.

4.1.17. Принимать меры по взысканию задолженности с Собственника по оплате за содержание и текущий ремонт жилого помещения, коммунальные и прочие услуги, в порядке, установленном действующим законодательством.

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

4.2.19. Для принятия решений на общем собрании Собственников помещений вносить предложения о сроке начала капитального ремонта, необходимом перечне и об объеме услуг и (или) работ, их стоимости, о порядке и об источниках финансирования капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме и другие предложения, связанные с проведением капитального ремонта.

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

4.2. Собственник имеет право:

4.2.1. Требовать своевременного и надлежащего исполнения Управляющей компанией ее обязанностей по настоящему договору, как установленных настоящим договором, так и исходящих из норм ЖК РФ и другими нормами законодательства.

4.2.2. При причинении имуществу Собственника ущерба вследствие аварий в инженерных сетях, дающих жилого или нежилого помещения требовать от Управляющей компании составления акта.

4.2.4. Требовать изменения размера платы в случае некачественного оказания части услуг и/или невыполнения части работ по управлению, содержанию и текущему ремонту Общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с настоящим договором.

4.2.5. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества, и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

4.2.6. Требовать в соответствии с действующим законодательством перерасчета размера оплаты за коммунальные услуги, рассчитываемые исходя из нормативов потребления коммунальных услуг и численности пользователей помещением, в случае временного отсутствия одного, нескольких или всех пользователей помещения, принадлежащего Собственнику, при условии представления подтверждающих документов в порядке, утвержденном Правительством РФ.

4.2.7. Требовать от Управляющей компании ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего договора.

4.2.8. Контролировать через совет многоквартирного дома качество предоставляемых Управляющей компанией услуг по содержанию и текущему ремонту Общего имущества многоквартирного дома и коммунальных услуг, в порядке, определенном п. 6.1. настоящего договора.

4.2.9. При наличии технических возможностей установить за свой счет индивидуальные приборы учета коммунальных ресурсов.

4.2.10. Вносить плату за все или некоторые коммунальные услуги непосредственно ресурсоснабжающим организациям в случае, когда решение о переходе на такой способ расчетов и о дате перехода принято общим собранием собственников помещений. Собственники помещений обязаны в срок не позднее 10 рабочих дней со дня принятия указанного решения предоставить Управляющей компании протокол общего собрания о принятом решении. При этом внесение платы за коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям признается выполнением платящими своими обязательств по внесению платы за коммунальные услуги перед Управляющей компанией.

4.2.11. Получать от Управляющей компании сведения о состоянии расчетов по оплате коммунальных услуг, а также содержанию и текущему ремонту общего имущества.

4.2.12. При обнаружении недостатков выполненной работы и оказанной услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества, на основании решения совета многоквартирного дома, вправе потребовать:

- безвозмездного устранения недостатков выполненной работы или оказанной услуги;
- соответствующего уменьшения цены выполненной работы или оказанной услуги;
- безвозмездного повторного выполнения работы;
- возмещения понесенных им расходов по устранению недостатков выполненной работы или оказанной услуги своими силами или третьими лицами.

4.2.13. Требовать от Управляющей компании уплаты неустойки в порядке и случаях, предусмотренных федеральными законами, возмещения вреда, причиненного жизни и здоровью или имуществу собственников, убытков, компенсации морального вреда.

4.2.14. Принимать в порядке, установленном ЖК РФ, решения об использовании и изменении режима пользования общим имуществом.

4.2.15. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей компании ее обязательств по настоящему договору, в ходе которого:

- участвовать в осмотрах общего имущества многоквартирного дома;
- присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей компании, связанных с выполнением обязанностей по настоящему договору;
- знакомится с содержанием технической документации на многоквартирный дом.

4.2.16. Реализовать иные права, предусмотренные действующим законодательством.

5. РАЗМЕР И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ ПО ДОГОВОРУ

5.1. Цена Договора и размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома определяется в соответствии с размером площади помещения, занимаемой Собственником.

5.2. Цена Договора определяется из:

- платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом;
- платы за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома;
- платы за коммунальные услуги.

5.3. Размер платы Собственника за содержание общего имущества в многоквартирном доме устанавливается в соответствии с долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, пропорциональной размеру общей площади помещения, принадлежащего Собственнику, согласно ст. ст. 249, 289 Гражданского кодекса Российской Федерации и ст. ст. 37, 39 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Размер платы для Собственника устанавливается (выбрать нужное):

- на общем собрании Собственников помещений на срок не менее чем один год с учетом предложений Управляющей компании за 1 кв. метр в месяц;
- по ценам и ставкам за содержание и ремонт жилого помещения за 1 кв. метр в месяц, устанавливаемым органами государственной власти на очередной календарный год (если на общем собрании Собственников помещений не принято решение о размере платы за содержание и ремонт жилого помещения).

Ежемесячная плата Собственника за содержание и ремонт общего имущества в доме определяется как произведение общей площади его помещений на размер платы за 1 кв. метр такой площади в месяц.

Размер платы может быть уменьшен для Собственником (нанимателем, арендатором) в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 N 491, в порядке, установленном органами государственной власти.

5.4. Расчетный период для оплаты работ и услуг по договору устанавливается в форме приложения к договору. Оплата — до 15 числа месяца, следующего за месяцем.

5.5. Плата за работы и услуги, предусмотренные настоящим договором, вносится Собственниками – юридическими лицами на основании счета, Собственниками – физическими лицами и нанимателями муниципального жилищного фонда на основании соответствующих платежных документов, представленных Управляющей организацией не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим, путем перечисления на расчетный счет, указанный в платежном документе.

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

5.7. Плата за содержание и текущий ремонт жилого помещения рассчитывается как произведение общей площади жилого (нежилого) помещения и размера платы за 1 кв. метр. Размер платы за 1 кв. метр включает в себя расходы на услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

5.8. Проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме осуществляется на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

5.9. Неиспользование Собственником занимаемого помещения в доме не является основанием для невнесения платы за управление, содержание, текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома и оплату услуг общедомовых нужд.

5.10. Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

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

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. Ответственность Управляющей компании:

6.1.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим договором, Управляющая компания несет ответственность, в том числе, по возмещению убытков, в порядке, установленном действующим законодательством.

6.1.2. Управляющая компания несет ответственность по настоящему договору в объеме взятых обязательств (в границах эксплуатационной ответственности) с момента вступления настоящего договора в силу.

6.1.3. При истечении нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома, в случае непринятия Собственниками необходимых мер, предусмотренных законодательством, Управляющая компания не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатационного оборудования.

6.1.4. Управляющая компания не несет ответственность:

- по обязательствам Собственника, нанимателей, арендаторов государственного или муниципального жилищного фонда, в том числе по обязательным платежам: плате за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества, а также коммунальные услуги;
- за противоправные действия (бездействия) собственников и лиц, проживающих в помещениях собственников;
- за использование Собственником, нанимателями, арендаторами государственного или муниципального жилищного фонда общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;
- за необеспечение Собственником, нанимателями, арендаторами государственного или муниципального жилищного фонда своих обязательств, установленных настоящим договором;
- за аварии, произошедшие не по вине Управляющей организации и при невозможности последней предотвратить или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.);

6.2. Ответственность Собственника:

6.2.1. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за помещение и коммунальные услуги Собственники, наниматели, арендаторы государственного или муниципального жилищного фонда обязаны уплатить Управляющей компании пени в размере и в порядке, установленными п.14 ст.155 ЖК РФ.

6.2.2. Нести ответственность за соблюдение правил пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами; не допускать установки самодельных предохранительных электрических устройств, загромождения, коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, балконов и лоджий, а также не допускать ограничения пользования Общедомовым имуществом (лестничные марши, клетки, тамбуры) путем самовольной установки входных групп и выполнять другие требования пожарной безопасности.

6.2.3 Управляющая компания не несет ответственности за соблюдение правил, требований пожарной безопасности, если данные работы (по соблюдению правил и требований пожарной безопасности) не утверждены Собственниками на Общем собрании в установленном законом порядке.

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

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

7. ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КОНТРОЛЯ

7.1. Контроль за оказанием услуг и (или) выполнением работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме и за качеством предоставляемых коммунальных услуг собственникам жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме и пользователям таких помещений осуществляет совет многоквартирного дома. Информация о членах совета многоквартирного дома, об их контактных телефонах, адресах и сроке действий их полномочий доводится до сведения Управляющей организации с обязательным представлением оригинала протокола Общего собрания собственников в срок не позднее 10 дней с даты принятия такого решения.

7.2. Управляющая организация ежемесячно предоставляет отчет о выполненных работах и оказанных услугах путем размещения на досках объявлений каждого подъезда многоквартирного дома.

7.3. Принятые, советом Многоквартирного дома работы и услуги являются основанием для подписания соответствующих актов между Управляющей организацией, председателем совета многоквартирного дома. Указанные в настоящем пункте акты подписываются в 5-дневный рабочий срок и один экземпляр возвращается Управляющей организации, либо направляется письменный мотивированный отказ от его подписания. В случае невыполнения данного условия отказ от подписания акта считается необоснованным, а обязательства Управляющей организации по настоящему договору выполненными в полном объеме, надлежащим образом и подлежат оплате.

7.4. Работы и услуги по содержанию общего имущества, выполняемые Управляющей компанией при обычных обстоятельствах, признаются выполненными (оказанными) на основании акта об их приемке, при отсутствии претензий (жалоб) со стороны Собственников помещений.

7.5. Управляющая организация предоставляет Собственнику отчет о выполнении договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия договора. В отчете указываются:

- сведения о соответствии (несоответствии) фактического перечня, объемов и качества работ и услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту многоквартирного дома условиям, предусмотренным Приложениями № 2, 3, 3.1, к настоящему договору, и в Соглашениях об изменении условий договора о соответствии объемов и качества коммунальных услуг нормативным требованиям установленным правилами, исходящих из правовых актов жилищного законодательства;

- о количестве предложений, заявлений и жалоб пользователей помещений в многоквартирном доме и принятых мерах по устранению указанных в них недостатков;
- о количестве начисленных собственникам помещений, оплаченных собственниками помещений и фактически реализованных управляющей компанией денежных средств по статьям содержание жилья и текущий ремонт, с указанием перечня и стоимости выполненных работ и предоставленных услуг;
- о количестве должников и о результатах работы по взысканию долгов.

8. СОГЛАСИЕ СУБЪЕКТОВ ПЕРСОНАЛЬНЫХ ДАННЫХ НА ОБРАБОТКУ ПЕРСОНАЛЬНЫХ ДАННЫХ

8.1. В соответствии с требованиями статьи 9 Федерального закона №152-ФЗ от 27.07.2006г. «О персональных данных» субъекты персональных данных настоящим дают свое согласие Управляющей компании на сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение,

обезличивание, уничтожение их персональных данных, включающих: фамилию, имя, отчество, пол, дату рождения, адрес места жительства, паспортные данные, данные о составе семьи, данные о расчетах за жилищно-коммунальные услуги, исключительно в целях организации предоставления качественных жилищно-коммунальных услуг.

8.2. Настоящее согласие дается с целью осуществления паспортного и регистрационного учета по месту жительства и по месту пребывания; выполнения операций прибытия/убытия; ведения базы данных по паспортному и регистрационному учету в электронном виде и на бумажном носителе; ведения лицевого счета субъекта персональных данных; ведения базы данных начисления, перерасчета начислений, сбора платежей, обработки информации о поступивших платежах на лицевой счет, начисления субсидий и льгот по оплате за жилищно-коммунальные услуги, расчета пени в электронном виде и на бумажном носителе; исполнения прочих условий Договора управления жилым домом. Данная деятельность может осуществляться как Управляющей компанией, так и ее подрядной организацией.

8.3. Для исполнения данного Договора Управляющая компания может осуществлять передачу персональных данных на основании официального запроса третьим лицам без дополнительного согласия субъектов персональных данных в случаях прямо установленных законом.

8.4. Согласие на обработку персональных данных действует с момента подписания данного Договора и действует в течение действия настоящего Договора.

8.5. Субъекты персональных данных уведомлены о своем праве отозвать согласие путем подачи в Управляющую компанию письменного заявления после окончания действия Договора управления.

9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. УСЛОВИЯ ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

9.1. Настоящий Договор вступает в силу со дня его подписания / принятия решения Собственников в порядке, установленном законом.

9.2. Настоящий Договор заключается сроком на 1 (Один) год.

9.3. Настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, если за 30 (тридцать) календарных дней до окончания срока его действия ни одна из сторон не заявит о его расторжении.

9.4. Настоящий Договор может быть изменен по соглашению сторон или по решению суда в случаях, установленных законом.

9.5. Настоящий Договор подлежит изменению независимо от согласия сторон в случае принятия закона или другого нормативно-правового акта, устанавливающих обязательные для сторон иные правила, чем те, которые действовали при заключении Договора.

9.6. В случае, если на Общем собрании Собственников помещений в многоквартирном доме большинство голосов от общего числа голосов Собственников помещений деятельность Управляющей компании по исполнению настоящего Договора будет признана неудовлетворительной, то Управляющей компании должно быть вынесено предупреждение с установлением срока для устранения недостатков. Срок для устранения недостатков не может быть менее 30 (тридцати) дней.

9.7. Отчуждение помещения новому Собственнику не является основанием для изменения либо расторжения настоящего Договора.

9.8. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению сторон, по решению общего собрания собственников в одностороннем порядке или по решению суда в случаях, установленных законом, а также в случае систематического нарушения Управляющей компанией условий настоящего Договора, включая неисполнение работ, указанных в Приложениях 2, 3. 3.1. к настоящему Договору (более 10 случаев в отношении которых составлен Акт о нарушении условий Договора).

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

10.1. Настоящий договор является обязательным для всех Собственников и нанимателей помещений после утверждения его текста Общим собранием Собственников помещений многоквартирного дома.

10.2. Наниматели помещений и члены их семей имеют права и выполняют обязанности, предусмотренные настоящим Договором, за исключением касающихся капитального ремонта и участия в собраниях Собственников помещений.

10.3. Споры, возникающие при исполнении обязательств по настоящему Договору, решаются сторонами (или в порядке переговоров (направление претензий)).

В случае недостижения соглашения спор передается на рассмотрение в суд с соблюдением претензионного порядка. Срок ответа на претензию – 10 (десять) дней.

10.4. В случаях, не предусмотренных настоящим Договором, стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

Споры, возникающие между Сторонами настоящего Договора, в связи с изменением, расторжением, неисполнением либо ненадлежащим исполнением настоящего Договора разрешаются истцом в мировом, районном, Арбитражном суде Пермского края.

10.5. Любые приложения, изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в письменной форме, подписываются сторонами и являются его неотъемлемой частью.

10.6. В случае расторжения настоящего Договора учетная, расчетная, техническая документация многоквартирного дома, материальные ценности, являющиеся общим имуществом Собственников помещений, передаются лицу,

уполномоченному Общим собранием Собственников помещений многоквартирного дома, а в отсутствие такового – любому Собственнику помещения или нотариусу на хранение.

10.7. Один экземпляр настоящего Договора находится у Управляющей компании и по одному – у каждого Собственника помещения в многоквартирном доме.

10.8. К настоящему Договору прилагаются:

Приложение №1 – «Состав Общего имущества в многоквартирном доме».

Приложение №2 – «Минимальный перечень работ по содержанию Общего имущества многоквартирного жилого дома».

Приложение №3 – «Минимальный перечень работ по текущему ремонту Общего имущества многоквартирного жилого дома».

Приложения №3.1 – «Годовой план работ по текущему ремонту Общего имущества многоквартирного дома» (Образец).

Приложение №4 – «Акт технического состояния многоквартирного жилого дома в пределах эксплуатационной ответственности».

Приложение №5 – «Предельные сроки устранения неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) текущего ремонта отдельных частей жилого дома и его оборудования».

Приложение №6 – «Требования к качеству коммунальных услуг».

Приложение №7 – «Акт приема – передачи технической документации».

Приложение №8 – «Форма отчета по статьям затрат».

Приложение №9 – «Нормативная стоимость услуг на «Содержание жилья» и «Текущий ремонт».

Приложение №10 – «Авансовые работы по многоквартирному дому»

11. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Управляющая компания:

ООО «ПЕРМКОММУНАЛСЕРВИС»

Юридический адрес: 614065, г. Пермь, ул.

Космонавта Леонова, 46

Фактический адрес: 614077, г. Пермь, ул.

Уральская, 110

Тел. (342) 201-26-41

ИНН/КПП – 5905029848/590501001;

ОГРН – 1155958064184

БИК – 040002824

Р/с – 40702810349770028423

в Западно-Уральском Банке Сбербанка России

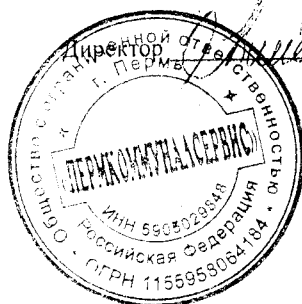
К/с – 30101810900000000603

Собственник:

Уполномоченный представитель собственников

_____ /

Собственники помещений: подписи и список прилагаются к Договору.



/А.А. Китайкин/