

Договор № 23
управления многоквартирным домом

г.Клинцы

« 30 » 04 20 14 г.

Собственники помещений в многоквартирном доме № 20а по адресу: Брянская область, город Клинцы, пр. Ленина, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений, в лице Председателя Совета многоквартирного дома _____, действующего на основании решения общего собрания собственников помещений, далее по тексту "Собственники", с одной стороны и ООО «Управляющая Компания Управдом плюс» в лице генерального директора Пастухова Анатолия Леонидовича, действующего на основании Устава, далее по тексту "Управляющая организация, «Исполнитель»", с другой стороны, именуемые в дальнейшем "Стороны", заключили настоящий Договор управления многоквартирным жилым домом № 20а по адресу: Брянская область, город Клинцы, проспект Ленина.

1. ЦЕЛЬ ДОГОВОРА И ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

1.1. Настоящий Договор заключен по инициативе Собственников помещений на условиях согласованных с Управляющей организацией, является договором с множественностью лиц со стороны Собственников помещений и содержит условия одинаковые для всех собственников помещений в многоквартирном доме. Настоящий Договор является договором смешанного вида с особым правовым режимом, т.к. включает в себя элементы разных видов договоров.

1.2. Собственники в многоквартирном доме имеющие на праве собственности жилые и нежилые помещения и доли в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме в размере, пропорциональном размеру общих площадей вышеуказанных помещений (**Приложение № 1 к настоящему договору**), передают, а Управляющая организация принимает полномочия по управлению многоквартирным домом за счет средств Собственников в целях:

1.2.1. Технического надзора за состоянием общего имущества жилого дома (конструктивных элементов, общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений) путем проведения плановых общих и частичных осмотров, технического обследования, приборной диагностики и испытаний;

1.2.2. Выполнения мероприятий по подготовке к сезонной эксплуатации общего имущества жилого дома (ограждающих конструкций, подъездов, общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений) с учетом требований нормативно-технических документов, замечаний и предложений органов государственной жилищной инспекции, Госэнергонадзора, государственной противопожарной службы, государственной санитарно-эпидемиологической службы;

1.2.3. Незамедлительного устранения аварий и неисправностей в общем имуществе жилого дома, восстановление условий жизнеобеспечения и безопасности потребителей;

1.2.4. Выполнения работ по санитарной уборке и очистке общего имущества жилого дома и придомовых территорий.

1.3. Под иными лицами, пользующимися помещениями, признаются: члены семей собственников жилых помещений, наниматели жилых помещений и члены их семей, а также лица, пользующиеся нежилыми помещениями на любых законных основаниях. В настоящем договоре указанные лица именуются "пользователями помещений".

1.4. Состав общего имущества и границы эксплуатационной ответственности в настоящем Договоре определены **Приложением № 2**, в соответствии с техническим паспортом на жилой дом и сведений государственного земельного кадастрового учета. Состав общего имущества и граница эксплуатационной ответственности могут быть изменены на общем собрании собственников.

1.4. Перечень работ по содержанию и ремонту общего имущества определен в **Приложении № 4**, в соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда. Данный перечень может быть изменен на общем собрании собственников.

1.5. Коммунальные услуги, указанные в **Приложении № 3**, предоставляются Собственнику соответствующими организациями. Изменения в данный перечень услуг вносятся путем заключения Сторонами договора дополнительного соглашения.

1.6. Исполняя обязанности по договору, Стороны руководствуются положениями законодательных и нормативных правовых актов Российской Федерации:

- Жилищным Кодексом Российской Федерации;
- Гражданским Кодексом Российской Федерации, части 1 и 2;
- Постановлением Правительства РФ "Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность" N 491 от 13 августа 2006 года;
- Постановлением Правительства РФ "О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам" № 307 от 23 мая 2006 года;
- «Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», утвержденных Постановлением Правительства РФ № 354 от 06 мая 2011 года.
- Постановлением Правительства РФ «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами» № 416 от 15 мая 2013 года.
- Постановлением Правительства РФ «Об утверждении правил пользования жилыми помещениями» № 25 от 21 января 2006 года.
- Постановлением Правительства РФ «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения» № 290 от 03 апреля 2013 года.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Управляющая организация обязана:

2.1.1. Руководствоваться в своей деятельности нормативно-законодательными актами Российской Федерации, Брянской области и органа местного самоуправления муниципального образования городского округа «город Клинцы» в пределах предоставленных полномочий и фактического финансирования Собственников.

2.1.2. Уточнять список собственников помещений многоквартирного жилого дома.

2.1.3. Предоставлять Собственникам и пользователям помещений коммунальные услуги, отвечающие требованиям, установленным Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов. Для этого производить выбор обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций, а также заключать с ними договора от имени и за счет Собственника. Осуществлять контроль за соблюдением условий договоров, качеством и количеством поставляемых коммунальных услуг, их исполнение, а также вести их учет.

2.1.4. Обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан и пользования нежилыми помещениями собственниками нежилых помещений, а так же проверять техническое состояние конструктивных элементов, инженерных сетей общего имущества Собственников многоквартирного дома.

2.1.5. Не допускать использования общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме без соответствующих решений общего собрания Собственников. В случае решения общего собрания Собственников о передаче в возмездное пользование общего имущества либо его части заключать соответствующие договора. Средства, поступившие на счет Управляющей организации от использования общего имущества Собственников, должны быть направлены на содержание, текущий ремонт, а также иные цели установленные Собственником.

2.1.6. Представлять интересы Собственника в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, в судах перед ресурсоснабжающими, обслуживающими и прочими организациями по вопросам, связанным с выполнением предмета настоящего Договора.

2.1.7. Проводить два раза в год (весна, осень) плановые общетехнические осмотры жилого дома.

2.1.8. Выполнять согласованные с уполномоченными представителями Собственника работы и оказывать услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

- 2.1.9. Принимать работы и услуги, выполненные и оказанные по заключенным договорам.
- 2.1.10. Начислять, перерасчитывать платежи Собственника за содержание, текущий ремонт, коммунальные и прочие услуги, с правом передачи этих полномочий по договору третьим лицам.
- 2.1.11. Начислять субсидии и льготы по оплате услуг за содержание и ремонт, коммунальные услуги в соответствии с действующим законодательством, с правом передачи полномочий по расчету третьим лицам.
- 2.1.12. Устанавливать и фиксировать факт неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств, участвовать в составлении соответствующих актов.
- 2.1.13. Устанавливать и фиксировать факт причинения вреда имуществу Собственника
- 2.1.14. Подготавливать предложения Собственника по проведению дополнительных работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту с расчетом расходов на их проведение и составления отдельного договора.
- 2.1.15. При необходимости проводить внеплановую проверку технического состояния общего имущества.
- 2.1.16. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Не позднее 30 рабочих дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу.
- 2.1.17. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома по телефонам:
- **(48336) 4-71-11 с 10.00 до 17.00,**
- **8-960-562-08-93, 8-910-232-37-83, (48336) 5-40-15, (Круглосуточно)**
- 2.1.18. Организовать работы по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, подлежащих экстренному устранению, в течение 30 минут с момента поступления заявки по телефону.
- 2.1.19. Устанавливать ограждения опасных зон в местах аварийной ситуации.
- 2.1.20. Доводить до сведения собственников жилищного фонда факты выполнения аварийных работ, а при значительном износе инженерных сетей и оборудования - о необходимости выполнения работ по их полной или частичной замене.
- 2.1.21. Принимать, хранить, вносить изменения и дополнения в техническую и иную документацию, подлежащую обязательному длительному хранению в порядке, установленном законодательством РФ.
- 2.1.22. Выдавать Собственнику справки и иные документы в пределах своих полномочий.
- 2.1.23. Вести бухгалтерскую, статистическую и иную документацию.
- 2.1.24. Реализовывать мероприятия по ресурсосбережению.
- 2.1.25. Выполнять прочие услуги и иные функции в соответствии с решениями общего собрания собственников при согласии сторон и в объеме финансирования Собственников.
- 2.1.26. Предоставлять отчет об исполнении предмета настоящего Договора на общих собраниях собственников помещений в многоквартирном доме, проводимых в соответствии с законодательством РФ.
- 2.1.27. Информировать Собственника об изменении размеров установленных платежей, стоимости коммунальных услуг, о сроках и продолжительности отключений и ограничений для проведения планово-профилактических и капитальных работ за 10 суток путем размещения соответствующей информации на досках объявлений дома;
- 2.1.28. Информировать Собственника за 3 суток о проведении технических осмотров состояния внутри-домового оборудования или несущих конструкций дома, расположенных внутри жилого (нежилого) помещения Собственника,.
- 2.1.29. В случае возникновения необходимости проведения не установленных Договором работ и услуг Собственники на Общем собрании определяют необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг) и оплачивают их 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 счетом на предоплату, в котором должны быть указаны: наименование дополнительных работ, их стоимость, расчетный счет, на которые должны быть перечислены денежные средства. Платеж должен быть внесен собственником не позднее 10 банковских дней со дня выставления счета).
- 2.1.30. Не распространять конфиденциальную информацию, касающуюся Собственника (передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям), без письменного разрешения Собственника помещения или наличия иного законного основания

2.1.31. За 30 дней до прекращения настоящего договора передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные документы, связанные с управлением многоквартирным домом, переданные Управляющей организации Собственниками на хранение либо созданные Управляющей организацией по поручению Собственников и за их счет вновь выбранной Управляющей организации, ТСЖ, ЖСК, ЖК или иному специализированному потребительскому кооперативу, созданному для управления многоквартирным домом, или одному из Собственников, указанному в решении общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом, при выборе Собственниками непосредственного управления. В случае если за 30 дней до прекращения договора управления, Собственниками помещений способ управления многоквартирным домом не выбран, документы подлежат передаче организатору открытого конкурса по отбору управляющей организации. Передача документов сопровождается составлением в письменной форме соответствующего акта передачи.

2.2. Управляющая организация имеет право:

2.2.1. Оказывать за дополнительную плату услуги и выполнять работы по договорам, заключаемым с Собственниками и пользователями помещений в многоквартирном доме.

2.2.2. В установленном законодательными и нормативными актами порядке взыскивать с Собственников задолженность по оплате коммунальных услуг, а также работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома..

2.2.3. В установленном нормативными актами порядке приостановить предоставление коммунальных услуг Собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме, которыми допущена просрочка внесения платы за коммунальные услуги.

2.2.4. Принимать участие в общих собраниях собственников.

2.2.5. Информировать надзорные и контролирурующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества, а также об использовании их не по назначению.

2.2.6. Информировать правоохранительные органы об административных правонарушениях.

2.2.7. Требовать допуска в заранее согласованное с Собственником время в занимаемое им жилое (нежилое) помещение работников или представителей Управляющей организации (в т. ч. работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий - в любое время.

2.2.8. Требовать от Собственника полного возмещения убытков, возникших по вине Собственника и (или) членов его семьи, в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое им жилое помещение работников и представителей Управляющей организации (в т. ч. работников аварийных служб).

2.2.9. В заранее согласованное с Собственником время, осуществлять проверку правильности снятия потребителем показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, а также целостности на них пломб.

2.2.10. Осуществлять иные права, предусмотренные Жилищным кодексом РФ, иными федеральными законами и договором.

2.2.11. Инвестировать средства в общее имущество с их последующим возмещением Собственником:

2.2.11.1 для предотвращения или ликвидации аварийной ситуации, угрожающей здоровью и безопасности граждан;

2.2.11.2. для выполнения предписаний государственных органов надзора;

2.2.11.3. для выполнения решения общего собрания собственников;

2.2.12. Средства, полученные за счет экономии по ресурсосбережению, оставлять на расчетном счете Исполнителя и лицевом счете дома для возмещения непредвиденных и плановых затрат на предоставление коммунальных и жилищных услуг, компенсации инвестированных Исполнителем в общее имущество дома средств.

2.3. Собственники обязаны:

2.3.1. Передать Управляющей организации полномочия по управлению многоквартирным домом, предусмотренные настоящим Договором.

2.3.2. Для взаимодействия с Управляющей организацией избрать Совет многоквартирного дома, а из его числа Председателя Совета дома.

2.3.3. Использовать принадлежащие им помещения по их назначению и поддерживать в надлежащем техническом и санитарном состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ними, производить за свой счет текущий ремонт помещений, соблюдать права и законные интересы других Собственников, технические, противопожарные и санитарные правила

содержания дома, а также Правила содержания общего имущества собственников в многоквартирном доме.

2.3.4. В кратчайшие сроки устранять вред, причиненный имуществу других Собственников и пользователей помещений либо общему имуществу в многоквартирном доме.

2.3.5. Своевременно вносить плату за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные услуги.

2.3.6. В случае если жилые помещения оборудованы приборами учета:

2.3.6.1. Обеспечивать доступ к приборам учета работникам Управляющей организации и обслуживающих подрядных организаций после вступления в действие настоящего договора для опломбирования и снятия первичных показаний и далее для периодических проверок на соответствие записей в платежном документе фактическим показаниям.

2.3.6.2. Нести ответственность за сохранность квартирных приборов учета, пломб и достоверность снятия показаний.

2.3.6.3. Производить за свой счет техническое обслуживание, ремонт, поверку и замену приборов учета.

2.3.6.4. Вести учёт потребляемых коммунальных ресурсов. Для расчёта платы за коммунальные ресурсы, потреблённые в многоквартирном доме на общедомовые нужды, ежемесячно снимать показания индивидуальных приборов учёта в период с 23-го по 25-е число текущего месяца и передавать полученные показания в управляющую организацию не позднее 26-го числа текущего месяца.

2.3.6.5. 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;

2.3.6.6. При выходе из строя прибора учета или истечения межповерочного интервала немедленно сообщить об этом Управляющей организации и сделать отметку в платежном документе.

2.3.7. При возникновении аварийных ситуаций в занимаемых помещениях, в доме и на придомовой территории немедленно сообщать о них в соответствующую аварийную службу и Управляющую организацию.

2.3.8. Представлять Управляющей организации информацию:

2.3.8.1. Об увеличении или уменьшении числа граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом им жилом помещении, не позднее 5 рабочих дней со дня произошедших изменений, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальными или общими (квартирными) приборами учета;

2.3.8.2. О лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещения в случае временного отсутствия Собственников и пользователей помещений на случай проведения аварийных работ.

2.3.8.3. О предстоящем переустройстве или перепланировке помещений.

2.3.8.4. О прекращении права собственности или пользования помещением.

2.3.9. Обеспечивать доступ в помещения работникам Управляющей организации и обслуживающих подрядных организаций с предъявлением документа, удостоверяющего личность, для плановых осмотров основных конструктивных элементов многоквартирного дома и инженерного оборудования, а также для выполнения необходимых ремонтных и аварийных работ. Если Потребитель отказал лицам, осуществляющим проверку помещения в доступе в его помещение, то он несет ответственность за последствия, которые возникнут в связи с выходом из строя оборудования, расположенного в его помещении (залив, пожар, гибель людей и др.).

2.3.10. Переустройство и перепланировку помещения производить в соответствии с установленным действующим законодательством порядком.

2.3.11. При проведении Собственником работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения производить вывоз крупногабаритных и строительных отходов за счет собственных средств.

2.3.12. Не использовать (сливать) теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды).

2.3.13. Не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования.

2.3.14. Не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки.

2.3.15. Не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы.

2.3.16. Не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования.

2.3.17. Не производить без письменного разрешения Управляющей организации:

2.3.17.1. Установку, подключение и использование электробытовых приборов и машин с мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, либо не предназначенных для использования в домашних условиях, а также дополнительных секций приборов отопления, регулирующих устройств и запорной арматуры.

2.3.17.2. Подключение и использование бытовых приборов и оборудования, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющих технического паспорта и не отвечающих требованиям безопасности эксплуатации.

2.3.17.3. Нарушение существующей схемы учета потребления коммунальных ресурсов (холодной или горячей воды, тепловой и электрической энергии, газа).

2.4. Собственники имеют право:

2.4.1. Предоставлять помещения внаем, в пользование, аренду или на ином законном основании физическим или юридическим лицам с учетом требований законодательства РФ.

2.4.2. Производить переустройство и перепланировку помещений в соответствии с установленным действующим законодательством порядком.

2.4.3. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемая для контроля организация, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение Собственника, оформленное в письменном виде.

2.4.4. 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 собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Правительством Российской Федерации № 354 от 06.05.2011.

2.4.5. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему договору.

2.4.6. Права и обязанности граждан, проживающих совместно с Собственниками в принадлежащих им жилых помещениях, осуществляются ими в соответствии со статьей 31 Жилищного кодекса РФ.

2.4.7. Границы общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме и имущества каждого Собственника в отдельности указаны в **Приложении № 2** к настоящему договору и устанавливаются в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме. Ответственность за надлежащее техническое и санитарное состояние своего имущества несет каждый Собственник помещения.

3. РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

3.1. Обязанность по внесению платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги возникает у Собственников с момента начала срока действия настоящего договора (с "01" мая 2014 года). Уклонение Собственника от подписания настоящего договора не освобождает Собственника от обязанности по внесению платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги. Внесение платы за выполненные Управляющей организацией работы и оказанные услуги отдельным Собственникам (не связанные с содержанием и ремонтом общего имущества) осуществляется в порядке и в размере, установленном соглашением между Собственником, заказавшим выполнение соответствующих работ или оказание услуг, и Управляющей организацией.

3.2. Собственники несут бремя расходов по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с долями в праве общей долевой собственности на это имущество.

3.3. Плата за содержание и ремонт жилого помещения, а так же коммунальные услуги для Собственников включает в себя:

3.3.1. Плату за услуги по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, перечисленные в Приложении N 4 к настоящему договору.

3.3.2. Плату за коммунальные услуги, перечисленные в Приложении N 3 к настоящему договору.

3.3.3. Плату за услуги по управлению многоквартирным домом, которая включена в состав платы за содержание и ремонт многоквартирного дома.

3.4. Плата за услуги, содержание и текущий ремонт общего имущества дома, устанавливается на общем собрании Собственников дома с учетом предложений Управляющей организации. В случае не утверждения Собственниками на общем собрании размера платы за оказываемые по настоящему договору услуги, данный тариф устанавливается компетентным органом местного самоуправления.

3.5. Размер платы за все виды услуг в доме устанавливается по тарифам, одинаковым для всех собственников помещений.

3.6. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленными на основании действующего законодательства Российской Федерации, и определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами местного самоуправления.

3.7. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правительством РФ.

3.8. Плата за жилье и коммунальные услуги вносится на основании платежных документов, представляемых Исполнителем не позднее 10-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем, за который производится оплата.

3.9. При неполучении платежного документа, неправильном начислении платежей Собственник обязан срочно обратиться к Исполнителю.

3.10. Собственник обязан оплатить оказанные ему жилищные и коммунальные услуги до 25 числа месяца, следующего за истекшим (расчетным) месяцем, через платёжного Агента - Региональный информационно-Расчётный центр Брянской области (РИРЦ).

3.11. Не использование Собственником помещения не является основанием невнесения платы за жилищные и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утвержденном Правительством РФ.

3.12. Управляющая организация вправе вынести на рассмотрение общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме вопрос о проведении текущего ремонта общего имущества с обязательным приложением проектно - сметной документации на выполнение таких работ, а также предложений о порядке выполнения работ и сроках их начала и окончания. В случае принятия общим собранием собственников помещений решения о проведении ремонта и утверждении предложенной Управляющей организацией проектно-сметной документации Управляющая организация принимает на себя обязательства в предложенные Собственникам сроки и за предложенную цену выполнить указанные работы. В случае если общим собранием Собственников помещений в многоквартирном доме предложение Управляющей организации будет отклонено, либо принято на иных условиях, Управляющая организация не считается связанной обязательствами по выполнению работ по ремонту общего имущества на отличных от предложенных ею условий.

3.13. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению сторон.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим договором.

4.2. Ответственность Управляющей организации.

4.2.1 Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу Собственников в многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством.

4.2.2. Факт нарушения Управляющей организацией условий договора управления должен быть установлен составленным в письменной форме актом, подписанным представителем Собственников помещений в многоквартирном доме, избранным общим собранием Собственников, и представителем Управляющей организации, либо протоколом (предписанием или иным актом) государственной жилищной инспекции, либо вступившим в законную силу

судебным постановлением. В случае отказа Управляющей организации от подписания акта или участия в комиссии акт подписывается в одностороннем порядке.

4.3. Ответственность Собственника.

4.3.1. Собственники помещений в многоквартирном доме, а также лица, пользующиеся помещениями, отвечают за ненадлежащее исполнение своих обязательств перед Управляющей организацией в порядке, установленном действующим законодательством.

4.3.2. В случае невнесения в установленный настоящим Договором срок платы за жилищные и коммунальные услуги Собственник уплачивает Исполнителю пени в размере, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации (ст. 155, п. 14 "одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ" от суммы долга за каждый день просрочки платежа).

4.3.3. В случае уклонения Собственником от исполнения обязательств по внесению Управляющей организации платы за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные услуги суммарной продолжительностью более 3 (трёх) месяцев, Управляющая организация после письменного уведомления Собственника вправе прекратить предоставление коммунальных услуг в порядке, установленном законодательством или уступить любому лицу свои права кредитора по отношению к Собственнику.

4.3.4. Собственник, виновный в порче общего имущества и помещений многоквартирного дома, допустивший самовольное переустройство и перепланировку жилого помещения, несет ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.3.5. Собственник, выполнивший реконструкцию и (или) замену внутриквартирных сетей, несет полную ответственность за их работу и техническое состояние.

4.3.6. Собственник несет ответственность за причинение материального и морального вреда третьим лицам в случае, если в период его отсутствия не было доступа в квартиру для устранения аварийной ситуации.

4.3.7. Управляющая организация вправе взыскивать с Собственника ущерб, вызванный ненадлежащим исполнением обязанностей Собственника по настоящему Договору.

4.3.8. В случае неисполнения Собственником обязанностей по надлежащему техническому содержанию инженерных систем в занимаемых помещениях, вследствие чего возникла аварийная ситуация в доме, Собственник несет перед Управляющей организацией, третьими лицами (другими собственниками, членами их семей, имуществу которых причинен вред) ответственность за причиненный ущерб.

4.3.9. В случае выявления факта иного количества проживающих в помещении и невнесения за них платы за коммунальные услуги, плата за которые взимается в расчете на количество проживающих (норматива потребления), после соответствующей проверки и составления акта в установленном законодательством порядке, Управляющая организация вправе взыскать с Собственника плату, не полученную по настоящему Договору.

4.3.10. Собственник, не обеспечивший допуск должностных лиц Управляющей организации и специалистов организаций, имеющих право на проведение работ на системах электро-, тепло-, водоснабжения, канализации, для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем Договоре, несет ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий перед Исполнителем и третьими лицами (другими собственниками, членами их семей).

4.3.11. Если Собственник не обеспечивает допуск должностных лиц Исполнителя для контрольных проверок показаний приборов учета, а также не представляет сведения по показаниям более 6 месяцев, начисления производятся Исполнителем по утвержденным нормативам потребления.

4.4. Условия освобождения от ответственности:

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

4.4.1.1. В период действия настоящего Договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;

4.4.1.2. 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.

4.4.2. Управляющая организация освобождается от ответственности за вред, причиненный Собственнику из-за недостатков в содержании общего имущества многоквартирного дома, возникших до заключения настоящего Договора, также неисполнения или ненадлежащего исполнения Собственником своих обязательств.

- 4.4.3. Управляющая организация не несет ответственности по обязательствам третьих лиц.
- 4.4.4. Контроль за исполнением настоящего Договора осуществляется Собственником и органами власти в рамках действующего законодательства, в пределах своей компетенции.

5. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

5.1. Договор заключается сроком на 5 лет и действует с "01" мая 2014 г.

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

5.3. Договор может быть прекращен до истечения срока его действия:

5.3.1. По соглашению Сторон.

5.3.2. При ликвидации Управляющей организации как юридического лица с момента внесения в Единый государственный реестр юридических лиц записи о прекращении юридического лица;

5.3.3. В одностороннем порядке по инициативе Общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома в случае несоблюдения Управляющей организацией своих обязанностей с обязательным уведомлением её за 30 календарных дней (датой прекращения договора при этом будет считаться день, наступающий через 30 календарных дней со дня получения Управляющей организацией письменного извещения о прекращении договора управления).

5.3.4. По требованию Собственников в судебном порядке в случае, если Управляющей организацией в нарушение настоящего договора в 30-дневный срок не возобновлено обеспечение исполнения обязательств в установленном настоящим договором размере.

5.3.5. В одностороннем порядке по инициативе управляющей организацией при нарушении Собственниками условий настоящего договора или игнорировании предложений управляющей организации о необходимости проведения работ на конструктивных элементах или инженерных сетях общего имущества многоквартирного дома.

5.4. В случае расторжения настоящего Договора Собственник обязан компенсировать убытки понесённые Управляющей организацией по фактическим затратам, в т. ч. денежные средства, направленные на инвестирование в общее имущество.

5.5. Настоящий договор от имени Собственников подписывает Председатель Совета дома, договор оформляется в 2 экземплярах, один хранится в Управляющей организации, другой у Председателя Совета многоквартирного дома. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему договору являются его неотъемлемой частью.

Информация о месте хранения договора доводится до сведения **Собственников**. **Собственники** помещений подписывают Приложение № 1 к настоящему договору, что является подписанием всего договора управления. **Собственники** помещений в многоквартирном доме, уклоняющиеся от подписания договора, могут быть на основании ст. 445 ГК РФ понуждены судом по требованию **Управляющей организации** к его подписанию. Права и обязанности у **Собственников** помещений и **Управляющей организации** возникают с указанной в настоящем пункте договора даты, независимо от того, подписан ли договор всеми **Собственниками**.

6. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

6.1. Управляющая организация обязана в течение первого квартала отчитываться перед Собственниками помещений многоквартирного жилого дома по затратам за предшествующий отчетный год.

6.2. Споры, возникающие при исполнении обязательств по настоящему Договору, решаются Сторонами путем переговоров.

6.3. В случае не достижения согласия спор передается на рассмотрение суда по месту нахождения ответчика в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

6.4. Приложения, изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в письменной форме, подписываются Сторонами и являются его неотъемлемой частью.

6.5. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются действующим законодательством Российской Федерации.

7. ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛОЖЕНИЙ К ДОГОВОРУ

Неотъемлемой частью настоящего договора являются:

- список Собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме (**Приложение № 1**);

- описание общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме (Приложение № 2);
- перечень коммунальных услуг, предоставляемых Собственникам помещений (Приложение № 3);
- перечень услуг по содержанию, техническому обслуживанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, оплачиваемых за счет платы за содержание и ремонт жилья (Приложение № 4).

8. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Собственники

**Общество с ограниченной
ответственностью «Управляющая
Компания Управдом плюс»**

Юридический адрес: 243140, Брянская область,
г. Клинцы, проспект Ленина, д. 24.

ИНН: 3241503849, КПП: 324101001,

Р/сч.: 40702810508000001834

Банк: Отделение Брянск

Тел. : (48336) 4-71-11

ПРЕДС

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР ООО
«УПРАВДОМ ПЛЮС»

Управляющая
Компания
«Управдом плюс»

А.Л. Пастухов

