

ДОГОВОР №
управления многоквартирным домом

«01» 01 2012г.

г. Саранул

Настоящий договор заключен в соответствии с протоколом общего собрания собственников помещений от «20» 12 2011г., между Сторонами: общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Лидер», в лице директора Ябровой Светланы Леонидовны действующей на основании доверенности, именуемое в дальнейшем «Управляющий», с одной стороны, и собственники помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Саранул, улица Советская, дом № 77/2, действующие на основании Жилищного Кодекса РФ, именуемые в дальнейшем «Собственники», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1 ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1 Предметом настоящего договора является соглашение договаривающихся сторон, по которому «Управляющий» в течение срока действия договора за плату обязуется осуществлять деятельность по управлению, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Саранул, улица Советская, № 77/2 (далее - Дом), предоставлять коммунальные услуги «Собственникам» и лицам, пользующимся помещениями Дома на законных основаниях, а так же осуществлять иную, направленную на достижение целей управления Домом, деятельность.

1.2 Состав общего имущества собственников помещений многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление Домом, установлен в Приложении № 1 к настоящему договору.

2 ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ И УСЛУГ ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ МНОГООКВАРТИРНОГО ДОМА. ПОРЯДОК ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ

2.1 «Управляющий» осуществляет деятельность по управлению Домом, обеспечивает надлежащее содержание общего имущества собственников помещений Дома (далее - Имущество), в порядке и объеме, указанном в Приложении № 2 «Перечень работ и услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома» к настоящему договору (далее - Перечень работ по содержанию), с оплатой работ из средств на содержание Имущества, в пределах суммы, поступившей на счет «Управляющего» (далее - Средства на содержание).

2.2 «Управляющий» выполняет работы по текущему ремонту Имущества в соответствии с перечнем работ по ремонту Имущества (далее - Перечень работ), с оплатой работ из средств на ремонт Имущества, в пределах суммы, поступившей на счет «Управляющего» (далее - Средства на ремонт).

2.3 Перечень работ утверждается решением общего собрания собственников помещений Дома (далее - Собрание), с учетом предложений «Управляющего».

2.4 Внесение изменений в Перечень работ по содержанию производится решением Собрания.

2.5 Внесение изменений в Перечень работ производится на основании решения Собрания или поручения Председателя Совета многоквартирного дома (далее - Председателя), в последующем утвержденного решением общего собрания собственников помещений Дома.

2.6 Председатель может изменить или отменить выданное поручение, покрыв все издержки Управляющего, понесенные им при выполнении работ.

2.7 «Управляющий» обязан обеспечивать предоставление «Собственникам» и лицам, пользующимся помещениями Дома на законных основаниях, в дальнейшем Пользователи, коммунальных услуг, перечисленных в Приложении № 3, посредством заключения с ресурсоснабжающими организациями договоров о приобретении коммунальных ресурсов в целях использования таких ресурсов при предоставлении коммунальных услуг, в том числе путем их использования при производстве отдельных видов коммунальных услуг (отопление, горячее водоснабжение) с применением оборудования, входящего в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, и надлежащего исполнения таких договоров. Условия договоров о приобретении коммунальных ресурсов в целях использования таких ресурсов для предоставления коммунальных услуг Собственникам и Пользователям определяются с учетом норм действующего жилищного законодательства.

3 ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1 «Управляющий» обязуется:

3.1.1 Предоставлять в пределах установленной платы за услуги и работы по управлению Домом (далее - плата за управление) услуги по управлению, указанные в Приложении № 2 к настоящему договору, в том числе:

3.1.1.1 Организовать начисление платежей за жилищно-коммунальные услуги и прочие услуги, распечатку счет-квитанций и их предоставление Председателю до 5 числа месяца, следующего за отчетным;

3.1.1.2 Обеспечивать учет поступления и расходования средств на содержание и ремонт Имущества;

3.1.1.3 Вести учет поступления средств по платежам и оплаты за коммунальные услуги в соответствии с заключенными с ресурсоснабжающими организациями договорами;

3.1.1.4 Обеспечивать контроль и оценку качества предоставления коммунальных услуг в порядке, установленном нормативно-правовыми актами;

3.1.1.5 Проводить внеплановые обследования Имущества (по необходимости);

3.1.1.6 Готовить предложения «Собственникам» к Перечню работ с учетом его технического состояния на часть или полный срок действия договора;

3.1.1.7 Хранить, как имеющуюся на момент заключения настоящего договора, так и восстановленную, созданную или обновленную техническую документацию на Дом;

3.1.1.8 Принимать и рассматривать индивидуальные обращения от «Собственников», нанимателей и арендаторов;

3.1.1.9 Содействовать предоставлению субсидий и льгот по оплате за жилищно-коммунальные услуги в соответствии с действующим законодательством РФ;

3.1.1.10 Выдавать разрешения на установку индивидуальных приборов учета, осуществлять ввод в эксплуатацию приборов учета, проверку и установку контрольных пломб, в соответствии с действующим законодательством;

3.1.1.11 Выдавать предложения по энергосервисным мероприятиям - один раз в год;

3.1.1.12 По обращению Председателя готовить документацию для проведения одного (очередного) Собрания в год в форме заочного голосования для утверждения Перечня работ и платы на содержание и ремонт Имущества, включая распечатку бюллетеней, их обработку, подсчет голосов и подготовку протокола общего собрания;

- 3.1.1.13 Предоставлять «Собственникам» письменный отчет об исполнении настоящего договора за отчетный календарный год путем вручения данного отчета **Председателю** не позже второго квартала года, следующего за отчетным;
- 3.1.1.14 Организовать учет зарегистрированных граждан по месту жительства и месту временного пребывания в соответствии с действующим законодательством РФ;
- 3.1.1.15 Определять обслуживающие, ресурсоснабжающие и прочие организации в целях заключения договоров на выполнение работ и оказание услуг по содержанию и ремонту **Имущества**, предоставление коммунальных услуг.
- 3.1.1.16 Организовать заключение и сопровождение договоров с обслуживающими и ресурсоснабжающими организациями, необходимых для исполнения обязательств по настоящему договору;
- 3.1.1.17 Представлять интересы потребителей в органах государственной власти, органах местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, в ресурсоснабжающих организациях по вопросам, связанным с исполнением настоящего договора, в том числе с привлечением сторонних организаций;
- 3.1.1.18 Устанавливать и фиксировать факт неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств обслуживающими и ресурсоснабжающими организациями, участвовать в составлении соответствующих актов;
- 3.1.1.19 Осуществлять контроль за надлежащим исполнением обслуживающими, ресурсоснабжающими и прочими организациями, обязательств, установленных заключенными договорами;
- 3.1.1.20 Осуществлять перерасчет платы за жилое помещение и коммунальные услуги при наличии оснований, установленных нормами жилищного законодательства РФ;
- 3.1.1.21 Осуществлять не чаще одного раза в шесть месяцев проверку достоверности передаваемых «Собственниками» сведений о показаниях индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета (распределителей), установленных в жилых (нежилых) помещениях, путем посещения помещений, в которых установлены эти приборы учета, и проверку состояния указанных приборов учета, а также исправности инженерных систем в квартирах (нежилых помещениях), не имеющих индивидуальные приборы учета;
- 3.1.1.22 Организовать диспетчерское и аварийно - диспетчерское обслуживание **Дома**, принимать от «Собственников» заявки по следующим телефонам и адресам:
- аварийно-диспетчерская служба: ООО «Жилремо-Дубровский», г. Сарапул, ул. Ленина д.37-а, тел. 4-38-51
- 3.1.2 Выполнять дополнительные услуги за отдельную плату, определяемую преискурантом, утвержденным приказом «Управляющего», по обращениям «Собственников» или Председателя:
- 3.1.2.1 Ведение паспортного учета;
- 3.1.2.2 Организация сбора денежных средств, поступающих от «Собственников», нанимателей, арендаторов и пользователей **Имуществом**;
- 3.1.2.3 Предоставление копий имеющихся документов, связанных с содержанием и ремонтом **Имущества**, управлением домом, об использовании средств, поступающих от «Собственников», нанимателей, арендаторов и пользователей **Имуществом**, «Собственнику»;
- 3.1.2.4 Подготовка документов для проведения внеочередных **Собраний**;
- 3.1.2.5 Осуществлять один раз в три месяца снятие показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета (распределителей), установленных вне жилых (нежилых) помещений, проверку состояния таких приборов учета, с последующим предъявлением «Собственникам» платы за данную услугу;
- 3.1.2.6 Проведение комплекса мероприятий по организации капитального ремонта **Имущества**;
- 3.1.2.7 Взыскание в судебном порядке задолженности с «Собственников», нанимателей и арендаторов помещений, не выполняющих надлежащим образом свои обязательства по оплате услуг на содержание и ремонт **Имущества**, коммунальных услуг и иных платежей;
- 3.1.2.8 Представление интересов «Собственников» в судах Российской Федерации и иных организациях по вопросам, без получения поручения **Председателя**:
- истребования из незаконного владения нежилых помещений, являющихся общим **Имуществом Собственников**,
 - понуждения собственников рекламных конструкций демонтировать незаконно установленные на **Имуществе** рекламные конструкции;
 - о признании недействительными разрешений на установку рекламных конструкций в случаях, предусмотренных ФЗ «О рекламе»,
 - об обязанности собственников телекоммуникационного оборудования и другого оборудования демонтировать незаконно установленное на **Имуществе Собственников** оборудование,
 - взыскания неосновательного обогащения, полученного при пользовании **Имуществом Собственников**, возмещения ущерба, причиненного **Имуществу**,
 - взыскания денежных средств с ресурсоснабжающих организаций за не предоставление коммунальных услуг, предоставление коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.
- 3.1.2.9 Организация работ по подготовке заключений специализированными организациями, государственными и иными органами о техническом состоянии отдельных элементов, конструкций и коммуникаций **Дома**;
- 3.1.2.10 Организация работ по разработке проектов на реконструкцию и капитальный ремонт **Имущества**;
- 3.1.2.11 Проведение внеплановых обследований жилых и нежилых помещений по обращениям «Собственников», нанимателей и арендаторов;
- 3.1.2.12 Заключать договоры аренды и/или пользования **Имуществом**, при наличии соответствующего решения **Собрания** и согласования с **Председателем**, за вознаграждение 20% от полученной платы за аренду и/или пользование **Имуществом**, с правом осуществления контроля за исполнением условий договоров, внесения изменений и дополнений в договоры, применения штрафных санкций при нарушении условий договоров, взыскания задолженности по договорам, расторжения договоров;
- 3.1.2.13 Иные услуги, оговоренные сторонами в Приложении № 6.
- 3.1.2.14 Другие услуги, не противоречащие действующему законодательству РФ.
- 3.2 «Собственники» обязуются:
- 3.2.1 Вносить плату за содержание и ремонт **Имущества** в соответствии с условиями настоящего договора;
- 3.2.2 Обеспечить оплату потребленных коммунальных услуг в соответствии с условиями настоящего договора;
- 3.2.3 Вносить другие платежи в соответствии с решениями **Собраний**;
- 3.2.4 Избрать совет многоквартирного дома и его **Председателя** для оперативного решения вопросов, связанных с

управлением **Домом**, наделив его правами и обязанностями в соответствии с Приложением № 4 к договору;

- 3.2.5 Обеспечить личное участие в **Собрании** или участие в **Собрании** доверенного лица с доверенностью, оформленной в простой письменной форме;
- 3.2.6 Сообщать **«Управляющему»** обо всех замеченных неисправностях в работе инженерных коммуникаций, состоянии конструктивных элементов здания и придомовой территории, а также других существенных обстоятельствах, которые могут отразиться на качестве исполнения работ по настоящему договору;
- 3.2.7 Обеспечивать доступ персоналу обслуживающих организаций в принадлежащих им помещениях к **Имуществу** для проведения регламентных, неотложных технических, эксплуатационных и ремонтных работ;
- 3.2.8 Содействовать обеспечению доступа персоналу обслуживающих организаций к **Имуществу** в других помещениях **Дома**;
- 3.2.9 В установленном порядке согласовывать, в том числе с **«Управляющим»**, все переустройства инженерных сетей и перепланировки помещений;
- 3.2.10 Поддерживать принадлежащие им помещения в состоянии, соответствующем требованиям действующего законодательства РФ, соблюдать права и законные интересы соседей;
- 3.2.11 Пользоваться **Имуществом** в порядке, определенном требованиями действующего законодательства РФ;
- 3.2.12 Уведомлять **«Управляющего»** об отчуждении или изменении назначения принадлежащих им помещений;
- 3.2.13 Произвести полный расчет за услуги, полученные до даты перехода права собственности к новому собственнику;
- 3.2.14 В месячный срок с даты заключения настоящего договора во всех помещениях многоквартирного дома установить приборы учета и использовать их при расчетах за коммунальные услуги (кроме отопления). При невыполнении данной обязанности расчет за предоставленные услуги производится исходя из расчетного объема коммунального ресурса, в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ;
- 3.2.15 Использовать для удовлетворения бытовых нужд приборы, оборудование и бытовые машины, суммарной мощностью не более 5 кВт;
- 3.2.16 Допускать **«Управляющего»** в занимаемое жилое или нежилое помещение один раз в шесть месяцев для снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и распределителей, проверки их состояния, факта их наличия или отсутствия, для проверки инженерных коммуникаций в помещениях, не оборудованных индивидуальными приборами учета, а также достоверности переданных сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей в заранее согласованное с **«Собственником»** время.
- 3.2.17 Информировать **«Управляющего»** об изменении числа граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом им жилом помещении, не позднее 5 рабочих дней со дня произошедших изменений;
- 3.2.18 Эксплуатировать газоиспользующее оборудование в соответствии с установленными для такого оборудования техническими требованиями, а также незамедлительно уведомлять **Управляющего** или специализированную организацию об изменении состава внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования;
- 3.2.19 Обеспечивать доступ представителей специализированной организации к внутриквартирному газовому оборудованию для проведения работ (оказания услуг) по техническому обслуживанию и ремонту указанного оборудования, а также для приостановления подачи газа в случаях, предусмотренных законодательством;
- 3.2.20 Осуществлять контроль за состоянием индивидуальных приборов учета, их своевременную замену и поверку;
- 3.2.21 Исполнять нормы действующего жилищного законодательства РФ.

4 ПРАВА СТОРОН

4.1 **«Управляющий»** имеет право:

- 4.1.1 При возникновении аварийных ситуаций выполнять работы по их ликвидации, не вошедшие в **Перечень работ по содержанию** и **Перечень работ**, за счет **Средств** на ремонт и при этом не выполнять некоторые работы из **Перечня работ**, с последующим согласованием с **Председателем** соответствующих изменений **Перечня работ**;
- 4.1.2 При получении предписаний от контролирующих и надзорных органов выполнять работы по устранению выявленных нарушений за счет **Средств** на ремонт с последующим уведомлением **Председателя** об использовании средств;
- 4.1.3 Определять подрядные организации для выполнения работ по содержанию и ремонту **Имущества**;
- 4.1.4 Самостоятельно планировать сроки проведения работ из **Перечня** в пределах имеющихся **Средств на ремонт**. При недостаточном объеме **Средств на ремонт**, производить в первую очередь технически необходимые работы из **Перечня работ**;
- 4.1.5 Представлять интересы **«Собственников»** в государственных и других учреждениях, и организациях по вопросам, связанным с содержанием и ремонтом **Дома**, арендой или пользованием **Имуществом**, оказанием коммунальных услуг, приобретением коммунальных ресурсов, оказанием других услуг в интересах **«Собственников»** без доверенности;
- 4.1.6 При выявлении **«Управляющим»** самовольной перепланировки или переустройства **Имущества**, а так же ограничения доступа к **Имуществу**, принимать меры к восстановлению в первоначальное состояние за счет средств лица, допустившего нарушение;
- 4.1.7 В соответствии с действующим законодательством РФ ограничить или прекратить предоставление коммунальных услуг в связи с неполной оплатой коммунальных услуг, в соответствии с порядком предусмотренным правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 года № 354, при этом **«Управляющий»** вправе самостоятельно определять какая коммунальная услуга будет подлежать ограничению или прекращению;
- 4.1.8 При выявлении ненадлежащего (аварийного) состояния инженерного оборудования **«Собственника»**, приводящего к порче **Имущества**, а также имущества иных собственников помещений, и неприятия **«Собственником»** мер по их восстановлению (ремонту), **«Управляющий»** вправе произвести отключение от коммунальных услуг помещения **«Собственника»**, не неся при этом ответственности за недопоставку коммунальных услуг;
- 4.1.9 В случае если **«Собственники»** не определили **Председателя**, его обязанности и права в рамках настоящего договора переходят к **«Управляющему»**. Если **«Собственники»** не определили вознаграждение **Председателю**, то **«Управляющий»** выполняет функции **Председателя** за вознаграждение в размере 1/3 части платы за управление в месяц. Вознаграждение переходит к **«Управляющему»** без оформления акта выполненных работ.
- 4.2 **«Собственники»** имеют право:
 - 4.2.1 Инициировать проведение внеочередного **Собрания**, в том числе для внесения изменений в **Перечень**;
 - 4.2.2 Контролировать исполнение настоящего договора через **Председателя**;
 - 4.2.3 Знакомиться с содержанием технической документации на **Дом** в месте нахождения таковой;

- 4.2.4 Знакомиться с ежегодным отчетом «Управляющего» о выполнении настоящего договора после его передачи **Председателю**;
- 4.2.5 Участвовать при составлении актов об ущербе **Имуществу** и собственному имуществу, о фактах не предоставления или некачественного предоставления коммунальных услуг;
- 4.2.6 Владеть, пользоваться и распоряжаться долей в **Имуществе** в порядке, установленном нормами жилищного законодательства РФ;
- 4.2.7 Получать коммунальные услуги по настоящему договору в необходимом объеме и надлежащего качества;
- 4.2.8 Вносить предложения по улучшению качества услуг, предоставляемых по настоящему договору;
- 4.2.9 Обратиться за установкой приборов учета в ресурсоснабжающую организацию, которая в соответствии с Федеральным законом «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» не в праве отказать потребителю в установке прибора учета и предоставлении рассрочки в оплате услуг по установке прибора учета.
- 4.2.10 Реализовывать иные права, установленные действующими нормативно - правовыми актами.

5 ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ ЦЕНЫ ДОГОВОРА, РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ ИМУЩЕСТВА И РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ, А ТАКЖЕ ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЫ

- 5.1 Цена настоящего договора определяется:
- 5.1.1. стоимостью работ и услуг по содержанию и ремонту **Имущества**, в т. ч. стоимостью работ и услуг по управлению многоквартирным домом;
- 5.1.2. стоимостью коммунальных услуг;
- 5.1.3. стоимостью иных услуг, оказываемых **Управляющим** в соответствии с пунктом 3.1.2, настоящего договора.
- 5.2 Размеры ежемесячных платежей «**Собственников**» и нанимателей определяются в платежных документах и состоят из:
- 5.2.1 Платежей за коммунальные услуги, рассчитанных в соответствии с действующим законодательством РФ;
- 5.2.2 Платы за управление, содержание и ремонт **Имущества**, рассчитанной в соответствии с условиями настоящего договора.
- 5.3 «**Собственники**» вносят плату за проведение энергосервисных мероприятий на общедомовые нужды на основании решения **Собрания**.
- 5.4 Коммунальные услуги в размере превышения объема коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, «**Собственники**» оплачивают самостоятельно пропорционально размеру общей площади занимаемого жилого (нежилого) помещения.
- 5.5 Платежи ежемесячно вносятся по реквизитам, указанным в счетах-квитанциях и/или платежных документах, не позднее 25 числа календарного месяца, следующего за отчетным, в кредитные учреждения на расчетный счет «**Управляющего**», либо указанного в счет - квитанциях платежного агента, или в кассу «**Управляющего**».
- 5.6 При заключении настоящего договора размер платы за управление, содержание и ремонт **Имущества** устанавливается решением **Собрания** на один календарный год. По истечении календарного года **Собственники** должны принять решение об изменении размера платы за управление, содержание и ремонт **Имущества** с учетом предложений **Управляющего**. В случае не принятия **Собственниками** данного решения, размер платы за управление, содержание и ремонт **Имущества**, по выбору **Управляющего**, устанавливается либо в соответствии с суммой, утвержденной или рекомендованной органом местного самоуправления (Администрацией города Сарапула), либо ежегодно индексируется в соответствии с официально установленным индексом-дефлятором.
- 5.7 «**Управляющий**» вправе изменять составляющие размера платы за управление, содержание и ремонт **Имущества** путем увеличения значений на официально установленный индекс-дефлятор в пределах утвержденного размера платы за управление, содержание и ремонт **Имущества**. Включаемые в размер платы за содержание и ремонт **Имущества** составляющие за эксплуатацию лифтового оборудования, техническое обслуживание и ремонт многоквартирных домофонов, вызов твердых и жидких бытовых отходов, техническое обслуживание внутридомового газового оборудования, если **Собственниками** не принято другое решение, определяются в соответствии с заключенными договорами на данные виды услуг.
- 5.8 Уведомление об изменениях размера платы за содержание и ремонт **Имущества** и размера платежей за коммунальные услуги производится путем указания новых значений такой платы в платежных документах, выставляемых за первый месяц применения вновь установленных платежей.
- 5.9 «**Управляющий**» обеспечивает получение «**Собственниками**», нанимателями, арендаторами и пользователями **Имущества** платежных документов и/или счетов-квитанций для оплаты услуг через **Председателя**. Получение счет – квитанция и /или платежных документов **Собственниками**, нанимателями, арендаторами и пользователями нежилых помещений, расположенных в **Доме**, а так же пользователями и арендаторами **Имущества** обеспечивается **Управляющим** путем направления указанных документов посредством почтовой связи по месту нахождения указанных лиц, а при отсутствии данной информации - по месту нахождения нежилого помещения.
- 5.10 Платежи за услуги, связанные с начислением по количеству проживающих в жилых помещениях, начисляются и оплачиваются «**Собственниками**» и нанимателями с учетом данных, которые могут быть предоставлены «**Управляющему**» **Председателем**.
- 5.11 В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома, его аварийного состояния, выявления угрозы возникновения аварийных ситуаций и отсутствия решения собственников о проведении необходимого ремонта, Управляющая организация не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от состояния эксплуатационного оборудования, и качества услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, в том числе за ущерб, причиненный в результате порывов данных коммуникаций, если собственниками многоквартирного дома не принято решение о проведении работ и (или) определения источника финансирования.

6 ПОРЯДОК РАСХОДОВАНИЯ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ, ПОСТУПИВШИХ НА ОПЛАТУ УСЛУГ ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ИМУЩЕСТВА И КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ

- 6.1 Платежи на содержание и ремонт **Имущества** являются накопительными платежами и расходуются в соответствии с условиями данного договора.
- 6.2 Плата за услуги и работы по управлению домом и вознаграждение за заключение и сопровождение договоров аренды и пользования **Имуществом** остаются в распоряжении «**Управляющего**» без подписания акта выполненных работ.

6.3 Фактические расходы за услуги банков и небанковских кредитных учреждений по сбору и перечислению средств «Управляющий» возмещает из средств на содержание без подписания акта выполненных работ.

6.4 В случае отсутствия оплаты платежей, указанных п.5.2.1. п.5.2.2, «Собственниками», нанимателями, арендаторами и пользователями **Имущества** более 3-х месяцев «Управляющий» организует работы по взысканию задолженности в судебном порядке, используя Средства на содержание. После возмещения задолженности и расходов, связанных с ее взысканием, затраченные средства «Управляющий» возвращает в Средства на содержание.

6.5 В случае неполной оплаты платежей за жилищно-коммунальные услуги и услуги, оказанные по дополнительным решениям Собранин, «Управляющий» возмещает недостающую сумму за счет **Средств на ремонт**, с предоставлением информации в годовом отчете.

6.6 Средства, полученные от аренды или пользования **Имуществом**, направляются «Управляющим» в Средства на ремонт.

6.7 Фактические расходы Управляющего на доставку счет - извещений **Собственникам** и **Пользователям нежилых помещений Дома, Собственникам** и **Пользователям жилых помещений**, в случае если они проживают в другом населенном пункте, атак же пользователям **Имуществом** возмещаются из **Средств на содержание** без подписания акта выполненных работ.

6.8 Средства, поступившие от **Собственников** на непредвиденные расходы и не израсходованные в течении года, по окончании календарного года переходят в Средства на ремонт, если собственниками не принято решение о расходовании денежных средств иным способом.

6.9 Средства, поступившие от **Собственников** в Средства на содержание и не израсходованные в течении года, по окончании календарного года переходят в Средства на ремонт.

7 КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ

7.1. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет средств **Собственников** собранных для финансирования работ по капитальному ремонту **Имущества** на основании решения Собранин. Перечень работ по капитальному ремонту **Имущества**, сроки их производства определяются решением Собранин. Внесение изменений в Перечень работ по капитальному ремонту производится на основании решения Собранин. Порядок приемки-сдачи работ по капитальному ремонту осуществляется в соответствии с Разделом 10 настоящего договора. Настоящий пункт договора регулирует отношения сторон до принятия органом государственной власти субъекта Российской Федерации, нормативно правового акта, которым будут установлены размер и сроки внесения платежей по капитальному ремонту, утверждена региональная программа по капитальному ремонту.

7.2. Порядок и сроки проведения работ по капитальному ремонту общего имущества в **Доме**, оказание и (или) выполнение которых финансируются за счет средств фонда капитального ремонта, сформированного исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, установленного нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации определяется действующим жилищным законодательством.

7.3. В случае проведения работ по капитальному ремонту в порядке п. 7.2 настоящего договора **Управляющий** за отдельную плату, утвержденную приказом руководителя **Управляющего**, по поручению **Собственников** или **Председателя**, согласно пункта 3.1.2.6 настоящего договора, вправе оказывать следующие услуги:

7.3.1. представлять интересы **Собственников** при приемке выполненных работ по капитальному ремонту **Имущества** (без доверенности) с правом подписания акта приемки работ от имени **Собственников**;

7.3.2. организовать работу по подготовке технической, проектной и иной документации, необходимой для производства работ по капитальному ремонту **Имущества**, в том числе электронного паспорта дома;

7.3.3. осуществлять функции контроля за проведением работ по капитальному ремонту **Имущества**;

7.3.4. запрашивать сведения о состоянии и ведении счета регионального оператора (в случае формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора):

- о размере начисленных и уплаченных взносов на капитальный ремонт каждым собственником помещения в многоквартирном доме;

- о размере задолженности по оплате взносов на капитальный ремонт каждым собственником помещения в многоквартирном доме;

- о размере уплаченных процентов;

- о размер средств, направленных региональным оператором на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме;

- о размере предоставленной рассрочки оплаты услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

- о размер задолженности за оказанные услуги и (или) выполненные работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

7.4. Источником финансирования услуг **Управляющего**, указанных в п. 7.3 настоящего договора, являются **Средства на содержание**. Списание денежных средств за оказанные услуги из **Средств на содержание** осуществляется на основании акта приема-передачи оказанных услуг.

7.5. **Управляющий** осуществляет взаимодействие и оказывает информационную поддержку органам государственной власти субъекта Российской Федерации по вопросам обеспечения своевременного проведения работ по капитальному ремонту **Имущества**, в том числе в случае обращения к **Управляющему** регионального оператора или организации непосредственно проводящей работы по капитальному ремонту **Имущества**, **Управляющий** обязан предоставить обратившимся лицам информацию о составе и состоянии **Имущества**, о сроках проведения последнего капитального ремонта **Имущества**, в пределах сведений известных **Управляющему**.

7.6. При возложении законодательством на **Управляющего** дополнительных обязанностей ввиду проведения работ по капитальному ремонту **Имущества**, в порядке предусмотренном п. 7.2 настоящего договора, **Управляющий** финансирует выполнение таких обязанностей за счет **Средств** на содержание без формирования акта выполненных работ (оказанных услуг); при этом размер такого финансирования определяется приказом руководителя **Управляющего**, если законодательством не предусмотрено иное.

8 ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

8.1 Стороны несут материальную ответственность за невыполнение взятых на себя обязательств по настоящему договору в соответствии с его условиями и действующим законодательством Российской Федерации.

8.2 Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, в случае следующих обстоятельств:

8.2.1 В период действия настоящего договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;

8.2.2 Надлежащее исполнение либо неисполнение обязательств оказалось невозможным вследствие обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор). К обстоятельствам непреодолимой силы стороны отнесли природные явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, иные природные условия, исключаяющие нормальную жизнедеятельность человека), явления общественной жизни (военные действия, эпидемии, национальные и отраслевые забастовки) и другие обстоятельства, которые могут быть определены как непреодолимые силы, препятствующие надлежащему исполнению обязательств.

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

8.4 Действия «Управляющего» не являются виновными в случае исполнения им решения **Собрания**.

8.5 «Управляющий» не отвечает за ущерб, который возникает для «Собственников» вследствие невозможности выполнения каких-либо работ, а также не несет ответственности за выполнение утвержденного **Перечня работ** в полном объеме в связи с недостатком **Средств на содержание и/или Средств на ремонт**.

8.6 «Управляющий» не отвечает по обязательствам «Собственников». «Собственники» не отвечают по обязательствам «Управляющего», которые возникли не по поручению «Собственников».

8.7 «Собственники» несут ответственность за причинение материального и морального вреда третьим лицам в случае, если не был предоставлен доступ в принадлежащее им помещение для устранения аварийной ситуации.

8.8 «Собственникам», нанимателям и арендаторам помещений, не полностью внесшим плату за содержание и ремонт **Имущества** и коммунальные услуги в установленный срок, «Управляющий» начисляет пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм, за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

8.9 **Управляющий** не несет ответственности за ущерб, причиненный **Собственникам** в результате не проведения работ и услуг, которые не были поручены **Управляющему** вследствие непринятия решения об их проведении на общем собрании **Собственников**;

8.10 В случае привлечения **Управляющего** либо его должностных лиц к административной, гражданско – правовой ответственности вследствие не проведения работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, которые не были поручены **Управляющему** по причине непринятия решения об их проведении на общем собрании **Собственников**, денежные средства, взысканные с **Управляющего** вследствие возникновения указанных обстоятельств возмещаются из **Средств на содержание** на основании вступившего в законную силу решения уполномоченного органа о привлечении **Управляющего** к административной ответственности либо судебного акта.

8.11 Контроль за соблюдением законодательства РФ в сфере жилищно-коммунального хозяйства г. Сарапула уполномочены осуществлять:

- Государственная жилищная инспекция Удмуртской Республики: г. Ижевск, ул. Песочная, 9;
- Территориальный отдел Управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Удмуртской Республике в городе Сарапуле: г. Сарапул, ул. Азина, 29, тел. 4-03-96;
- Прокуратура г. Сарапула: г. Сарапул, ул. Красноармейская, 72, тел. 4-09-84;
- Управление жилищно-коммунального хозяйства Администрации города Сарапула: г. Сарапул, Красная площадь, 8, тел. 4-19-22.

9 ВЗАИМОДЕЙСТВИЕ «УПРАВЛЯЮЩЕГО» И «СОБСТВЕННИКОВ»

9.1 «Собственники» взаимодействуют с «Управляющим» по вопросам настоящего договора через **Председателя**, определенного решением **Собрания**.

9.2 Полномочия и обязанности **Председателя** оговариваются Приложением № 4 к настоящему договору.

9.3 Порядок оплаты и размер вознаграждения за работу **Председателя** определяются решением **Собрания**.

9.4 В случае отказа **Председателя** от выполнения отдельных обязанностей, оговоренных Приложением № 4 настоящего договора, «Управляющий», при необходимости, выполняет их за дополнительную плату, размер которой определяется преискурантом, утвержденным приказом «Управляющего», и возмещает расходы из средств на содержание **Имущества** без предъявления актов.

10. ПОРЯДОК СДАЧИ - ПРИЕМКИ РАБОТ ПО РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА

10.1 Работы по текущему ремонту **Имущества** принимаются путем оформления и подписания акта сдачи - приемки работ (услуг) между **Председателем**, **Управляющим** и подрядной организацией. В случае временного отсутствия **Председателя**, акт сдачи-приемки работ может быть подписан любым собственником, входящим в состав **Совета многоквартирного дома**.

10.2 После завершения выполнения работ по текущему ремонту в соответствии с **Перечнем** представитель подрядной организации уведомляет **Управляющего** о завершении работ лично либо путем направления телефонограммы на домашний номер телефона **Председателя** и представляет на подписание акт сдачи - приемки работ. **Управляющий** в течение трех дней со дня получения акта сдачи - приемки работ обязан осмотреть результат работ совместно с **Председателем**, подписать представленный акт сдачи - приемки работ и передать его представителю подрядной организации. При наличии замечаний к результату выполненных работ об этом производится соответствующая запись в акте сдачи - приемки работ.

10.3 При уклонении **Председателя** от приемки результата работ в порядке, установленном пунктом 9.2 настоящего договора и отсутствия мотивированного отказа от подписания акта сдачи - приемки работ, об этом производится соответствующая запись в акте, удостоверяемая представителями подрядной организации и **Управляющего**. В случае возникновения данных обстоятельств работы считаются выполненными надлежащим образом, а акт сдачи - приемки работ принимается **Управляющим** к оплате.

10.4 Работы и услуги по содержанию **Имущества**, выполненные в соответствии с условиями настоящего договора, принимаются путем оформления и подписания акта сдачи - приемки работ (услуг) между **Управляющим** и подрядной организацией.

11. **ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОЖЕНИЯ ДОГОВОРА. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**

11.1 Настоящий договор заключается на срок с « 01 » 01 2012 г. по « 31 » 12 2015 г.

11.2 Любая из сторон имеет право расторгнуть настоящий договор, предупредив другую сторону за 45 дней до предполагаемой даты расторжения договора.

11.3 При расторжении или прекращении срока действия настоящего договора «Управляющий» возмещает разницу между суммами платежей за жилищно-коммунальные услуги, начисленных Собственникам, нанимателям и арендаторам помещений в соответствии с нормами жилищного законодательства, и суммами, предъявленными поставщиками указанных услуг, возникшую за период действия договора, из Средств на ремонт с предоставлением информации в годовом отчете. Предъявление Собственникам помещений суммы из Средств на ремонт, превышающей начисления за оказанные услуги и выполненные работы за период действия договора, отражается в счетах-квитанциях и/или платежных документах за последний месяц действия договора управления в виде перерасчета за содержание и ремонт, при этом такие счета-квитанции и/или платежные документы могут быть выставлены к оплате в течении 2 месяцев с даты прекращения действия договора.

12. **ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

12.1 Все споры по настоящему договору решаются путем переговоров, а при невозможности достижения соглашения – в судебном порядке.

12.2 Собственники дают согласие Управляющему осуществлять обработку своих персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу представителю для взыскания обязательных платежей в судебном порядке, специализированной организации для ведения начислений, передачу в связи с заключением договоров уступки прав требования), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных.

12.3 Все изменения и дополнения к настоящему договору осуществляется путем заключения дополнительного Соглашения, являющегося неотъемлемой частью настоящего договора.

12.4 Данный договор является обязательным для всех «Собственников» в случае, если он принят Собранием.

12.5 Настоящий договор составлен в форме единого документа, один экземпляр, которого хранится у представителя «Собственников» (Председателя), второй у «Управляющего», а так же по одному экземпляру у каждого Собственника, обратившегося к Управляющему за заключением настоящего договора.

12.6 Неотъемлемой частью договора являются приложения:

12.6.1. Приложение № 1 «Состав общего имущества собственников помещений многоквартирного дома»,

12.6.2. Приложение № 2 «Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома» с Приложением 1 «Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом»,

12.6.3. Приложение № 3 «Размер платы за содержание и ремонт общего имущества собственников помещений многоквартирного дома и коммунальные услуги»,

12.6.4. Приложение № 4 «Положение о совете многоквартирного дома»,

12.6.5. Приложение № 5 «Подписи «Собственников» заключивших договор управления многоквартирным домом»,

12.6.6. Приложение № 6 «Перечень дополнительных услуг, оказываемых Управляющим»

12.6.7. Приложение № 7 «Параметры качества предоставления коммунальных услуг, предельные сроки устранения аварий и иных нарушений порядка предоставления коммунальных услуг».

12.6.8. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим договором, регламентируются действующим законодательством РФ

ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН.

«Управляющий»:



С.Л.Яброва

г. Сарапул ул. Железнодорожная д. 23. тел. 8(34147) 4-35-32

ИНН 1838003428, ОГРН 1081838000551,

р/с 40702810668210005049, АК Сберегательный банк РФ (ОАО) Сарапульское отделение № 78/054, БИК 049401601, к/сч 30101810400000000601 в ГРКЦ НБ УР г. Ижевск

«Собственники»:

Семирин

Подпись, дата, расшифровка подписи