

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ многоквартирным домом

г. Омск

«26» декабря 2019 г.

Собственники помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Омск, ул. 24 Северная, дом № 206, действующие на основании решения общего собрания от «26» декабря 2019 г., именуемые в дальнейшем «Собственники», с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Жилищник 3», в лице генерального директора Русавского Алексея Анатольевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с другой стороны, в соответствии со ст. 162 ЖК РФ заключили настоящий договор о нижеследующем.

Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен по инициативе собственников помещений на основании решения общего собрания собственников помещений, указанного в преамбуле настоящего Договора, 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. Управление многоквартирным домом осуществляется в соответствии с требованиями законодательства о надлежащем содержании общего имущества в многоквартирном доме.

1.2. Управляющая организация предоставляет услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества в границах эксплуатационной ответственности и только в отношении имущества, включенного в состав общего имущества, утвержденного Собственниками помещений на общем собрании.

1.3. Работы по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, не входящие в состав работ и услуг по содержанию общего имущества выполняются управляющей организацией при наличии решения общего собрания собственников помещений. Работы по капитальному ремонту общего имущества не являются предметом настоящего Договора.

1.4. С целью соблюдения условий санитарно-эпидемиологического благополучия населения санитарная уборка придомовой территории осуществляется в границах сложившегося фактического землепользования (до формирования земельного участка), принятого общим собранием собственников помещений и согласованных от имени собственников председателем совета многоквартирного дома.

1.5. Границей эксплуатационной ответственности между общедомовым инженерным оборудованием и квартирным (индивидуальным) является: на системе отопления – отсекающая арматура (первый вентиль) до прибора отопления; на системах горячего и холодного водоснабжения – отсекающая арматура (первый вентиль); на системе канализации – плоскость раструба тройника; по электрооборудованию – отходящий от аппарата защиты (автоматический выключатель, УЗО, предохранитель и т.п.) провод квартирной электросети; по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен квартиры, оконные заполнения и входная дверь в квартиру.

1.6. Внешняя граница эксплуатационной ответственности между общедомовым инженерным оборудованием, находящимся на обслуживании Управляющей организации, и наружными инженерными сетями (трубопроводы отопления, холодного и горячего водоснабжения, канализации; электрооборудование), находящимися в собственности (обслуживании) Собственников или иных лиц, устанавливается в соответствии с п. 8 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491.

1.7. С целью ведения регистрационного учета, а также для формирования платежных документов, каждый из собственников помещений в доме дает согласие управляющей

организации осуществлять обработку 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 и в других случаях, предусмотренных действующим законодательством), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных.

1.8. Собственники на своем общем собрании обязаны избрать совет из числа собственников помещений в МКД и председателя совета из числа членов совета. Председатель совета – уполномоченное лицо, представляет интересы собственников по настоящему договору. В случае если собственниками помещений не выбран председатель и члены совета или в случае отказа или невозможности исполнения председателем или членами совета своих функций по настоящему договору, эти функции могут исполняться любым из собственников (с его согласия) до момента принятия собственниками решения о выборе председателя и членов совета.

1.9. Контроль исполнения договорных обязательств управляющей организацией, подписание актов выполненных работ и оказанных услуг, а также иных актов осуществляет председатель совета МКД. В случае, если председатель совета МКД не может исполнить свои обязанности (командировка, отпуск, болезнь и пр.), то его обязанности временно могут быть исполнены одним из членов совета многоквартирного дома или одним из собственников в многоквартирном доме. В случае, если председатель совета или члены совета не выбраны, или отказались исполнять свои полномочия, то его обязанности, до момента выбора нового председателя или членов совета дома, могут быть исполнены одним из собственников в многоквартирном доме.

1.10. Плата за коммунальные услуги (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение, электроснабжение, газоснабжение) собственниками помещений вносится в ресурсоснабжающие организации, которые ведут абонентскую работу и осуществляют расчет, выставляют собственникам помещений платежные документы (расчетные квитанции), осуществляют сбор средств за потребленные коммунальные ресурсы на цели индивидуального потребления.

1.11. Плата за потребление коммунальных услуг, предоставленных на общедомовые нужды, осуществляется собственниками жилых и нежилых помещений и вносится в Управляющую организацию, которая ведёт абонентскую работу и осуществляет расчет, выставляет собственникам помещений платежные документы (расчетные квитанции), осуществляет сбор средств за потребленные общедомовые нужды.

2. Предмет договора

2.1. Управляющая организация по заданию Собственников в течение срока действия договора за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме Собственникам и лицам, пользующимся помещениями в доме на законных основаниях, а также осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.2. Услуги и (или) работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме предоставляются Управляющей организацией самостоятельно либо путем привлечения третьих лиц, имеющих соответствующие разрешения, допуски, сертификаты и т.п.

2.3. По настоящему договору Управляющая организация обязуется оказывать услуги и (или) выполнять следующие работы:

- организовывать и проводить работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД в зависимости от фактического состояния общего имущества и в пределах поступивших денежных средств от Собственников;
- осуществлять проверку технического состояния Общего имущества МКД путем проведения плановых осмотров;

- осуществлять уборку мест общего пользования (лестничные марши и площадки в подъездах);
- обеспечивать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание МКД;
- осуществлять уборку придомовой территории в границах земельного участка, установленного Собственниками;
- осуществлять уборку санитарной площадки;
- осуществлять надлежащее содержание и техническую эксплуатацию лифтового оборудования (при наличии);
- осуществлять контроль за содержанием внутридомового и внутриквартирного газового оборудования, для чего заключать договор со специализированной организацией на техническое обслуживание внутридомового и внутриквартирного газового оборудования (при наличии);
- осуществлять обслуживание общедомовых приборов учета (при наличии), для чего заключать договор со специализированной организацией (при необходимости);
- организовывать места накопления и осуществлять сбор ртутьсодержащих ламп, передачу их в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию и размещению таких отходов;
- оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, в том числе создать и вести базу данных по лицевым счетам Собственников, осуществлять сбор, обновление и хранение информации о собственниках и нанимателях помещений в многоквартирном доме, а также о лицах, использующих общее имущество в многоквартирном доме на основании договоров (по решению общего собрания), осуществлять выдачу копий из финансового лицевого счета и иных предусмотренных действующим законодательством документов, осуществлять сбор документов для регистрации граждан по месту жительства и месту пребывания, вести регистрационный учет и выдавать соответствующие справки;
- осуществлять: прием, хранение и передачу технической и иной, связанной с управлением и содержанием дома документации; подготовку предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений; организацию оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных настоящим Договором; организацию и осуществление расчетов за услуги и работы; заключать от имени и в интересах Собственников договоры, предусмотренные действующим законодательством и настоящим Договором; предоставлять отчеты об исполнении Договора, а также оказывать иные услуги и работы, связанные с управлением МКД.

2.4. Плата Собственников за содержание жилья, поступившая в отчетном периоде (календарный месяц, год), в первую очередь направляется на оплату оказанных услуг по обслуживанию и содержанию общего имущества, являющихся обязательным в силу законов и подзаконных актов. Оставшаяся часть поступивших денежных средств направляется на выполнение работ по текущему ремонту общего имущества, согласно плану текущего ремонта многоквартирного дома и на погашение задолженности предыдущего периода(ов).

3. Права и обязанности Управляющей организации

3.1. Управляющая организация вправе:

3.1.1. С учетом предложений Собственников самостоятельно определять способы исполнения обязанностей по настоящему Договору, устанавливать очередность и сроки оказания услуг в зависимости от фактического технического состояния общего имущества, объема поступивших от собственников средств и производственных возможностей, климатических условий, в том числе при невозможности исполнения обязательства - перенести исполнение данного обязательства на будущий год.

3.1.2. Выполнять работы и оказывать услуги, не предусмотренные в составе перечней работ и услуг, утвержденных общим собранием, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья граждан, проживающих в МКД, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу собственников помещений, а также в связи с предписанием надзорного (контрольного) органа (Госжилинспекция, Госпожнадзор, Роспотребнадзор, Ростехнадзор и др.), о чем управляющая организация информирует собственников. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, по результатам исполнения предписаний составляется акт. Информирование собственников осуществляется путем вывешивания уведомлений на информационных досках у входных дверей каждого подъезда и (или) в подъездах.

3.1.3. Производить осмотры состояния инженерного оборудования в помещениях Собственников, поставив собственников в известность о дате и времени такого осмотра не менее чем за сутки (24 часа).

3.1.4. Оказывать собственникам помещений дополнительные услуги или выполнять другие работы в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору, если необходимость оказания таких услуг или выполнения работ возникла при исполнении основных обязательств. Если собственники не примут решение о дополнительном финансировании, то выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества. Не обеспеченные финансированием работы и услуги подлежат включению в перечень работ и услуг следующего года.

3.1.5. На основании решения общего собрания, указанного в преамбуле настоящего Договора, заключать договоры с физическими и юридическими лицами на использование общего имущества многоквартирного дома (транзит коммуникаций, установка оборудования, размещение рекламных конструкций и т.п.). После уплаты всех налогов, предусмотренных действующим законодательством, доходы от указанной деятельности распределяются в процентном соотношении, установленном в решении общего собрания, при этом 20 % средств, полученных от использования общего имущества, являются вознаграждением Управляющей организации.

3.1.6. С целью выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества безвозмездно использовать нежилые (технические) помещения, относящиеся к общему имуществу собственников помещений (кровли, крыши, подъезды, подвалы и т.п.). Использование помещений осуществляется исключительно для выполнения работ и оказания услуг (без права сдачи в аренду или заключения других сделок) и может осуществляться Управляющей организацией лично, либо подрядными организациями, находящимися в договорных отношениях с Управляющей организацией.

3.1.7. На время проведения регламентных и/или ремонтных и/или аварийных работ ограничить подачу коммунального ресурса без предварительного уведомления собственников на срок до 1 (одного) часа.

3.1.8. Осуществлять приостановление и ограничение предоставления коммунальных услуг при наличии обстоятельств и в порядке, предусмотренными Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям в многоквартирных домах и жилых домов, утв. Постановлением Правительства РФ от 6 мая 2011 года № 354.

3.1.9. Истребовать у предыдущей управляющей (обслуживающей) организации техническую и иную документацию при заключении Договора Управления на многоквартирный дом, а в случае невозможности ее истребования – восстановить техническую документацию. Расходы Управляющей организации, понесенные на восстановление такой документации, подлежат включению в состав затрат по содержанию общего имущества.

3.2. Управляющая организация обязана:

3.2.1. Предоставлять услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД, обеспечивать постоянную готовность инженерных коммуникаций и другого оборудования которые входят в состав общего имущества, для предоставления коммунальных услуг с соблюдением установленных действующим законодательством правил и норм, ГОСТов, стандартов, а также соблюдением условий настоящего Договора. Перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД определен в Приложении № 4, являющимся неотъемлемой частью настоящего Договора. Указанный перечень может быть изменен решением общего собранием собственников помещений с учетом предложений Управляющей организации, а также обязательными для исполнения предписаниями органов государственного надзора и контроля, с последующим возмещением Собственниками затрат, связанных с исполнением выданных предписаний.

3.2.2. Предоставлять по запросам собственников информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работах. Истребуемая информация предоставляется в письменном виде или указывается сайт в сети Интернет, на котором размещена необходимая информация, в сроки, установленные законодательством на момент обращения.

3.2.3. Организовать ведение индивидуального учета поступающих средств, оказанных услуг и выполненных работ по содержанию общего имущества собственников помещений многоквартирного дома каждого МКД.

3.2.4. Предоставлять уполномоченному собственниками лицу – председателю совета дома результаты осмотра общего имущества, перечень мероприятий (работ и услуг) необходимых для устранения выявленных дефектов, а также планируемые затраты для последующего утверждения размера платы на общем собрании собственников помещений.

3.2.5. Информировать председателя совета МКД, членов совета, а при их отсутствии – любого собственника для доведения до сведения всех собственников, об истечении сроков эксплуатационной надежности общего имущества.

3.2.6. Осуществлять прием и рассмотрение обращений и жалоб собственников на действия (бездействия) Управляющей организации.

3.2.7. Предоставить председателю совета дома, либо члену совета дома по истечении первого квартала года, следующего за отчетным, письменный отчет об исполнении условий настоящего договора. Отчет должен содержать следующие сведения: сумма средств собственников, начисленных и поступивших управляющей организации в отчетный период, сумма задолженности по начисленным платежам; перечень исполненных обязательств (работ и услуг), а также предоставить информацию о средствах, полученных от использования общего имущества.

3.2.8. Своевременно информировать собственников МКД о сроках предстоящего планового отключения инженерных сетей; о планово-предупредительном ремонте инженерных сетей в срок не позднее 3 календарных дней до даты работ (кроме случаев проведения работ по устранению аварийных ситуаций); о проведении общего собрания. Информирование осуществляется путем вывешивания уведомлений на информационных досках у входных дверей каждого подъезда и (или) в подъездах.

3.2.9. По поручению и от имени собственников осуществлять согласование размещения рекламной продукции в интересах собственников (с использованием общего имущества).

3.2.10. Составлять комиссионный акт по фактам причинения вреда общему имуществу, а так же имуществу собственников и нанимателей.

3.2.11. По решению общего собрания собственников или по предписанию контролирующих государственных органов изготовить техническую документацию по многоквартирному дому при её отсутствии на момент заключения договора. Расходы Управляющей организации, понесенные на изготовление такой документации, возмещаются Собственниками помещений.

3.2.12. Оформлять акты выполненных работ и оказанных услуг в двух экземплярах. Уполномоченное собственниками лицо (председатель совета или члены совета, а при их отсутствии – любой собственник помещений многоквартирного дома) в 3-х дневный срок подписывает акты и возвращает 1 экземпляр Управляющей организации. Если в указанный срок Управляющая организация не получила подписанные акты и не получила мотивированный отказ от приёмки работ (услуг), то работы (услуги) считаются принятыми и подлежат оплате.

3.2.13. Обеспечивать конфиденциальность персональных данных собственника помещения и безопасности этих данных при их обработке. В случае поручения обработки персональных данных по договору третьему лицу Управляющая организация обязана включить в такой договор в качестве существенного условия обязанность обеспечения указанным лицом конфиденциальности персональных данных и соблюдения безопасности персональных данных при их обработке.

3.2.14. Информировать председателя совета дома, либо членов совета дома о необходимости проведения капитального ремонта общего имущества и порядке финансирования таких работ.

4. Права и обязанности Собственников

4.1. Собственники имеют право:

4.1.1. Получать от управляющей организации информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работах. Управляющая организация истребуемую информацию предоставляет в сроки, установленные действующим законодательством на момент обращения, в письменном виде или указывает сайт в сети Интернет, на котором размещена необходимая информация.

4.1.2. Самостоятельно или с участием председателя совета дома, в согласованные с управляющей организацией сроки, проверять объемы, качество и периодичность оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества.

4.1.3. Требовать от управляющей организации, в части взятых ими обязательств, устранения выявленных дефектов и проверять полноту и своевременность их устранения.

4.1.4. Получать оказанные услуги и выполненные работы по настоящему договору надлежащего качества и в установленные Законодательством сроки.

4.1.5. Получать перерасчет оплаты по договору вследствие отсутствия или ненадлежащего качества оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества, при наличии вины Управляющей организации, в установленном законом порядке.

4.1.6. Самостоятельно или через Председателя и членов Совета многоквартирного дома, а так же иных уполномоченных лиц, осуществлять контроль за исполнением настоящего договора.

4.1.7. Производить оплату услуг по настоящему договору авансом за несколько месяцев вперед.

4.2. Собственники обязаны:

4.2.1. Своевременно и в полном объеме вносить плату за услуги по содержанию общего имущества МКД Управляющей организации в порядке и сроки, предусмотренные настоящим договором и действующим законодательством РФ.

4.2.2. Представлять Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение собственника в случае его временного отсутствия, для устранения аварийных ситуаций (залив, пожар).

4.2.3. Немедленно сообщать Управляющей организации о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях общего имущества, в необходимых случаях сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу.

4.2.4. Содержать и поддерживать помещение и санитарно-техническое оборудование в надлежащем техническом и санитарном состоянии, производить за свой счет ремонт помещения, а также ремонт и замену санитарно-технического оборудования, находящегося внутри помещения (не входящего в состав общего имущества).

4.2.5. Соблюдать права и законные интересы соседей, правила пожарной безопасности, санитарные нормы и Правила пользования жилыми помещениями, а также Правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе: соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования; выносить мусор в специально отведенные для этого места; не допускать сбрасывание в санитарный узел мусор и отходы, засоряющие канализацию; не сливать жидкие пищевые отходы в мусоропровод.

4.2.6. Не допускать выполнения работ или совершения иных действий, приводящих к порче помещений или конструкций многоквартирного дома, загрязнению придомовой территории.

4.2.7. Не допускать установку самодельных предохранительных устройств; загромождение помещений, входящих в состав общего имущества многоквартирного дома (коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, чердачных помещений, подвалов, технических этажей); не возводить перегородки и стены в местах общего пользования (подъезды, чердаки, подвалы и т.п.).

4.2.8. Для подтверждения права собственности на занимаемое помещение предоставлять Управляющей организации Свидетельство на право собственности занимаемого помещения, выписку из Единого государственного реестра недвижимости либо регистрационное удостоверение БТИ.

4.2.9. Ознакомить всех совместно проживающих с собственником граждан с условиями настоящего Договора.

4.2.10. Обеспечить доступ в помещение Собственника представителей Управляющей организации для осмотра технического и санитарного состояния общего имущества многоквартирного дома и инженерного оборудования, а так же для выполнения необходимых ремонтных работ.

4.2.11. При заключении договоров социального найма или коммерческого найма в период действия настоящего договора собственник муниципальных помещений обязан информировать нанимателей об условиях настоящего договора.

4.2.12. Извещать Управляющую организацию об изменении числа проживающих, в том числе временно проживающих в жилых помещениях лиц, вселившихся в жилое помещение в качестве временно проживающих граждан на срок более 3-х дней не позднее 5 рабочих дней со дня произошедших изменений, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета.

4.2.13. Предоставить Управляющей организации сведения о наличии и типе установленных индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета, дату и место их установки (введения в эксплуатацию), дату опломбирования прибора учета заводом-изготовителем или организацией, осуществлявшей последнюю поверку прибора учета, а также установленный срок проведения очередной поверки.

5. Цена договора и порядок расчетов

5.1. Цена договора управления включает в себя плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме. Стоимость работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества определяется как произведение размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме, утвержденного общим собранием собственников помещений, указанном в преамбуле настоящего Договора на общую площадь жилых и нежилых помещений, и действует не менее одного

года. Если собственники помещений и управляющая организация на момент подписания договора не согласовали в письменном виде размер и структуру платы (приложение № 1 к договору), а также если собственники помещений не приняли решение об утверждении размера платы и перечня работ и услуг, то применяется размер платы, установленный органами местного самоуправления.

5.2. Плата за содержание и ремонт жилого помещения включает в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также за коммунальные услуги, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме (ОДН).

5.3. В случае, если перечень работ и услуг на следующий период, с учетом предложения Управляющей организации, остается неизменным, то размер платы за такую услугу может быть проиндексирован: в соответствии с индексом потребительских цен, при изменении минимального размера оплаты труда, а также установления размера минимальной заработной платы в РФ или субъекте РФ, изменении налогового законодательства. Утверждение такого перечня работ и его стоимости не требует повторного проведения общего собрания собственников.

5.4 Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме (ОДН) определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, и рассчитывается по тарифам, установленным уполномоченными органами.

5.5. Размер платы по договору может быть изменен также по взаимному согласию Управляющей организации и Собственников по настоящему договору. В таком случае согласование изменения размера платы должно происходить в следующем порядке:

- Управляющая организация, как инициатор изменения размера платы, направляет Собственникам, путем передачи председателю Совета – уполномоченному лицу, либо членам Совета или иным выбранным собственниками лицам, перечень работ по содержанию и ремонту общего имущества. Информация в перечне должна содержать наименование работ, периодичность их выполнения и размер ежемесячной платы в рублях на квадратный метр общей площади помещений собственников;

- Собственники МКД проводят общее собрание и принимают решение об утверждении или отклонении предложения Управляющей организации. Решение общего собрания оформляется протоколом общего собрания, который передаётся в Управляющую организацию в течение 3-х дней с момента принятия решения, но не позднее 15 дней с момента получения предложения об изменении размера платы от Управляющей организации.

5.6. Расчетный период для начисления платы по договору установлен один календарный месяц. Срок внесения платежей определяется следующим образом:

- для физических лиц (собственников жилых помещений): ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за расчетным, по квитанции Управляющей организацией, предъявляемой собственникам не позднее последнего числа расчетного месяца;

- для юридических лиц и индивидуальных предпринимателей (собственников жилых и нежилых помещений): ежемесячно до 25 числа текущего месяца на основании счета (счета-фактуры) на предоплату (оплату). Оплаченная квитанция и счет (счет-фактура) являются документами, подтверждающими факт оказания услуг.

5.7. Собственники помещений несут перед Управляющей организацией ответственность за неоплату в размере начисленных, но не произведенных платежей.

5.8. Собственникам жилых и нежилых помещений квитанции и счета на оплату доставляются в почтовые ящики, либо нарочным вручением, либо получением квитанции и счета по месту нахождения бухгалтерии Управляющей организации.

6. Ответственность сторон

6.1. Управляющая организация несет ответственность перед Собственниками по настоящему договору за надлежащее содержание общего имущества в объеме взятых обязательств и в границах эксплуатационной ответственности, установленной в Правилах содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491.

6.2. Собственники несут ответственность за ненадлежащее содержание общего имущества в соответствии с действующим законодательством РФ, а также за последствия отказа от доступа в свое помещение для проведения работ и оказания услуг по надлежащему содержанию общего имущества в помещении.

6.3. Управляющая организация не отвечает по обязательствам Собственников, Собственники не отвечают по обязательствам Управляющей организации, которые возникли не по поручению Собственников.

6.4. Ни одна из сторон настоящего договора не несет ответственность за несвоевременное и ненадлежащее исполнение своих обязательств, если такое неисполнение вызвано обстоятельствами непреодолимой силы (форс-мажорными обстоятельствами): землетрясение, наводнение и другие стихийные бедствия; военные действия; решения государственных органов; иные обстоятельства, не зависящие от воли Управляющей организации и Собственников и если такие обстоятельства непосредственно влияют на исполнение обязательств по настоящему Договору.

6.5. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома Управляющая организация не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, и качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

6.7. Управляющая организация не несет ответственности и не возмещает убытки и причиненный ущерб общему имуществу, если он возник в результате:

- умышленных либо неосторожных (неосмотрительных) действий (бездействий) собственников (нанимателей) или третьих лиц, а также лиц, проживающих в помещениях собственников (нанимателей);
- аварий инженерных сетей или иного оборудования, произошедших не по вине Управляющей организации и при невозможности последнего устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража, принятие своевременного решения собственниками о проведении капитального ремонта.)
- использованием собственниками (нанимателями) общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства
- не обеспечением собственниками (нанимателями) своих обязательств, установленных настоящим договором.

6.8. Собственники несут ответственность за причинение материального и морального вреда третьим лицам в случае, если в период их отсутствия не было доступа в помещение для устранения аварийной ситуации.

7. Контроль деятельности Управляющей организации

7.1. Контроль собственниками помещений деятельности Управляющей организации осуществляется путем:

- подписания уполномоченным собственниками помещений в многоквартирном доме лицом актов выполненных работ и оказанных услуг;
- предоставления Управляющей организацией ежегодной отчетности по взятым обязательствам за оказание услуг и выполнение работ в течение первого квартала года, следующего за отчетным;

- участия уполномоченного собственниками лица в осмотрах общего имущества, составления дефектной ведомости по результатам такого осмотра, подготовки перечней работ и услуг, необходимых для устранения выявленных дефектов.
- актирования фактов не предоставления услуг и работ или предоставления их не надлежащего качества.

8. Срок действия договора. Порядок изменения и расторжения договора.

8.1. Настоящий Договор и приложения к нему считается подписанным с момента подписания его сторонами – управляющей организацией и собственниками помещений в доме, обладающими более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме, выступающими в качестве стороны настоящего договора.

8.2. Договор вступает в силу в силу с « 01 » января 2010 г. и действует один год. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управления многоквартирным домом по окончании срока его действия такой договор считается ежегодно продленным на каждый последующий календарный год на тех же условиях.

8.3. Собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания вправе отказаться от исполнения настоящего договора, если управляющая организация не выполняет условий такого договора, и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом.

8.4. Договор считается досрочно расторгнутым по истечении одного месяца с момента принятия собственниками помещений в установленном порядке решения о прекращении договорных отношений и уведомления управляющей организации о досрочном расторжении договора, с приложением заверенной копии протокола общего собрания с реестром лиц, принявших участие в голосовании.

8.5. В случае расторжения Договора Управляющая организация передает имеющуюся техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы новой управляющей организации, либо одному из собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников.

8.6. Управляющая организация вправе в одностороннем порядке расторгнуть настоящий договор:

- в связи с существенным изменением обстоятельств, предусмотренных жилищным и гражданским законодательством;
- в случае если собственники на общем собрании приняли иные условия договора, неприемлемые и невозможные для исполнения Управляющей организации;
- в случае если многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для дальнейшей безаварийной эксплуатации без проведения капитального ремонта, а собственники помещений неоднократно (два и более раз), после предложений Управляющей организации, не приняли решение о проведении капитального ремонта.

8.7. Все изменения и дополнения к настоящему договору осуществляются путем заключения дополнительных соглашений в письменной форме и являются неотъемлемой частью настоящего договора, принятого общим собранием собственников.

9. Порядок разрешения споров

9.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении Сторонами условий настоящего Договора, могут быть урегулированы путем переговоров с целью достижения согласия между Сторонами по спорным вопросам.

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

10. Прочие условия

10.1. Настоящий договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу. Один экземпляр хранится у Председателя Совета – уполномоченного лица, второй – у Управляющей организации. Управляющая организация обязана бесплатно выдать копию договора обратившемуся собственнику. Повторное предоставление копии договора, в целях пресечения злоупотребления правом, осуществляется за установленную Управляющей организацией плату.

10.2. Приложения к настоящему договору, являющиеся его неотъемлемой частью:

Приложение № 1 «Структура и размер платы за содержание и ремонт жилого помещения».

Приложение № 2 «Состав общего имущества Многоквартирного дома, установленный решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома».

Приложение № 3 «Акт технического состояния жилого дома».

Приложение № 4 «Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома».