

ДОГОВОР № 310
управления многоквартирным домом

г. Котельнич

20 01 2015 года

Собственники помещений в многоквартирном доме (граждане и организации), расположенном по адресу: Кировская область, г. Котельнич, ул. Школьная, дом 56, именуемые в дальнейшем **Собственники**, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью "Одисс 1", именуемое в дальнейшем **Управляющая организация**, в лице директора Костина Виктора Анатольевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые **Стороны**, заключили договор о нижеследующем:

1. Предмет Договора и общие положения.

1.1. По настоящему Договору управления многоквартирным домом (МКД) Управляющая организация по заданию Собственников помещений в МКД в течение согласованного срока, за плату, обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в МКД; предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в МКД и лицам, пользующимся на законных основаниях помещениями в этом доме; осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность (далее по тексту, в том числе, управление МКД) (п. 2 ст. 162 Жилищного Кодекса РФ).

Управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме. Управление МКД должно осуществляться в соответствии со стандартами и правилами деятельности по управлению МКД, установленными Правительством РФ.

1.2. Договор управления многоквартирным домом заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами. Условия договора управления МКД устанавливаются одинаковыми для всех собственников помещений МКД. (п. 1., п. 4. ст. 162 ЖК РФ)

1.3. С целью надлежащего исполнения условий настоящего договора Управляющая организация (УО):

- заключает необходимые договоры с третьими лицами на выполнение работ, оказание услуг, иные договоры, необходимые УО для выполнения принятых на себя обязательств по настоящему договору;
- ведет необходимую хозяйственную деятельность, обрабатывает персональные данные лиц, получающих работы, услуги, в том числе коммунальные, по настоящему договору. Управляющая организация несет полную ответственность перед Собственниками за действия третьих лиц, нанятых УО в рамках настоящего договора, за качество выполненных третьими лицами работ (услуг).

1.4. В соответствии с требованиями подп. 1 п. 3 ст. 162 ЖК РФ состав общего имущества МКД, в отношении которого будет осуществляться управление, приведен в Приложении № 1 к настоящему Договору.

Изменения в Приложение № 1 к Договору могут быть внесены Управляющей организацией в случае изменений состава, объема общего имущества МКД в одностороннем порядке.

Технический паспорт МКД, документация на земельный участок, на котором расположен МКД, документация, связанная с проведением общих собраний, решения общих собраний, переданная Управляющей организации иная документация, договоры с третьими лицами, выполняющими работы, обеспечивающие благоприятные и безопасные условия проживания граждан, хранятся в Управляющей организации.

1.5. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД, а так же их стоимость, содержатся в Приложении № 2 к настоящему договору. На момент заключения договора Приложение № 2 формируется в соответствии с минимальным перечнем необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг и работ, а так же порядком их оказания и выполнения, установленным Правительством РФ.

1.6. Вопросы, связанные с организацией, проведением, финансированием капитального ремонта, регулируются ЖК РФ и иными нормативными правовыми актами РФ. Управляющая организация обязана исполнять функции, возложенные на неё нормативными правовыми актами РФ в части капитального ремонта, и обеспечить выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества МКД по дополнительному соглашению, за отдельную плату.

1.7. Управляющая компания - ООО «Баша 1», адрес: 612600, Кировская область, г. Котельнич, ул. Октябрьская, 102

1.8. Время работы Управляющей компании: Пн.-Пт. с 8.00 до 17.00 (обед с 12.00 до 13.00 ч.)

Время работы кассы: Пн.-Пт. с 8.00 до 17.00 (обед с 12.00 до 13.00ч.), технический перерыв с 14.00 до 15.00 часов.

1.9. Директор Управляющей компании - Костин Виктор Анатольевич, тел/факс: 4-24-82

1.10. Адрес аварийно-диспетчерской службы (АДС): г. Котельнич, ул. Шевченко, 2

Режим работы АДС - ежедневно, круглосуточно. Телефон - 4-21-62, 4-08-94

1.11. Орган, уполномоченный осуществлять контроль над соблюдением законности в деятельности Управляющей компании: Государственная жилищная инспекция Кировской области, адрес: г.Киров, ул. Дерендяева, д.23.

2. Права и обязанности сторон.

2.1. Собственники помещений и Управляющая организация при осуществлении деятельности по управлению многоквартирным домом обязаны руководствоваться Жилищным кодексом Российской Федерации, принятыми в целях его исполнения нормативными правовыми актами, нормами гражданского и иного законодательства, а также предписаниями контролирующих и надзорных органов, выдаваемыми в адрес собственников помещений или Управляющей организации.

При исполнении Договора Стороны обеспечивают соблюдение требований:

- Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 № 416 (далее - Правила осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами или в соответствующей их части - Стандарты управления многоквартирным домом);

- Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 (далее - Правила содержания общего имущества или Правила изменения размера платы);

- Минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 г. № 290 (далее - Минимальный перечень работ, услуг и (или) Правила оказания услуг, выполнения работ);

- Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.05.2006 г. № 354 (далее - Правила предоставления коммунальных услуг);

- нормативных правовых актов Кировской области, содержащих обязательные для исполнения собственниками помещений и Управляющей организацией правил в сфере управления многоквартирным домом.

2.2. Работы по текущему ремонту, установленные Приложением № 2 настоящего договора, выполняются при условии наличия финансирования со стороны собственников и достаточности имеющихся на лицевом счете МКД денежных средств для полного выполнения конкретного объема работ по текущему ремонту.

В случае возникновения непредвиденной (внеплановой) и (или) аварийной ситуации Управляющая организация вправе за счет средств текущего ремонта устранять поломки, возникшие в результате аварийных, непредвиденных ситуаций.

Денежные средства на аварийные, непредвиденные ситуации используются во внеочередном порядке, независимо от планируемого текущего ремонта.

2.3. Перечень коммунальных услуг, которые предоставляет Управляющая организация в рамках настоящего договора:

- холодное водоснабжение;
- водоотведение;
- электроснабжение;
- отопление.

2.4. Управляющая организация обязана:

2.4.1. Обеспечивать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки собственника помещения или потребителя в сроки, установленные законодательством Российской Федерации и настоящим Договором, в том числе обеспечить

оперативное выполнение работ по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче имущества, собственников и пользователей помещений. Информация о телефонах аварийно-диспетчерской службы приведена в Приложении № 3 к Договору.

2.4.2. В случае, если потребителям предоставляются меры социальной поддержки (льготы) в виде скидки к плате за содержание и ремонт жилого помещения, к взносу на капитальный ремонт и (или) к плате за коммунальные услуги, принимать от таких потребителей документы, подтверждающие их право на указанные меры социальной поддержки, и производить уменьшение платы на соответствующие скидки.

2.4.3. Производить перерасчет платы за содержание и ремонт жилого помещения и за коммунальные услуги в соответствии с порядком, установленным законодательством.

2.4.4. По требованию граждан-потребителей, в порядке, предусмотренном гражданским законодательством Российской Федерации, выдавать или организовывать выдачу в день обращения гражданина справки установленного образца, выписки из финансового лицевого счета или его копии и (или) выписки из домовой книги и иных предусмотренных законодательством Российской Федерации документов, в том числе для предоставления потребителям мер социальной поддержки.

2.4.5. По требованию потребителей производить сверку платы по Договору, выдачу справок, подтверждающих правильность начисления платы по Договору, а также правильность начисления установленных Договором неустоек (штрафов, пени).

2.4.6. На основании письменной заявки потребителя направлять своего специалиста (представителя) для составления акта о нанесении ущерба общему имуществу и (или) имуществу и (или) помещению(ям) собственника (потребителя).

2.4.7. Вести учет жалоб (заявлений, обращений, требований и претензий) потребителей на качество работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества и предоставления коммунальных услуг, учет сроков и результатов их рассмотрения и исполнения, а также в сроки, установленные жилищным законодательством, направлять потребителю ответ о ее (его) удовлетворении либо об отказе в удовлетворении с указанием причин отказа.

2.4.8. Нести иные обязанности, предусмотренные Договором и жилищным законодательством Российской Федерации.

2.5. Управляющая организация вправе:

2.5.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по Договору, не нарушая другие условия Договора.

2.5.2. Требовать внесения платы по Договору своевременно и в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами.

2.5.3. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг потребителям в соответствии с порядком, установленным Правилами предоставления коммунальных услуг.

2.5.4. В случаях нарушения срока внесения платы по Договору требовать уплаты неустоек (штрафов, пеней) в случаях, установленных федеральными законами и Договором.

2.5.5. Требовать допуска в заранее согласованное с собственником помещения и (или) потребителем время представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг в порядке и в сроки, установленные Правилами предоставления коммунальных услуг.

2.5.6. Требовать от собственника помещения и потребителя полного возмещения убытков, возникших по его вине, в том числе в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое им жилое или нежилое помещение представителей Управляющей организации, в том числе работников аварийных служб, в случаях, когда такой допуск требуется нормами жилищного законодательства.

2.5.7. Осуществлять иные права, предусмотренные Договором и законодательством Российской Федерации.

2.6. Собственники помещений и иные потребители обязаны:

2.6.1. Своевременно и полностью вносить плату по Договору.

2.6.2. Предоставлять Управляющей организации информацию, необходимую для расчета платы за коммунальные услуги, в порядке и в сроки, установленные Договором и Правилами предоставления коммунальных услуг.

2.6.3. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее (используемое) собственником или иным потребителем помещение в случаях и в порядке, указанных в п.2.5.5 Договора.

2.6.4. При обнаружении неисправностей инженерных сетей, оборудования, общедомовых, индивидуальных (квартирных, комнатных) приборов учета немедленно сообщать о них письменно, по электронной почте или устно по телефону в Управляющую организацию и (или) аварийно-диспетчерскую службу, при наличии возможности принимать все доступные меры по их устранению.

2.6.5. При неиспользовании помещения сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адрес почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, обеспечивающих доступ к соответствующему помещению при отсутствии в помещении проживающих потребителей.

2.6.6. Соблюдать требования, обеспечивающие исполнение Договора, а именно:

а) не производить перенос инженерных сетей;

б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;

в) не нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных услуг;

г) не использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения;

е) 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;

ж) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества дома;

2.6.7. Нести иные обязанности, предусмотренные Договором и жилищным законодательством Российской Федерации.

2.7. Собственники помещений и иные потребители имеют право:

2.7.1. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо ненадлежащего выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по Договору.

2.7.2. Получать от Управляющей организации сведения о правильности начисления предъявленных по платежному документу к уплате размера платы по Договору, о наличии (отсутствии) задолженности или переплаты, наличии оснований и правильности начисления Управляющей организацией штрафов, пеней.

2.7.3. Требовать от Управляющей организации проведения проверок качества выполненных работ, предоставляемых коммунальных услуг, оформления и предоставления соответствующего акта.

2.7.4. Требовать изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, а также в случаях и в порядке, которые установлены Правилами предоставления коммунальных услуг и Договором, изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также за период временного отсутствия потребителей в занимаемом жилом помещении.

2.7.5. Требовать от работников Управляющей организации предъявления документов, подтверждающих их личность и наличие у них полномочий на доступ в жилое или нежилое помещение для осуществления деятельности, связанной с управлением многоквартирным домом (наряд, приказ, задание о направлении такого лица в целях проведения указанной проверки либо иной подобный документ).

2.7.6. По всем спорным вопросам, возникающим у потребителей в отношениях с Представителями Управляющей организации, обращаться в Управляющую организацию.

2.7.7. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией её обязательств по Договору в порядке, установленном законодательством.

3. Порядок определения цены Договора, размера платы, порядок внесения платы.

3.1. Собственник помещения в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в МКД соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и взносов на капитальный ремонт (ст. 39, п. 1. ст. 158 ЖК РФ).

Доля в праве общей собственности на общее имущество в МКД Собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения (ст. 37 ЖК РФ).

Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома распространяется на всех Собственников помещений в этом доме с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому собственнику переходит обязательство предыдущего собственника по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома, в том числе не исполненная предыдущим собственником обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт (п. 3 ст. 158 ЖК РФ).

3.2. Неиспользование Собственниками и иными лицами помещений не является основанием для

невнесения платы за жилое помещение 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, утверждаемом Правительством Российской Федерации.

3.3. Цена договора определяется в соответствии со структурой платы за жилое помещение и коммунальные услуги, установленной ст. 154 ЖК РФ.

3.4. На момент заключения настоящего договора установлена следующая структура платы для Собственников и нанимателей помещения (помещений) в МКД:

1) плата за содержание и текущий ремонт общего имущества МКД, расчет которой указан в Приложении № 2;

2) взнос на капитальный ремонт для собственников МКД - минимальный размер взноса на капитальный ремонт устанавливается и изменяется нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации и доводится до сведения Собственников путем указания данного взноса в расчетном документе (счете-квитанции) (п. 8.1. ст. 156 ЖК РФ). Собственники помещений в МКД могут принять решение об установлении взноса на капитальный ремонт в размере, превышающем минимальный размер такого взноса, установленный нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации;

3) взнос на капитальный ремонт для нанимателей МКД не устанавливается. В соответствии с подп. 2 п. 1 ст. 154 ЖК РФ капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственника жилищного фонда, при этом плата за наём устанавливается Собственником жилищного фонда;

4) цена за коммунальную услугу устанавливается и изменяется нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации и доводится до сведения Собственников путем указания размера платежа в расчетном документе (счете-квитанции).

3.5. Цена договора (плата) за содержание, в том числе управление МКД и текущий ремонт, устанавливается сроком на один год.

3.6. Размер платы за содержание, в том числе управление МКД, текущий ремонт МКД, устанавливаемый Собственниками МКД на их общем собрании (п. 7 ст. 156 ЖК РФ), в том числе путем утверждения условий настоящего договора, должен обеспечивать возможность для Управляющей организации осуществлять надлежащее, в соответствии с законодательством РФ, содержание, текущий ремонт общего имущества (п. 1 ст. 156 ЖК РФ). Для этого Собственники при принятии решения об установлении размера платы учитывают предложения Управляющей организации о необходимом размере платы (п. 7 ст. 156 ЖК РФ).

3.7. Управляющая организация вносит свое предложение об установлении на каждый последующий год необходимого размера платы за содержание и текущий ремонт путем вручения данной информации одному из членов Совета МКД, если они избраны общим собранием собственников.

3.8. Решение общего собрания, изменяющее размер платы на каждый последующий год действия настоящего договора, за содержание, в том числе управление МКД, текущий ремонт (далее по тексту Дополнительное решение) должно быть принято Собственниками МКД на общем собрании и передано в Управляющую организацию в срок до 31 декабря текущего года. Подтверждением наличия Дополнительного решения являются документы, оформленные и предоставленные Управляющей Организацией. Дополнительное решение применяется УО, если оно было передано в УО не позже 31 декабря текущего года в оригинале. На последующие годы действия настоящего договора по изменению размера платы производится в аналогичном порядке.

3.9. Услуги и работы, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются Управляющей организацией за отдельную плату по отдельному договору.

4. Ответственность Сторон.

4.1. Ответственность сторон за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору определяется требованиями действующего законодательства РФ, в том числе Жилищным Кодексом РФ, нормами КоАП РФ, нормативными правовыми актами Российской Федерации, Кировской области и города Котельнича, регулирующими жилищные отношения, а также условиями настоящего Договора и дополнительных соглашений к нему.

4.2. В случае неисполнения Собственниками обязанностей по проведению текущего, капитального ремонта помещений, принадлежащих на праве собственности Собственнику, что повлекло за собой возникновение аварийной ситуации в многоквартирном доме, Собственник несет перед Управляющей организацией и третьими лицами имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий.

4.3. Собственник, лица, приравненные к собственнику, не обеспечившие допуск должностных лиц Управляющей организации и (или) специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, канализации, для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем Договоре, несут имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий перед Управляющей организацией и третьими лицами.

4.4. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим Договором, Управляющая организация несет ответственность, в том числе по возмещению убытков, в порядке, установленном действующим законодательством. Управляющая организация освобождается от ответственности, если докажет, что надлежащее исполнение условий Договора оказалось невозможным вследствие вины Собственника, нанимателей муниципального жилья, арендаторов, третьих лиц за которых Управляющая организация ответственности не несет, в том числе несвоевременного выполнения ими своих обязанностей, а также вследствие действия непреодолимой силы.

4.5. Собственники, сособственники помещений, члены их семей несут солидарную ответственность по оплате и долгам по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги. Родители несут солидарную ответственность по оплате за несовершеннолетних детей, являющихся собственниками помещений, долей в помещениях.

5. Порядок организации выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества.

5.1. Работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме (далее - работы по капитальному ремонту) выполняются региональным оператором или Управляющей организацией по отдельному договору, заключаемому с собственниками помещений. В период после начала реализации региональной программы капитального ремонта, принятой в порядке, установленном в ст. 168 ЖК РФ, такой договор заключается собственниками с региональным оператором, в соответствии с ч.1 ст.181 ЖК РФ, а с Управляющей организацией - относительно видов и объемов работ, определяемых в зависимости от принятия собственниками помещений решения о способе формирования фонда капитального ремонта (ФКР):

а) при формировании ФКР на специальном счете регионального оператора - по всем видам и соответственно объемам работ, включенным и не включенным в региональную программу капитального ремонта и оплачиваемых за счет взносов на капитальный ремонт;

б) при формировании ФКР на счете регионального оператора:

- по видам и объемам работ, включенным в региональную программу капитального ремонта, в случае принятия собственниками помещений решения о их досрочном выполнении и о внесении дополнительных взносов для оплаты указанных работ, услуг (далее - дополнительных взносов на капитальный ремонт) Управляющей организации, в том числе с последующим зачетом взносов на капитальный ремонт, уплачиваемых региональному оператору;

- по видам и объемам работ, не включенным в региональную программу капитального ремонта, в случае принятия собственниками помещений решения о выполнении таких работ и о внесении дополнительных взносов на капитальный ремонт Управляющей организации.

Необходимость проведения непредвиденных неотложных работ по капитальному ремонту определяется Управляющей организацией, о чем Управляющая организация незамедлительно уведомляет уполномоченное лицо и собственников помещений. В данном случае, собственники помещений обязаны заключить с Управляющей организацией указанный в настоящем пункте договор не позднее 2-х месяцев после выполнения Управляющей организацией таких работ, с условием последующей их оплаты.

5.2. Управляющая организация представляет собственникам помещений предложения о необходимом перечне и об объеме услуг и (или) работ по капитальному ремонту, их стоимости, сроках начала их выполнения, о порядке и об источниках их финансирования; в том числе, о размерах сверх минимального взноса на капитальный ремонт, о размере дополнительного взноса на капитальный ремонт, а также другие предложения, связанные с проведением работ по капитальному ремонту, кроме случаев, когда такие предложения собственникам представляет региональный оператор.

Предложения о капитальном ремонте по видам и объемам работ, не включенным в региональную программу капитального ремонта или включенным в такую программу и выполнение которых предложено Управляющей организацией в более ранние сроки, чем установлены в региональной программе капитального ремонта, предоставляются собственникам Управляющей организацией по результатам очередных осмотров технического состояния общего имущества.

5.3. При формировании собственниками помещений фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и проведении работ по капитальному ремонту региональным оператором с учетом решения общего собрания собственников, Управляющая организация участвует в приемке таких работ, услуг, в том числе, путем подписания от имени собственников акта о приемке оказанных услуг, выполненных работ. В указанном случае полномочия Управляющей организации действовать от имени собственников оформляются выпиской из протокола общего собрания собственников о наделении Управляющей организации такими полномочиями.

5.4. При представлении собственникам предложений об источниках финансирования работ по капитальному ремонту Управляющая организация предварительно согласовывает с уполномоченным лицом необходимость внесения и размер сверх минимального взноса на капитальный ремонт (или размера дополнительного взноса на капитальный ремонт при формировании ФКР на счете регионального оператора); сроки внесения такого взноса; возможность или необходимость заключения кредитного договора на финансирование работ, не включенных в региональную программу капитального ремонта или включенных в такую программу при формировании ФКР на специальном счете регионального оператора, а также условия такого кредитного договора.

6. Осуществление контроля Собственником за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору и порядок регистрации факта нарушения условий настоящего Договора.

6.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником помещения.

6.1.1 Контроль осуществляется путем:

- раскрытия Управляющей организацией информации в соответствии с требованиями и в сроки, установленные Постановлением Правительства РФ № 731 от 23.09.2010 г. В случае принятия иного нормативного правового акта о порядке раскрытия информации, либо внесения изменений в указанный нормативный правовой акт, Стороны настоящего договора руководствуются действующим нормативным правовым актом. Информация, указанная в Постановлении Правительства РФ № 731 от 23.09.2010г. раскрыта в полном объеме на сайте Управляющей организации www.kotelnich-gkh.ru, сайте www.reformagkh.ru, стенде Управляющей организации;

- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);

- участия в осмотрах общего имущества, в том числе кровель, подвалов, а также участия в проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту;

- участия в осмотре выполненных работ, в том числе по подготовке дома к сезонной эксплуатации;

- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;

- инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и реагированию Управляющей организации на обращения Собственника с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации.

6.2. В случаях нарушения условий Договора по требованию любой из Сторон Договора составляется акт о нарушениях, к которым относятся:

- нарушения качества услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома или предоставления коммунальных услуг, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу многоквартирного дома. Основанием для уменьшения ежемесячного размера платы Собственником за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома в размере, пропорциональном занимаемому помещению, является акт о недопоставке услуг;

- неправомерные действия Собственника.

7. Условия освобождения от ответственности.

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

- а) в период действия настоящего Договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;

- б) их невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера, под которыми

понимаются: стихийные бедствия, гражданские волнения, военные действия и т. п.

7.2. Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему Договору, обязана немедленно известить другую сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств. Надлежащим подтверждением наличия вышеуказанных обстоятельств и их продолжительности будут служить официально заверенные справки соответствующих государственных органов.

8. Порядок разрешения споров.

8.1. Собственник, наниматель, член семьи собственника, нанимателя обязаны до обращения в суд предъявить управляющей организации претензию. Претензия должна быть рассмотрена УО в течение 10 дней с момента её получения.

9. Срок действия Договора, порядок его расторжения и изменения.

9.1. Настоящий договор вступает в силу с "01" января 2015 года и действует по "31" декабря 2015 года включительно. Считается ежегодно продленным на тот же срок и на тех же условиях, если за 30 дней до окончания срока действия настоящего договора ни одна из Сторон не заявит о его прекращении по окончании срока действия.

Настоящий договор не может быть изменен или расторгнут до истечения одного года с момента его заключения, за исключением случаев предусмотренных действующим законодательством РФ и настоящим договором.

9.2. Изменение и (или) расторжение договора управления многоквартирным домом осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

Управляющая организация в своей деятельности действует четко в соответствии с условиями настоящего договора, а так же в рамках законодательства РФ, регулирующего деятельность управляющих организаций по управлению МКД.

Изменения в настоящий договор, в том числе в приложения к настоящему договору, могут быть внесены по соглашению сторон настоящего договора дополнительным соглашением. Изменения по соглашению сторон в договор управления МКД могут вноситься только при предоставлении Собственниками оригинала решения общего собрания, принятого в пределах полномочий (компетенции) общего собрания.

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

Договор считается расторгнутым по истечении 3-х месяцев с момента извещения УО о расторжении договора по основаниям, указанным выше, и при условии предоставления УО оригиналов решений общего собрания при заочном голосовании, протокола, оформленного в соответствии с установленными требованиями при очном голосовании. К моменту расторжения договора УО обязана:

- подготовить все необходимые документы и передать их вновь избранной управляющей организации;
- остатки начисленных, фактически полученных, но неиспользованных денежных средств на выполнение работ по текущему ремонту управляющая организация возвращает собственникам, как недопоставка услуг по текущему ремонту, соразмерно общей площади жилого помещения.

В случае образования переплаты по результатам корректировки по лицевому счету жилого помещения, денежные средства возвращаются, согласно заявлению собственника по мере получения средств от собственников, имеющих задолженность по текущему ремонту на дату расторжения договора.

Остатки переиспользованных денежных средств на выполнение работ по текущему ремонту распределяются между собственниками жилых помещений путем единовременного начисления в квитанции.

9.4. Договор расторгается в одностороннем порядке по инициативе Управляющей компании:

- в случае, если Многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая компания не отвечает;
- когда неполное внесение плательщиками платы по Договору приводит к невозможности для Управляющей компании исполнять условия Договора, в том числе исполнять обязанности по оплате работ, услуг, выполненных подрядными и специализированными организациями, а также обязанности по оплате коммунальных ресурсов, приобретаемых ею у ресурсоснабжающей организации. Под таким неполным

внесением плательщиками платы по Договору признается случай, когда суммарный размер задолженности плательщиков помещений по внесению платы по Договору за 3 календарных месяца превышает определенную в соответствии с Договором цену Договора за 3 месяца;

- когда общим собранием собственников помещений не принято решение об изменении Перечня работ, услуг при необходимости приведения его в соответствие с установленным Правительством Российской Федерации минимальным перечнем необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме работ, услуг (минимально-необходимых работ, услуг), в течение одного месяца с даты предоставления собственникам соответствующих предложений Управляющей компанией.

9.5. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственником.

9.6. Расторжение Договора не является для Собственников основанием по прекращению исполнения обязательств по оплате долгов за жилое помещение, коммунальные услуги и иных произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

В случае наличия задолженности Собственников по оплате за жилое помещение, коммунальные услуги, капитальный ремонт, даже если работы выполнены без оплаты, в кредит со стороны Управляющей организации, то данные расходы подлежат взысканию с Собственников.

10. Прочие условия.

10.1. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

10.2. Приложения №№ 1, 2, 3 являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

10.3. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ, нормативными правовыми актами РФ, Кировской области и города Котельнича.

10.4. Истечение срока действия Договора не освобождает Стороны от исполнения неисполненных обязательств по Договору.

Приложение № 1 - Состав общего имущества МКД

Приложение № 2 - Расчет платы за содержание и текущий ремонт общего имущества МКД

11. Реквизиты и подписи сторон.

Управляющая компания:

ООО " Базис 1 ",

Адрес:

РФ, 612600, Кировская обл., г. Котельнич, ул. Октябрьская, 102
тел. 4-24-82

Собственники помещений многоквартирного дома по адресу:

612600, Кировская область, город Котельнич, улица Прудная 56

Управляющая компания:

Собственники:

Директор

В. А. Костин



Председатель общего собрания Собственников

Будимко ВФ

кв. № 1

тел. 4-42-52