

**Договор управления многоквартирным домом,
расположенным по адресу:
Орехово-Зуевский район, сельское поселение Белавинское, д.Губино,
ул. Луговая, дом № 6**

г. Орехово-Зуево

«01» августа 2015 года

Собственники помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: Московская область, Орехово-Зуевский район, сельское поселение Белавинское, д. Губино, улица Луговая, дом №6, именуемые в дальнейшем «Собственники», с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Орехово-зуевская районная объединенная компания», в лице Генерального директора Крючковой Светланы Львовны, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор заключен на основании результатов открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, проведенного учреждением «Комитет по управлению имуществом администрации Орехово-Зуевского муниципального района», отраженных в протоколе конкурсной комиссии от «15.» июля 2015 г. № 2/1 (Приложение №1).

1.2. Настоящий договор является Договором смешанного вида, с особым правовым режимом, а так же является Договором с множественностью лиц со стороны Собственников помещений. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491, иными положениями гражданского и жилищного законодательства Российской Федерации, Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354, Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 г. № 416, Минимальным перечнем услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме и порядком их оказания и выполнения, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 г. № 290, Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 31.07.2014 г. № 411/пр. «Об утверждении примерных условий договора управления многоквартирным домом и методических рекомендаций по порядку организации и проведению общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах», Постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 г. №731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами», санитарными нормами и правилами, нормами противопожарной и иной безопасности, нормативно-правовыми актами субъекта РФ – Московской области, нормативно-правовыми актами городского округа Орехово-Зуево, и иными нормативно-правовыми актами Российской Федерации.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Цель настоящего Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания Собственников, надлежащее содержание общего имущества в Многоквартирном доме (далее – МКД), предоставление коммунальных и иных услуг Собственникам, а также членам семьи Собственника.

2.2. По договору управления многоквартирным домом Управляющая организация по заданию Собственников в течение согласованного настоящим Договором срока за плату обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.3. Отношения, связанные с проведением капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, регулируются отдельным договором, заключаемым в порядке, предусмотренным жилищным законодательством.

2.4. Состав и состояние общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, указаны в приложении № 2 к настоящему Договору.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Приступить к выполнению своих обязанностей по управлению МКД по настоящему договору с момента подписания настоящего договора.

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

3.1.3. По договору управления многоквартирным домом Управляющая организация по заданию собственников помещений в течение срока действия договора за плату обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме (В соответствии с приложениями № 3, 4, 5 к данному договору, Постановлениям Правительства РФ от 03.04.2013 г. № 290, а также от 13.08.2006 г. № 491), предоставлять коммунальные услуги (Приложение № 6) собственникам помещений и пользующимся помещениями в этом доме лицам (в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354), оказывать дополнительные услуги и выполнять работы, в том числе по текущему ремонту общего имущества, а также осуществлять иную, направленную на достижение целей управления МКД деятельность (в соответствии со стандартами управления, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 г. № 416).

3.1.4. Представлять интересы всех Собственников помещений в многоквартирном доме в органах федеральной и государственной власти, местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, перед ресурсоснабжающими, подрядными и прочими организациями по вопросам, связанным с выполнением предмета настоящего Договора.

3.1.5. Заключать по поручению и за счет средств в интересах собственников договоры с ресурсоснабжающими организациями с целью предоставления собственникам коммунальных услуг подрядными и прочими организациями, в т. ч. оказывающими собственникам услуги по вывозу мусора, содержанию, обслуживанию и ремонту общедомового имущества дома, в т. ч. инженерно-технических общедомовых систем, систем коммуникации и связи, Интернета, радиовещания, антенного хозяйства, телевидения, видеонаблюдения, обеспечения работы домофона и кодового замка двери подъезда, лифтов, автоматических шлагбаумов и т.д. Контролировать и требовать исполнения договорных обязательств подрядными, ресурсоснабжающими и прочими организациями, в том числе в части объема, качества и сроков предоставления Собственникам жилищных, коммунальных и прочих услуг.

3.1.6. Осуществлять приемку работ и услуг, выполненных и оказанных по заключенным договорам, в том числе по ремонту и обслуживанию.

3.1.7. Устанавливать и фиксировать факты неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств третьими лицами, в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

3.1.8. Устанавливать факты причинения вреда помещениям и общему имуществу Собственников.

3.1.9. Подготавливать предложения Собственникам по проведению дополнительных работ по содержанию и ремонту общедомового имущества.

3.1.10. Осуществлять проверку технического состояния общего имущества дома.

3.1.11. Подготавливать экономические расчеты по планируемым работам и/или услугам, касающимся ремонта, модернизации, приращения и реконструкции Общего имущества; утверждать от имени собственников сметы на оказание услуг и работ в пределах вносимых собственниками по настоящему договору платежей и сборов.

3.1.12. Осуществлять расчет обязательных платежей, сборов и взносов, подлежащих оплате Собственниками; организовывать их начисления, с правом передачи этих полномочий по договору третьим лицам.

3.1.13. Осуществлять проведение работы по взысканию задолженности с лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги, предусмотренную Жилищным законодательством РФ.

3.1.14. Осуществлять принятие и хранение проектной, технической, а также исполнительной и иной документации на многоквартирный дом, внесение изменений и дополнений в указанную документацию в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

3.1.15. Осуществлять прием и рассмотрение обращений, жалоб собственников на действия (бездействия) подрядных, ресурсоснабжающих и прочих организаций.

Рассматривать в течение срока, установленного действующим законодательством, жалобы и заявления Собственников помещений, касающиеся предоставления услуг содержания и ремонта жилого помещения и коммунальных услуг и давать по ним полные и исчерпывающие ответы в указанный срок, а также принимать меры к своевременному устранению указанных в них недостатков.

3.1.16. Организовывать выдачу Собственникам справок и иных документов в пределах своих полномочий; организовывать учет граждан самостоятельно или с привлечением к оказанию данных услуг третьих лиц, оказывать услуги по подготовке и оформлению документов, необходимых для регистрационного учета граждан по месту жительства (в том числе на возмездной основе).

Не распространять конфиденциальную информацию, принадлежащую Собственнику (не передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям), без его письменного разрешения, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.

3.1.17. Организовывать места сбора ртутьсодержащих осветительных приборов в соответствии с требованиями законодательства по энергосбережению.

3.1.18. Проводить за счет Собственников регистрацию и страхование опасных производственных объектов (лифтов и т.п.).

Расходы, понесенные при регистрации, подлежат включению в состав затрат по содержанию общего имущества многоквартирного дома.

3.1.19. Приобретать за счет собственников, на основании их решения, с определением источников финансирования затрат, средств пожаротушения и иной защиты в многоквартирном доме. Невнесение Собственниками (всеми или части) отдельных платежей на указанные цели освобождает Управляющую организацию от какой-либо ответственности;

3.1.20. Производить или организовывать проведение сверки расчетов по платежам, внесенным собственником (нанимателем, пользователем) в счет обязательств по настоящему договору, а также предоставить по требованию Собственника документы, подтверждающие правильность начисления платы с учетом соответствия качеству услуг обязательным требованиям, а также с учетом правильности начисления неустоек, штрафов, пеней.

3.1.21. Совершать другие юридически значимые и иные действия, направленные на управление МКД.

3.1.22. Выполнять иные функции в соответствии с решением Собрания собственников МКД.

3.1.23. Оказывать прочие услуги Собственникам.

Выполнять дополнительные работы, в объеме иных правил и требований, установленных нормативно-правовыми актами, но не вошедших в Перечень работ и услуг по настоящему Договору, возможно только при условии их целевой оплаты, по решению общего собрания собственников помещений.

3.1.24. Обеспечивать поставку ресурсоснабжающими организациями коммунальных ресурсов холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, отопления (теплоснабжения), электроснабжения, газоснабжения Собственникам помещений, а также иным законным пользователям помещений Собственника в МКД в соответствии с главой 39 ГК РФ, обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, и настоящим договором, установленного качества, и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе: холодное водоснабжение; горячее водоснабжение; водоотведение; отопление (теплоснабжение), газоснабжение.

Коммунальные ресурсы приобретаются Управляющей организацией с целью предоставления коммунальных услуг собственникам, объем потребления коммунальных ресурсов не зависит от её воли.

3.1.25. Обеспечивать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание МКД и уведомлять Собственника о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника.

3.1.26. Обеспечивать выполнение работ по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества. Обеспечивать оформление приема заявок в соответствии с нормативными требованиями, утвержденными Правительством РФ.

3.1.27. Обеспечивать своевременное информирование Собственника о сроках предстоящего планового отключения инженерных сетей (водоснабжение, отопление), а также в течение 24 часов с момента аварии - об авариях на инженерных сетях и сроках ликвидации их последствий.

Информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного настоящим Договором в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения - немедленно.

3.1.28. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, производить перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с настоящим Договором.

3.1.29. Осуществлять контроль за качеством текущего ремонта, технического обслуживания и санитарного содержания МКД и придомовых территорий при выполнении соответствующих работ подрядными организациями.

3.1.30. Обеспечивать ведение учета выполненных работ по текущему ремонту общего имущества МКД и придомовой территории.

3.1.31. Своевременно подготавливать МКД, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в нем, к эксплуатации в зимних условиях.

3.1.32. Участвовать во всех проверках и обследованиях многоквартирного дома, а также в составлении актов по фактам непредставления, некачественного или несвоевременного предоставления коммунальных услуг и услуг по содержанию и ремонту помещений (общего имущества) по настоящему договору.

3.1.33. Осуществлять расчеты за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, включая услуги и работы по управлению многоквартирным домом и коммунальные услуги, в том числе: начислять обязательные платежи за жилое помещение и коммунальные услуги, оформлять платежные документы и направлять их собственникам помещений для оплаты услуг, оказываемых по настоящему договору, и оплаты коммунальных ресурсов с указанием платежных реквизитов Поставщиков коммунальных ресурсов по форме, утвержденной Правительством Московской области для Единых платежных документов.

3.1.34. Обеспечивать выдачу Собственнику платежных документов не позднее 1 числа месяца, следующего за истекшим месяцем. По требованию Собственника выставлять платежные документы на предоплату за содержание и ремонт общего имущества пропорционально доле занимаемого помещения и коммунальные услуги с последующей корректировкой платежа при необходимости.

3.1.35. Представлять уполномоченному Собственниками лицу в течение первого квартала текущего года за прошедший год письменный отчет об исполнении условий настоящего договора за предыдущий год, в котором должны содержаться следующие сведения: сумма средств собственников, начисленных и поступивших управляющей организации в отчетный период, перечень исполненных управляющей организацией обязательств (работ и услуг), а также иную информацию, согласно требованиям действующего законодательства.

3.1.36. Обеспечить бесплатное предоставление Собственникам следующих документов: однократно копию Договора, копии актов обследования, копии актов осмотра общего имущества.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Выполнять работы и услуги по содержанию и ремонту в соответствии с Перечнем работ (Приложение № 4,5) самостоятельно в полном объеме, или частично, путем привлечения третьих лиц. Работы по текущему ремонту общего имущества дома по настоящему Договору, не входящие в состав работ и услуг по содержанию общего имущества, выполняются Управляющей организацией только при наличии решения общего собрания собственников помещений.

3.2.2. Привлекать подрядные организации к выполнению всего комплекса или отдельных видов работ по настоящему Договору.

3.2.3. На основании решения общего собрания собственников помещений заключать договоры об использовании общего имущества собственников помещений в МКД (в том числе договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций), с последующим использованием денежных средств на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома возмещение убытков по актам вандализма, вреда по деликтным отношениям, устранение аварийных ситуаций.

3.2.4. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переоборудовании и перепланировке помещений Общего имущества, а также об использовании их не по назначению.

3.2.5. Совершать юридически значимые и иные действия, предусмотренные настоящим Договором, в том числе передавать право требования долгов потребителя жилищно-коммунальных услуг другому лицу.

3.2.6. По решению общего Собрания собственников МКД инвестировать средства в Общее имущество МКД с их последующим возмещением Собственниками.

3.2.7. Средства, полученные за счет экономии предоставляемых жилищных, коммунальных и прочих услуг (ресурсосбережение, перерасчеты платежей и др.) направлять на возмещение убытков, связанных с предоставлением жилищных, коммунальных и прочих услуг, оплату дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту имущества дома, возмещение убытков по деликтным отношениям, актам вандализма, штрафным санкциям.

3.2.8. Требовать надлежащего исполнения Собственником своих обязанностей по настоящему договору.

3.2.9. Требовать от Собственника обеспечения оплаты своих услуг и работ в порядке и на условиях, установленных настоящим договором.

3.2.10. В случае невнесения Собственником платы в течение трёх месяцев, произвести ограничение (приостановление) предоставления коммунальных услуг в порядке, установленном действующим законодательством.

3.2.11. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине Собственника.

3.2.12. В период действия настоящего договора Управляющая организация вправе самостоятельно определять перечень и периодичность выполнения необходимых работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества на основании актов обследований многоквартирного дома и правомочных решений и заявок собственников в течение срока действия настоящего договора. Вправе привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, лицензии и другие разрешительные документы к выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

3.2.13. Управляющая организация вправе выполнить работы и оказать услуги, не предусмотренные в составе перечней работ и услуг, установленных конкурсной документацией, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья, проживающих в многоквартирном доме, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу собственников помещений, а также в связи с предписанием надзорного (контрольного) органа (ГЖИ, ГПН, ГАТИ, Роспотребнадзор и др.), о чем Управляющая организация обязана проинформировать собственников помещений. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества. Информирование собственников осуществляется следующими способами: путем размещения информации на информационных досках, в подъездах дома, в квитанциях на оплату услуг или на сайте управляющей организации.

3.2.14. Управляющая организация вправе оказать Собственникам помещений услуги или выполнить работы, не предусмотренные договором, 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.

3.2.15. В случае угрозы безопасности для жизни и здоровья граждан, сохранности имущества в многоквартирном доме перераспределять имеющиеся средства и выполнить работы для ее устранения с последующим уведомлением Собственников в течение 10 дней с момента проведения соответствующих работ Информирование собственников осуществляется следующими способами: путем размещения информации на информационных досках, в подъездах дома, в квитанциях на оплату услуг или на сайте управляющей организации.

3.2.16. Действовать от имени Собственников помещений в многоквартирном доме в отношениях с третьими лицами.

3.2.17. Предупреждать Собственников о необходимости устранения нарушений, связанных с использованием помещений не по назначению.

3.2.18. Производить осмотры состояния инженерного оборудования в помещениях Собственников, надлежаще уведомив их о дате и времени такого осмотра.

3.2.19. Принимать участие в общих собраниях Собственников помещений многоквартирного дома.

3.2.20. Принимать, с учетом предложений Собственников решение о включении в план работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме работы, имеющие первостепенное значение для обеспечения комфортных и безопасных условий проживания граждан.

3.3. Собственник обязуется:

3.3.1. Обеспечивать своевременное и полное внесение платы в соответствии с п. 2.2 настоящего Договора.

3.3.2. По требованию Управляющей организации и в согласованные с Собственником сроки предоставить в Управляющую организацию копию свидетельства о регистрации права собственности на помещение и предъявить оригинал для сверки. Указанная обязанность возникает у Собственника, заключившего настоящий договор, однократно.

3.3.3. Своевременно и в полном объеме вносить плату за услуги и работы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома и прочие услуги и работы _____ (способ внесения платы определяется Управляющей организацией) Управляющей организации в порядке и сроки, предусмотренные настоящим договором.

3.3.4. Своевременно и в полном объеме вносить плату за коммунальные услуги на счет управляющей организацией в порядке и сроки, предусмотренные настоящим Договором.

3.3.5. До вселения в принадлежащие Собственнику помещения нести расходы на содержание общего имущества МКД, а также оплачивать услуги отопления жилых и нежилых помещений.

3.3.6. Обеспечивать пользование жилым помещением в соответствии с назначением жилого помещения, то есть для проживания граждан, с учетом ограничений использования, установленных жилищным законодательством.

3.3.7. Обеспечить соблюдение Правил пользования жилым помещением (Постановление Правительства №

25 от 21.01.2006 г.), Правил содержания общего имущества (Постановление Правительства № 491 от 13.08.2006 г.), Правил предоставления коммунальных услуг (Постановление Правительства № 354 от 06.05.2011 г., Закона об обеспечении тишины и покоя граждан на территории Московской области (Закон Московской области от 07.03.2014 г. № 16/2014-03), Закона об охране здоровья граждан от воздействия окружающего табачного дыма и последствий потребления табака (Федеральный закон от 23.02.2013 г. № 15-ФЗ).

3.3.8. Обеспечивать соблюдение правил пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми, другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности.

3.3.9. Обеспечить содержание жилого помещения и санитарно-технического оборудования внутри него в надлежащем техническом и санитарном состоянии.

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

3.3.11. При обнаружении неисправностей санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, немедленно принимать возможные меры к их устранению и незамедлительно сообщать о таких неисправностях и повреждениях Управляющей организации или в соответствующую аварийную службу.

3.3.12. Соблюдать права и законные интересы иных Собственников и арендаторов жилых и нежилых помещений.

3.3.13. Обеспечивать допуск в жилые помещения в заранее согласованное время специалистов управляющей организации для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, а также контроля за их эксплуатацией, а для ликвидации аварий – в любое время.

3.3.14. При неиспользовании помещения(ий) в МКД сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса для связи, а также телефоны и адреса лиц, которые в течение 24-х часов могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии.

3.3.15. Обеспечивать соблюдение порядка переустройства и перепланировки, установленного жилищным законодательством. Производить переустройство, реконструкцию, перепланировку самого помещения и подсобных помещений, переоборудование и остекление балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного сантехнического и иного оборудования на основании соответствующего письменного разрешения в установленном законом порядке, а в случае временного отсутствия собственник помещения обязан предоставить Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны), имеющих доступ в помещение собственника на случай устранения аварийных ситуаций, а в случае непредставления такой информации возместить причиненный ущерб гражданам и (или) юридическим лицам и их имуществу.

3.3.16. Предоставлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней сведения:

- о завершении работ по переустройству и перепланировке помещения с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям законодательства (например, документ технического учета БТИ и т.п.);

- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность внесения платы Управляющей организации за содержание и ремонт общего имущества в МКД, а также за коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора) с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;

- об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих, а также о наличии у таких лиц льгот по оплате жилых помещений и коммунальных услуг для расчета размера их оплаты и взаимодействия Управляющей организации с городским центром жилищных субсидий (собственники жилых помещений).

3.3.17. Не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки; не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы;

Утилизировать энергосберегающие осветительные приборы (ртутьсодержащие) в специально отведенные контейнеры.

3.3.18. Не подключать к электрической сети электроприборы и электрооборудование, мощность которых превышает максимально разрешенную мощность для внутридомовых электросетей без согласования Управляющей организации.

3.3.19. Производить согласование с Управляющей организацией при заключении договора с другими организациями, имеющими право на проведение ремонтных работ, перепланировку или переустройство строительных конструкций или инженерного оборудования МКД.

3.3.20. Не менее, чем за десять дней, через Уполномоченное собственниками лицо или лично оповещать Управляющую организацию о проведении всех общих собраний, обеспечивать представителям Управляющей организацией возможность участия в собрании.

3.4. Собственник вправе:

3.4.1. Требовать от Управляющей организации исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.4.2. Информировать Совет дома о выявленных недостатках Управляющей организации по управлению МКД и исполнению настоящего договора.

3.4.3. Через Совет дома участвовать в планировании услуг и (или) работ Управляющей организацией в пределах, определенных договором. Контролировать и осуществлять приемку оказанных услуг и (или) выполненных работ от Управляющей организации в согласованных сторонами формах и сроки лично либо через Уполномоченное собственниками лицо.

3.4.4. Через Уполномоченное собственниками лицо осуществлять контроль за исполнением настоящего договора.

3.4.5. Производить оплату услуг авансом за несколько месяцев вперед.

3.5. Собственник не вправе:

3.5.1. Устанавливать, подключать и использовать регулируемую и запорную арматуру, электробытовые приборы с характеристиками несоответствующими технологическим возможностям многоквартирного и внутридомового

оборудования. Максимальная мощность отдельных внутриквартирных электроприборов не более 4 Квт, единовременная нагрузка – не более 10 Квт.

3.5.2. Подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, не имеющие технического паспорта (свидетельства), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам.

3.5.3. Использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (производить слив воды из систем отопления).

3.5.4. Хранить на балконах легковоспламеняющиеся предметы.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК УСТАНОВЛЕНИЯ РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА, КОММУНАЛЬНЫЕ РЕСУРСЫ И ВНЕСЕНИЯ ТАКОЙ ПЛАТЫ

4.1. Цена Договора определяется как стоимость работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества (включая работы по управлению) и стоимость коммунальных услуг в течение срока действия договора управления.

Цена Договора и размер платы за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества устанавливается в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество, пропорциональной занимаемому Собственником помещению. Размер платы для собственников помещений за содержание и ремонт общего имущества устанавливается из расчета за 1 кв. метр общей площади помещения. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества устанавливается одинаковым для собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме.

4.2. Размер платы за коммунальные услуги (Приложение № 6) рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации.

4.3. Размер платы за коммунальные услуги, рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации.

4.3.1. Размер платы за содержание и ремонт жилых помещений определяется по результатам конкурса и действует не менее 1 года.

4.4. На каждый последующий год размер платы устанавливается решением общего собрания собственников помещений, в случае отсутствия такого решения – в размере, не превышающим размер платы, установленный Администрацией Орехово-Зуевского муниципального района для нанимателей жилых помещений муниципального жилищного фонда.

4.5. Вновь установленный размер оплаты за содержание и ремонт общего имущества вводится в действие с 1 числа месяца, следующего за месяцем, в котором было принято решение об изменении размера платы за содержание и ремонт общего имущества.

4.6. Управляющая организация обязана информировать Собственников об изменении размера платы не позднее, чем за тридцать дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата.

4.7. Плата за содержание и ремонт общего имущества вносится Собственником на _____ (способ внесения платы определяется Управляющей организацией) Управляющей организации в соответствии с суммой, указанной в счет-квитанции, предоставляемой Собственнику Управляющей организацией и/или уполномоченным лицом в порядке, установленном настоящим договором.

4.8. Собственник жилого помещения обязан вносить ежемесячно плату за жилое помещение и коммунальные услуги до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем. При несвоевременной оплате собственники обязаны оплачивать пени. Размер пеней составляет одну трехсотую действующей на момент оплаты ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после установленного срока оплаты по день фактического расчета включительно.

4.9. Неиспользование Собственниками и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за 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.

4.10. Собственник муниципальных помещений переуступает Управляющей организации право требования исполнения обязательств третьими лицами, пользующимися помещениями собственника (нанимателя), в части своевременной оплаты коммунальных услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества.

4.11. Собственники помещений переуступают Управляющей организации права требования с предыдущей управляющей компании денежных средств, поступивших по ранее заключенному договору, а также оплаченных в аванс платежей и денежных средств по неисполненным обязательствам такой организацией. Средства, полученные от предыдущей организации, подлежат включению в состав затрат по содержанию общего имущества.

5. КОНТРОЛЬ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ЕЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ И ПОРЯДОК РЕГИСТРАЦИИ ФАКТА НАРУШЕНИЯ УСЛОВИЙ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

5.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется уполномоченным собранием собственников лицами в соответствии с их полномочиями путем:

- получения от Управляющей организации информации о перечнях, объемах, качестве оказанных услуг и (или) выполненных работ;

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

- составления актов о нарушении условий Договора в соответствии с положениями п.п. 5.2, 5.3 настоящего Договора;

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

- обращения в органы, осуществляющие государственный и муниципальный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству.

Формами контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по настоящему договору также являются:

обязанность управляющей организации предоставлять по запросу собственника помещения в многоквартирном доме и лица, принявшего помещения, в течение 3 рабочих дней документы, связанные с выполнением обязательств по договору управления многоквартирным домом;

право собственника помещения в многоквартирном доме и лица, принявшего помещения, за 15 дней до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом ознакомиться с расположенным в помещении управляющей организации, а также на досках объявлений, находящихся во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, ежегодным письменным отчетом управляющей организации о выполнении договора управления многоквартирным домом, включающим информацию о выполненных работах, оказанных услугах по содержанию и ремонту общего имущества, а также сведения о нарушениях, выявленных органами государственной власти и органами местного самоуправления, уполномоченными контролировать деятельность, осуществляемую управляющими организациями.

5.2. Акт о нарушении условий Договора по требованию любой из Сторон Договора составляется в случаях:

- выполнения услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД и (или) предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу в Многоквартирном доме;

- неправомерных действий Собственника.

Указанный Акт является основанием для применения к Сторонам мер ответственности, предусмотренных настоящим Договором.

Подготовка бланков Акта осуществляется Управляющей организацией.

5.3. Акт составляется в порядке, установленном разделом X Постановления Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».

6. Ответственность Управляющей организации и Собственников.

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ и настоящим договором.

6.2. Собственники помещений несут ответственность за последствия отказа от доступа в свое помещение для проведения работ и оказания услуг по надлежащему содержанию общего имущества в помещении.

6.3. Собственники несут ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с действующим законодательством РФ.

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

6.5. Управляющая организация несет ответственность перед Собственниками по настоящему договору в объеме взятых обязательств и в границах эксплуатационной ответственности с момента вступления договора в юридическую силу. При обнаружении недостатков оказанной услуги или выполненной работы по настоящему договору Собственники вправе потребовать, а Управляющая организация обязана немедленно за свой счет устранить недостатки оказанной услуги или (выполненной работы).

6.6. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы Собственниками по настоящему договору Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в соответствии с п. 4.8 настоящего договора.

6.7. Ни одна из сторон по договору не несет ответственности за несвоевременное и ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему договору, если такое неисполнение вызвано обстоятельствами непреодолимой силы (форс-мажорными обстоятельствами): землетрясения, наводнения, другие стихийные бедствия, военные действия, решения государственных органов, иные обстоятельства, не зависящие от воли Управляющей организации и Собственников, если такие обстоятельства непосредственно влияют на исполнение обязательств по настоящему договору. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего исполнения обязательств по договору. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

6.8. В случае обнаружения факта самовольного переустройства и (или) перепланировки (реконструкции) жилого (нежилого) помещения, и не подтверждения Собственником (нанимателем) законности проведенного переустройства (перепланировки) Управляющая организация выдает Собственнику (нанимателю) требование об устранении выявленных нарушений. Собственник (наниматель) в указанный в предписании срок обязан своими силами и за свой счет устранить выявленные нарушения, в случае невыполнения Собственником (нанимателем) требования Управляющей организации Управляющая организация вправе обратиться в соответствующие органы для привлечения Собственника (нанимателя) к ответственности и (или) в суд для устранения выявленных нарушений.

6.9. 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, имеющих доступ в помещения собственников (нанимателей);
- аварий инженерных сетей или иного оборудования, произошедших не по вине Управляющей организации и при невозможности последней устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и др.)

- использованием общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства .
- невыполнением собственниками (нанимателями) своих обязательств, установленных настоящим договором.
- истечением срока службы инженерных сетей или достижения общим имуществом уровня предельно-допустимых характеристик надежности и безопасности.

6.10. Управляющая организация не несет ответственность за невыполнение или несвоевременное оказание услуг и выполнение работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома по настоящему договору в случае несвоевременной или неполной оплаты по договору Собственниками в течение одного календарного года.

6.11. Управляющая организация ответственна перед Собственниками за действия третьих лиц (субагентов, подрядчиков, исполнителей) по договорам, заключенным с ними Управляющей организацией от своего имени и за счет Собственников или от имени Собственников и за их счет.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ, ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

7.1. Настоящий договор считается акцептованным (утвержденным) с момента подписания Управляющей компанией экземпляра договора, направленного организатором конкурса, вступает в силу с момента подписания и действует 3 (три) года с даты вступления договора в силу.

7.2. Обязательства сторон по настоящему договору могут быть изменены только в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы либо на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы управляющая организация осуществляет указанные в договоре управления многоквартирным домом работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет собственникам помещений в многоквартирном доме, лицам, принявшим помещения, счета по оплате таких выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный договором управления многоквартирным домом, должен быть изменен пропорционально объемам и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг;

7.3. В случае если за 30 (тридцать) календарных дней до истечения срока действия настоящего договора, ни одной из сторон не будет в письменной форме в порядке, определенном настоящим договором, заявлено о прекращении настоящего договора, договор считается пролонгированным на тех же условиях и на тот же срок. В случае расторжения настоящего Договора Собственник обязан возместить Управляющей организации причиненные убытки, а также погасить всю имеющуюся задолженность за оказанные услуги и выполнить иные действия, определенные настоящим договором, в противном случае договор не считается расторгнутым.

7.4. Договор может быть расторгнут:

- Управляющей организацией в связи с существенным изменением обстоятельств, предусмотренным гражданским и жилищным законодательством, а также при систематическом неисполнении собственниками помещений обязательств по оплате выполненных работ и оказанных услуг: неплатежи собственников помещений более трех месяцев, систематическое непринятие собственниками решений об утверждении работ и услуг, а также размера платы без учета предложений Управляющей организации.

- Собственниками помещений. Односторонний отказ собственников помещений от исполнения обязательств может быть произведен только при наличии доказательств неисполнения обязательств Управляющей организацией и при условии оплаты понесенных ею расходов, а также убытков, связанных с досрочным расторжением договора.

Договор считается досрочно расторгнутым, если собственники помещений в установленном порядке приняли решение на общем собрании о прекращении договорных отношений и за три месяца до его окончания уполномоченное собственниками лицо направило Управляющей организации уведомление о досрочном расторжении договора, заверенную копию протокола общего собрания, копии бланков решений собственников и документы, подтверждающие факт неисполнения Управляющей организацией взятых на себя обязательств, а также расчет убытков, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств.

Собственники помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего договора управления многоквартирным домом, по истечении каждого последующего года со дня заключения указанного договора в случае, если до истечения срока действия такого договора общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме принято решение о выборе или об изменении способа управления этим домом.

- по соглашению сторон;

- в случае ликвидации Управляющей организации;

- по решению суда.

7.5. После расторжения Договора учетная, расчетная, техническая документация, материальные ценности передаются лицу, назначенному Общим собранием Собственников, а в отсутствии такового - любому Собственнику или нотариусу на хранение.

8. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

8.1. Споры, возникающие при исполнении обязательств по настоящему договору, решаются Сторонами путем переговоров.

8.2. В случае не достижения согласия на рассмотрение суда в порядке, предусмотренном законодательством РФ.

9. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. Любые приложения, изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в письменной форме, подписываются Сторонами и являются его неотъемлемой частью, содержащей обязательные нормы. Никакие устные договоренности Сторон не имеют силы.

9.2. Настоящим договором не регулируются плата за наем, взнос на капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома, а также иных работ и услуг, в частности, пользования коллективными и индивидуальными спутниковыми телевизионными антеннами, проводной радиоточкой, телефонной связью всех видов, сетью «Интернет»,

установки и обслуживания системы сигнализации, домофонной связи, автоматических шлагбаумов и замков подъездных дверей и др.

9.3. Настоящий договор составлен в двух экземплярах на русском языке по одному для каждой из сторон, оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу.

9.4. Обязанность информирования иных пользователей помещений о подписании договора со стороны Собственников и о вступлении договора в силу путем размещения соответствующей информации в подъездах МКД лежит на Уполномоченном собственниками лице.

9.5. Взаимоотношения Управляющей организации и Собственников, не урегулированные настоящим договором, регламентируются действующим законодательством РФ.

9.6. Настоящий Договор является обязательным для всех собственников помещений многоквартирного дома.

9.7. Приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью:

Приложение №1 Протокол конкурсной комиссии.

Приложение № 2 Состав и техническое состояние общего имущества многоквартирного дома.

Приложение № 3 Перечень услуг (работ) по управлению многоквартирным домом.

Приложение № 4 Перечень работ по содержанию многоквартирного дома.

Приложение № 5 Перечень работ, относящихся к текущему ремонту.

Приложение № 6 Перечень коммунальных услуг.

Приложение № 7 Акт по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей организацией и Собственниками помещений многоквартирного дома.

Собственники:

Управляющая организация:

ООО «Орехово-Зуевская районная объединенная компания»

Юридический адрес: 142660, Московская область, Орехово — Зуевский район, г. Дрезна, ул.

И.Н.Зими́на, д.8

ИНН: 5034049204 КПП: 503401001

Р/счет: 40702810501590000280

в Акционерном коммерческом банке «Банк Москвы» (ОАО)

К/счет 30101810500000000219

БИК: 044525219

*Комитет по управлению
муниципальным имуществом
района Орехово-Зуевского
муниципального района*



С.А. Кисель



С. Л. Крючкова /