

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГOKBAPТИРНЫМ ДОМОМ №14/23-2022
ПО АДРЕСУ: г. ЯРОСЛАВЛЬ, Ленинградский пр-т, д. 96/1

г. Ярославль

«01» ноября 2022г.

Собственники помещений в МКД (согласно листу регистрации, приведенному в приложении №1 к настоящему договору), действующие на основании решения общего собрания (протокол общего собрания от 28.10.2022 №1, приложение №2), именуемые в дальнейшем «**Собственники**», с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Ремонтно-эксплуатационное управление № 14», в лице генерального директора Матвеева Алексея Анатольевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Управляющая организация**», с другой стороны, вместе именуемые в дальнейшем Стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 1.1. Собственник помещения — физическое или юридическое лицо, владеющее на праве собственности помещением в многоквартирном доме (далее по тексту — МКД). Собственник помещения несет бремя содержания данного помещения и Общего имущества в МКД.
- Наниматель жилого помещения — лицо, которому предоставлено жилье в пользование или во владение и пользование на условиях договора коммерческого или социального найма.
- Арендатор нежилого помещения — лицо, заключившее с собственником помещения договора аренды и получившее во временное владение и пользование такое помещение.
- 1.2. Доля обязательных расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, бремя которых несет собственник помещения в доме, определяется его долей в праве общей собственности на общее имущество в доме.
- 1.3. Управляющая организация (исполнитель коммунальных услуг) — организация, уполномоченная собственниками на выполнение функций по управлению домом, содержанию и ремонту общего имущества, а также на предоставление коммунальных услуг.
- 1.4. Общее имущество собственников помещений в МКД — принадлежащие собственникам на праве общей долевой собственности имущество, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме. Порядок отнесения имущества к общему определен статьей 36 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее — ЖК РФ) и постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 №491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме».
- 1.5. Исполнители — организации различных форм собственности, на которые управляющей организацией возложены обязательства по содержанию и ремонту общего имущества в МКД. В отношениях с исполнителями управляющая организация действует от своего имени и за свой счет.
- 1.6. Потребитель коммунальных услуг — физическое или юридическое лицо, пользующееся на праве собственности или ином законном основании помещением в многоквартирном доме, потребляющее коммунальные услуги.
- 1.7. Текущий ремонт общего имущества в МКД — комплекс строительных и организационно-технических мероприятий, направленных на устранение неисправностей и восстановление работоспособности элементов здания с частичной заменой его составных частей ограниченной номенклатуры, установленной нормативной и технической документацией, а также на поддержание нормального уровня эксплуатационных показателей.
- 1.8. Договор управления является смешанным с особым правовым режимом, т.к. включает в себя элементы разных видов договоров — оказания услуг и договора подряда.
- 1.9. В течение тридцати дней с момента получения управляющей организацией протокола о принятии собственниками решения о выборе способа управления и управляющей организации проводится комиссионное обследование технического состояния МКД с составлением соответствующего акта. Акт является основанием для составления плана текущего ремонта общего имущества и утверждения его общим собранием собственников помещений в МКД.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

- 2.1. По настоящему договору управляющая организация обязуется за плату выполнять работы и оказывать услуги по управлению, содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в МКД, оказывать коммунальные услуги потребителям, а также осуществлять иную деятельность, направленную на создание благоприятных и безопасных условий для проживания и пользования помещениями в МКД.
- 2.2. Состав и техническое состояние общего имущества на момент заключения настоящего договора определены в Приложении № 3, работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества, выполняемые управляющей организацией по настоящему договору, указаны в Приложении №5.
- 2.3. Стороны при заключении, изменении и дополнении положений договора, исполнении и прекращении его действия руководствуются условиями настоящего договора, нормами Жилищного кодекса РФ, Гражданского кодекса РФ, Постановлений Правительства РФ от 13.08.2006 №491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме...», от 06.05.2011 №354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах, вместе с Правилами предоставления коммунальных услуг», от 21.01.2006 №25 «Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями», от 03.04.2013 №290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения», иными нормативными актами, регулирующими отношения в жилищной сфере.
- 2.4. Техническая и иная документация на МКД передается управляющей организации в срок не позднее 30 дней с момента заключения настоящего договора. Ее наличие и перечень фиксируется в Приложении №4.
- 2.5. Неотъемлемой частью настоящего договора являются упоминаемые в тексте приложения к нему, копии правоустанавливающих документов собственников помещений в доме. Изменения и дополнения к настоящему договору вносятся сторонами путем заключения дополнительного соглашения.
- 2.6. Стороны несут эксплуатационную ответственность за техническое состояние инженерного оборудования и коммуникаций, находящихся внутри каждого помещения, в соответствии с Приложением №6 к настоящему договору.

2.7. Услуги управляющей организации, не предусмотренные настоящим договором, оказываются за отдельную плату по дополнительному соглашению сторон, которое заключается путем подписания одного документа.

2.8. Изменение перечня работ и услуг по настоящему договору производится на основании решения общего собрания собственников помещений в доме, согласно ЖК РФ, ГК РФ. Перечень и периодичность обязательных работ и услуг сокращению не подлежат.

2.9. В многоквартирном доме, намеченном к производству капитального ремонта в течение ближайших пяти лет или подлежащих сносу, текущий ремонт ограничивается работами, обеспечивающими нормативные условия для проживания (подготовка к весенне-летней и зимней эксплуатации, наладка инженерного оборудования).

2.10. Собственники помещений дают согласие управляющей организации осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение в случаях передачи их уполномоченным лицам для взыскания задолженности в судебном порядке, для производства начислений, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством.

2.11. Условия настоящего договора являются одинаковыми для всех собственников и законных пользователей помещениями в МКД.

2.12. Собственник муниципальных помещений переуступает управляющей организацией право требования исполнения обязательств лицами, пользующимися помещениями собственника (наниматели), в части своевременной оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества.

3. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА СТОРОН.

3.1. Стороны договора обязаны:

3.1.1. Исполнять обязанности, исходящие из норм гражданского законодательства, жилищного законодательства и изданных в их исполнение правовых актов, и из положений настоящего договора.

3.2. Управляющая организация обязана:

3.2.1. Приступить к выполнению своих обязанностей не позднее 30 календарных дней с момента подписания настоящего договора.

3.2.2. Согласно предмету настоящего договора оказывать услуги и выполнять работы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в МКД, оказывать коммунальные услуги, а также осуществлять иную деятельность, направленную на создание благоприятных и безопасных условий для проживания и пользования помещениями в МКД.

3.2.3. Заключить договоры на поставку коммунальных ресурсов со снабжающими организациями для предоставления потребителям коммунальных услуг по: а) холодному водоснабжению; б) горячему водоснабжению; в) водоотведению; д) отоплению; е) электроснабжению; ж) газоснабжению.

3.2.4. Предоставлять коммунальные услуги до границы эксплуатационной ответственности в количестве и качестве, обеспечивающем комфортные условия проживания и деятельности для всех категорий потребителей в доме. В период действия договора обеспечивать качество, количество и режим предоставления коммунальных услуг в соответствии с требованиями, предъявляемыми Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 №354, санитарными нормами и правилами в РФ.

3.2.5. В установленных действующим законодательством и настоящим договором случаях произвести перерасчет платы за содержание и ремонт общего имущества, и коммунальные услуги.

3.2.6. Обеспечить пользователей помещений информацией о телефонах диспетчерских и аварийных служб, организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание.

3.2.7. Принимать индивидуальные приборы учета потребления коммунальных услуг в эксплуатацию в соответствии с действующим законодательством.

3.2.8. Планировать и своевременно давать собственникам предложения на проведение ремонтных работ, в том числе не предусмотренных настоящим договором или превышающих договорные объемы, необходимость которых вызвана для обеспечения безопасного проживания и сохранности имущества собственников и/или третьих лиц. Предложения должны содержать: основание для ремонта, объем и срок начала работ, ориентировочную стоимость, порядок финансирования ремонта, сроки возмещения расходов, другие предложения, связанные с условиями ремонта.

3.2.8.1. Выполнять необходимые срочные ремонтные работы, направленные на предупреждение или устранение нарушений, влияющих на безопасность собственников (нанимателей/арендаторов) при проживании или пользовании общим имуществом, а также на сохранность общего или личного имущества собственников (нанимателей/арендаторов).

Предъявлять фактические расходы на проведение таких работ собственникам к оплате в месяце, следующем за месяцем, в котором данные работы были выполнены. Основанием для проведения таких работ является акт планового (внепланового) осмотра дома или техническое заключение специализированной организации о состоянии дома и его элементов. Подтверждением стоимости выполненных работ является расчет управляющей организации с приложением необходимых документов.

3.2.8.2. Выполнять ремонтные работы, которые не были включены в настоящий договор по решению общего собрания или предложения управляющей организации не были рассмотрены на общем собрании в установленный настоящим договором срок, а их выполнение стало обязательным в период действия договора для предупреждения или устранения нарушений, влияющих на безопасность собственников (нанимателей/арендаторов) при проживании или пользовании общим имуществом, а также на сохранность общего или личного имущества собственников (нанимателей/арендаторов).

Предъявлять собственникам к оплате фактические расходы управляющей организации по таким работам в месяце, следующем за месяцем, в котором данные работы были выполнены. Основанием для проведения таких работ является акт планового (внепланового) осмотра дома, или техническое заключение специализированной организации, или предписание органа осуществляющего государственный (муниципальный) контроль и надзор за техническим состоянием общего имущества, установленным требованиям, или решение суда. Подтверждением стоимости выполненных работ является расчет управляющей организацией с приложением необходимых документов.

3.2.8.3. Если для восстановления эксплуатационных характеристик конструктивных элементов и/или инженерных систем дома, при наступлении обстоятельств, предусмотренных п.3.2.8.1 и 3.2.8.2, требуется капитальный ремонт, управляющая организация обязана направить в адрес собственников помещений и регионального оператора необходимые документы и предложения о его проведении.

3.2.8.4. Прочие работы, не предусмотренные настоящим договором, выполнять на основании решения общего собрания собственников, которое должно содержать утвержденные виды работ, сроки и порядок их финансирования.

3.2.9. Своевременно информировать собственников (нанимателей/арендаторов) путем размещения в общедоступных местах (на входных группах, в подъездах, на обороте платежных документов) сообщений о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг, предстоящем ремонте общего имущества МКД, изменениях условий оплаты услуг.

В случае невыполнения работ или не предоставления услуг, предусмотренных настоящим договором, уведомить собственников (нанимателей/арендаторов) о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных досках (стендах) дома. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании) произвести перерасчет платы за текущий месяц.

3.2.10. Принимать меры по ликвидации аварийных ситуаций, направленных на устранение снижения качества услуг в сроки, установленные действующим законодательством.

3.2.11. Рассматривать в установленный нормативными актами срок жалобы и заявления собственников (нанимателей/арендаторов) помещений в доме в рамках полномочий, предоставленных настоящим договором и законодательством РФ. Организовать и вести прием собственников (нанимателей, арендаторов) по вопросам исполнения настоящего договора.

3.2.12. Представлять собственникам отчет о выполнении договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия договора. В случае не продления договора на очередной период отчет предоставляется за 10 дней до даты прекращения договорных отношений.

3.2.12.1. Раскрывать информацию о своей деятельности, подлежащую раскрытию в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

3.2.13. Принимать меры к выполнению всеми собственниками помещений в МКД обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в МКД в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество.

3.2.14. Обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в МКД при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью.

3.2.15. Принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах, распоряжения собственниками помещений общим имуществом в МКД или препятствующих этому.

3.2.16. Представлять законные интересы собственников помещений в МКД, в том числе в отношениях с третьими лицами в целях выполнения условий настоящего договора.

3.2.17. Контролировать своевременное внесение собственниками помещений установленных обязательных платежей и взносов.

3.2.18. Вести реестр собственников, делопроизводство, бухгалтерский учет и бухгалтерскую отчетность.

3.2.19. Принимать от собственников плату за жилое помещение, коммунальные и другие услуги согласно платежному документу.

По распоряжению собственника, отраженному в соответствующем документе, принимать плату за вышеуказанные услуги от всех нанимателей и арендаторов помещений собственника.

По договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного жилищного фонда принимать плату за содержание и ремонт общего имущества, а также плату за коммунальные и другие услуги от нанимателя такого помещения. Обеспечить доставку соответствующих платежных документов собственникам (нанимателям/арендаторам) в сроки, установленные настоящим договором.

3.2.20. Требовать внесения платы от собственника в случае не поступления платы от нанимателя и/или арендатора в установленные законодательством и настоящим договором сроки.

3.2.21. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг.

3.2.22. При наличии технической возможности предоставлять дополнительные услуги, связанные с управлением общим имуществом МКД (радиовещание, телевидение, интернет, домофон, кодовые замки и т.п.)

3.2.23. Хранить техническую документацию и относящиеся к управлению МКД базы данных в соответствии с перечнем, содержащимся в Приложении № 4 к настоящему договору, вносить изменения в техническую документацию, отражающие состояние МКД, в соответствии с результатами проводимых осмотров.

3.2.24. Информировать собственников(нанимателей/арендаторов) об изменении размера платы за содержание жилого помещения/или тарифов на коммунальные услуги до начала их применения.

3.2.25. Производить расчёт платы за коммунальные услуги в жилых помещениях, не оборудованных приборами учета, исходя из фактического количества пользователей.

Основанием для расчетов является акт. В этом акте указываются дата и время его составления, фамилия, имя и отчество собственника жилого помещения (постоянно проживающего потребителя), адрес, место его жительства, сведения о количестве временно проживающих потребителей. В случае если собственник жилого помещения (постоянно проживающий потребитель) отказывается подписывать акт или собственник жилого помещения (постоянно проживающий потребитель) отсутствует в жилом помещении во время составления акта, в этом акте делается соответствующая отметка. Один экземпляр акта передается собственнику жилого помещения (постоянно проживающему потребителю).

Указанный акт подписывается исполнителем и потребителем, а в случае отказа потребителя от подписания акта - исполнителем и не менее чем 2 потребителями.

3.2.26. Без письменного согласия не распространять конфиденциальную информацию, принадлежащую собственнику (нанимателю, арендатору), не передавать ее в пользование иным лицам или организациям, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.

3.2.27. В случае поручения обработки персональных данных по договору другому лицу, Управляющая организация обязана включить в такой договор в качестве существенного условия обязанность обеспечения указанным лицом конфиденциальности персональных данных и безопасности персональных данных при их обработке.

- 3.2.28. Предоставлять или организовать предоставление собственнику или уполномоченным им лицам по запросам имеющуюся документацию, информацию и сведения, касающиеся управления МКД, содержания и ремонта общего имущества.
- 3.2.29. По требованию собственника и иных лиц, действующих по распоряжению собственника или несущих с собственником солидарную ответственность за помещение, выдавать или организовать выдачу справок установленного образца, копии из финансового лицевого счета и/или из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы.
- По требованию собственника (нанимателя, арендатора) производить либо организовать проведение сверки платы за жилое помещение и коммунальные услуги, и выдачу документов, подтверждающих правильность начисления платы с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим договором, а также с учетом правильности начисления установленных федеральным законом или договором неустоек (штрафов, пени).
- 3.2.30. На основании заявки собственника (нанимателя, арендатора) направлять своего сотрудника для составления акта о нарушении условий договора, либо о нанесении ущерба общему имуществу или помещению собственника.
- 3.2.31. Не менее чем за три дня до начала проведения работ внутри помещения собственника согласовать с ним (нанимателем/арендатором) время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.
- 3.2.32. Принимать результат работ по капитальному ремонту общего имущества, выполненного в порядке и в соответствии с требованиями ЖК РФ и постановлениями Правительства ЯО.
- 3.2.33. Информировать собственников об их обязанностях и об изменениях действующего законодательства РФ, а также давать предложения по исполнению законодательства и настоящего договора.
- 3.2.34. Заключить договоры с соответствующими государственными/муниципальными структурами для возмещения разницы в оплате услуг (работ) по настоящему договору, в том числе коммунальных услуг для собственника - гражданина, плата которого законодательно установлена ниже платы по настоящему договору в порядке, установленном законодательством.
- 3.2.35. Проводить проверки и обследования МКД, составлять акты по фактам непредставления, некачественной или несвоевременной поставке коммунальных услуг и услуг по содержанию и ремонту общего имущества.

3.3. Собственники обязаны:

- 3.3.1. Предоставить в управляющую организацию правоустанавливающие документы и их копии на занимаемые помещения в доме в течение 10 дней со дня заключения настоящего договора (присоединения к договору), сообщить фактическое место проживания, контактную информацию.
- 3.3.2. В указанный в п.3.3.1. срок предоставить следующие персональные данные: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, семейное, социальное положение, сведения о наличии льгот, сведения о зарегистрированном в многоквартирном доме праве собственности на занимаемое жилое и (или) нежилое помещение, сведения о пользующихся помещениями лицах и иные данные, необходимые для реализации настоящего договора в части начисления платы за коммунальные услуги, содержание и ремонт общего имущества.
- 3.3.3. Выбрать на общем собрании совет многоквартирного дома, председателя совета МКД и уполномоченных лиц для контроля над осуществлением управляющей организацией обязанностей по настоящему договору.
- Совет МКД, председатель совета МКД избираются собственниками помещений в порядке, предусмотренном Жилищным кодексом РФ.
- 3.3.4. При принятии решения о проведении работ, связанных с переустройством и перепланировкой находящихся в собственности помещений, технических устройств, инженерных сетей внутри помещений, балконов, лоджий, предоставлять в управляющую организацию необходимую документацию, согласованную в порядке, установленном действующим законодательством.
- 3.3.5. Извещать управляющую организацию в течение 5 рабочих дней об изменении числа проживающих в жилых помещениях лиц, в том числе вселившихся в качестве временно проживающих граждан на срок более 5 дней.
- 3.3.6. При неиспользовании помещений (в т.ч. временно) сообщать в управляющую организацию свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, обеспечивающих круглосуточный доступ в помещение собственников на случай проведения аварийных работ, а в случае не предоставления такой информации возместить причиненный ущерб гражданам и/или юридическим лицам и их имуществу.
- 3.3.7. В соответствии с требованиями Закона об энергосбережении и Правил предоставления коммунальных услуг установить в жилых/нежилых помещениях и ввести в эксплуатацию индивидуальные приборы учета в течение 30 дней с момента подписания настоящего договора.
- 3.3.8. В случае если помещения оборудованы индивидуальными (общеквартирными) приборами учета потребления холодной и горячей воды:
- 3.3.8.1. Обеспечивать доступ (по предъявлению соответствующих документов, удостоверяющих личность) к приборам учета работникам управляющей организации и/или обслуживающих подрядных организаций, в течение 5 дней после вступления в действие настоящего договора, для опломбирования и снятия первичных показаний.
- 3.3.8.2. Самостоятельно осуществлять снятие показаний приборов учета и предоставлять их в управляющую организацию в период с 15 по 25 число текущего месяца. Показания приборов учета предоставляются одним из собственников помещения (нанимателем/арендатором).
- 3.3.8.3. Нести ответственность за сохранность и работоспособность приборов учета, сохранность пломб и достоверность передаваемых показаний.
- 3.3.8.4. При выходе из строя прибора учета немедленно сообщить в управляющую организацию и сделать отметку в платежном документе.
- 3.3.8.5. Производить за свой счет техническое обслуживание, ремонт, поверку и замену приборов учета.
- 3.3.9. В случае перехода права собственности на помещение к другому лицу оплачивать услуги по содержанию и ремонту жилья, коммунальные услуги до момента государственной регистрации права собственности новым собственником в установленном законом порядке.
- 3.3.10. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими и другими приборами.
- 3.3.11. Содержать в чистоте и порядке места общего пользования, не допуская их захламления и загрязнения. Не загромождать посторонними предметами входы и выходы на лестничные клетки и на чердаки, запасные выходы, коридоры, проходы, лестничные марши. Не хранить в принадлежащем помещении и местах общего пользования вещества и предметы,

загрязняющие воздух, взрывоопасные и пожароопасные вещества и предметы.

3.3.12. Не допускать выполнения работ или совершения иных действий, приводящих к порче помещений или конструкций МКД, загрязнению придомовой территории.

3.3.13. При обнаружении неисправностей санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом/нежилом помещении, немедленно принимать возможные меры к их устранению и незамедлительно сообщать о таких неисправностях и повреждениях в управляющую организацию.

3.3.14. Рассматривать на общем собрании собственников помещений в течение 30 дней поступающие от управляющей организации предложения по вопросам исполнения настоящего договора, иные предложения, связанные с обслуживанием дома. О принятом решении сообщать в управляющую организацию не позднее 5 дней с момента проведения общего собрания.

3.3.15. Поддерживать принадлежащие собственникам помещения в надлежащем техническом и санитарном состоянии, производить за свой счет текущий ремонт внутри помещений и капитальный ремонт общего имущества в МКД, соблюдать права и законные интересы других собственников, а также Правила содержания общего имущества Собственников в МКД.

3.3.16. Соблюдать следующие требования:

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 осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Собственника, и их оплаты, без согласования с Управляющей организацией;

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

д) не допускать выполнение работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;

е) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и 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 в доме;

з) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;

и) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23:00 до 07:00 (ремонтные работы производить только в период с 08.00 до 20.00);

к) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, затрагивающих общее имущество в Многоквартирном доме.

л) исполнять требования, предусмотренные законодательством правила пользования помещениями в жилых и многоквартирных домах и оборудованием, расположенным в них, а также требования Управляющей организации, указанные в уведомлении (предписании) по устранению выявленных в процессе осмотра помещения недостатков.

3.3.17. Обеспечивать доступ представителям управляющей организации в помещение для осмотра конструктивных элементов дома, технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом/нежилом помещении, для выполнения необходимых ремонтных и аварийных работ в заранее согласованное с управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время суток.

3.3.18. Немедленно сообщать в управляющую организацию о выявленных неисправностях общего имущества.

3.3.19. Наймодатели и арендодатели из числа собственников помещений обязаны:

А) В целях обеспечения нанимателей и членов их семей, а также арендаторов услугами, предоставляемыми управляющей организацией по настоящему договору, в течение 10 дней с даты заключения настоящего договора, или соглашений об изменении условий договора, направить нанимателям и арендаторам извещение о выбранной управляющей организации, о порядке уведомления нанимателей о размерах платы за содержание и ремонт общего имущества, сроках их действия и о порядке получения нанимателями и арендаторами иной информации об условиях обслуживания и предоставления им услуг, предусмотренных настоящим договором. При заключении договоров социального найма, коммерческого найма, аренды в период действия настоящего договора наймодатель/арендодатель обязаны представлять нанимателям/арендаторам, указанную в настоящем пункте информацию непосредственно в момент заключения договора.

Б) Предоставить управляющей организации сведения о гражданах-нанимателях жилых помещений и членах их семей по каждому жилому помещению, предоставленному по договору социального и/или коммерческого найма, а также сведения об арендаторах по каждому нежилому помещению в срок не позднее 10 дней от даты заключения настоящего договора, если такая информация не содержится в составе документации, передаваемой управляющей организации в соответствии с п.2.4. настоящего договора.

В) При принятии решения о проведении работ по капитальному ремонту сданных в наем жилых помещений и/или переданных в пользование иным лицам нежилых помещений и устройств, находящихся в таких помещениях и предназначенных для предоставления коммунальных услуг, уведомить управляющую организацию о сроках и порядке проведения таких работ, а при намерении привлечь управляющую организацию к их выполнению, заключить с ней в указанных целях отдельный договор.

Г) Оплатить задолженность за жилищно-коммунальные услуги, образовавшуюся перед управляющей организацией в результате полного или частичного неисполнения нанимателем/арендатором поручения об оплате услуг по договору управления более двух месяцев подряд.

3.3.20. В соответствии с предложениями управляющей организации утверждать на общем собрании виды, объемы и сроки проведения работ по текущему ремонту общего имущества, а также соответствующий размер платы для их проведения. Согласовывать с управляющей организацией планирование и выполнение работ по капитальному и текущему ремонту общего имущества.

3.3.21. Собственники нежилых помещений обязаны извещать управляющую организацию в течение 5-ти рабочих дней об изменении вида деятельности, осуществляемого в нежилом помещении и предоставить сведения о характеристике осуществляемой деятельности в нежилом помещении.

3.3.22. Устранять за свой счет ущерб имуществу собственников, имуществу пользователей помещений, общему имуществу собственников, имуществу третьих лиц, причиненный по собственной вине или по вине пользователя его помещением.

3.3.23. Ежемесячно, в установленный настоящим договором срок, вносить плату за содержание жилого помещения, плату за предоставленные коммунальные услуги с учетом всех пользователей услуг.

3.3.23.1. Своевременно предоставлять в управляющую организацию документы, подтверждающие право на льготы собственнику(нанимателю) и лицам, пользующимся его помещением.

3.3.23.2. Своевременно и полностью вносить плату за выполненные управляющей организацией работы в случаях, установленных пунктами 3.2.8.1 и 3.2.8.2 соответственно.

3.3.24. При возникновении аварийных ситуаций в занимаемых помещениях, в доме или на придомовой территории немедленно сообщать в диспетчерскую службу 26-20-20.

3.3.25. Обязанности и права граждан, проживающих совместно с собственниками в принадлежащих им жилых помещениях, реализуются ими в соответствии со статьями 31 Жилищного кодекса РФ.

3.3.26. Уведомлять управляющую организацию о проведении общего собрания собственников. Предложения собственников, выразившиеся в решении общего собрания, касаемо изменения условий настоящего договора должны быть переданы в управляющую организацию в течение 5 дней с момента принятия решений, но не позднее 60 календарных дней до даты окончания срока действия настоящего договора.

3.3.27. Предоставлять управляющей организации беспрепятственный доступ в занимаемое жилое/нежилое помещение для проверки показаний индивидуальных приборов учета в порядке и случаях, предусмотренных Правилами предоставления коммунальных услуг.

3.3.28. При проведении работ по ремонту, переустройству и/или перепланировке жилого/нежилого помещения обеспечить за свой счет вывоз крупногабаритных и строительных отходов.

Во время проведения работ по ремонту, переустройству и/или перепланировке в помещении Собственников, осуществлять складирование строительного мусора внутри помещения Собственников.

Складировать строительный мусор в местах общего пользования, на площадках, оборудованных для сбора твердых бытовых отходов, и на придомовой территории запрещено санитарно-гигиеническими и пожарными нормами содержания жилищного фонда.

3.3.29. Предоставлять Управляющей организации в течение 5 рабочих дней сведения:

- о завершении работ по переустройству и перепланировке помещения с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям законодательства (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 коммунальные услуги возложена собственником полностью или частично на нанимателя/арендатора. Указать: Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;

- об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимах работы установленных в нежилом помещении потребляющих устройств для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты (собственники нежилых помещений);

- уведомлять управляющую организацию об отчуждении помещения, изменении назначения использования помещения.

3.3.30. Предоставлять, принадлежащие на праве собственности жилые/нежилые помещения в наем/аренду на основании соответствующих договоров, заключенных с учетом требований действующего законодательства. Согласовывать с управляющей организацией внесение платы за жилищно-коммунальные услуги нанимателями и/или арендаторами в течение срока действия договоров найма/аренды.

3.3.31. Собственники нежилых помещений обязаны заключить договоры на вывоз твердых бытовых отходов и вывоз крупногабаритного мусора со специализированной организацией, установить контейнер для сбора твердых бытовых отходов и крупногабаритного мусора по согласованию с управляющей организацией.

3.3.32. Выполнять решения общего собрания собственников. Для подписания настоящего договора и соглашений к нему уполномочить одного из собственников на совершение указанных действий.

3.4. Стороны имеют право:

3.4.1. Требовать надлежащего исполнения обязательств, взятых на себя по настоящему договору, так и вытекающих из норм ЖК РФ и принятых в его исполнение правовых актов.

3.5. Собственники имеют право:

3.5.1. Производить переустройство и перепланировку занимаемых помещений в соответствии с порядком, установленным действующим законодательством.

3.5.2. При причинении имуществу собственников ущерба вследствие аварий в инженерных сетях, залива жилого или нежилого помещения требовать от управляющей организации составления акта о причиненном ущербе с указанием фактических объемов повреждений и причин произошедшего.

3.5.3. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине управляющей организации вследствие - исполнения/неисполнения своих обязанностей по настоящему договору, приведших к порче общего имущества, помещений и/или личного имуществу, принадлежащих собственникам.

3.5.4. Принимать решение о формировании резервных, целевых накопительных фондов на финансирование работ по текущему и/или капитальному ремонту общего имущества, работ по благоустройству, энергосбережению, непредвиденных работ по содержанию общего имущества, не входящих в перечень работ и услуг по настоящему договору в порядке, не противоречащем действующему законодательству.

3.5.5. Привлекать управляющую организацию к выполнению работ, услуг, связанных с управлением, ремонтом и обслуживанием МКД, не составляющих предмет настоящего договора, по отдельному договору (соглашению).

3.5.6. Требовать от управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего договора.

3.5.7. Осуществлять контроль над выполнением управляющей организацией ее обязательств по настоящему договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в МКД, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему договору.

3.5.8. Самостоятельно, без согласования с другими собственниками и управляющей организацией, владеть, пользоваться и распоряжаться помещениями в соответствии с их назначением в пределах, предусмотренных действующим законодательством.

Предоставлять принадлежащие помещения в наём и/или аренду физическим и/или юридическим лицам в соответствии с действующим законодательством.

3.5.9. За свой счет привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемая для контроля организация, специалисты, эксперты должны иметь разрешение на осуществление соответствующего вида деятельности и поручение собственника, оформленное в письменном виде.

3.5.10. Требовать изменения размера платы:

- за содержание и ремонт в случае невыполнения полностью или частично услуг и/или работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в МКД либо выполнения с ненадлежащим качеством.

- за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг.

3.5.11. Обращаться в управляющую организацию за рассрочкой оплаты отдельных видов работ по настоящему договору, а также работ выполняемых управляющей организацией дополнительно.

3.5.12. Поручать вносить платежи по настоящему договору нанимателю/арендатору помещения в случае сдачи его внаём/аренду.

3.5.13. Обращаться в уполномоченные надзорные и контролирующие органы за защитой своих прав, в случае, если права собственника помещения (пользователя услуг) не восстановлены в ходе обязательной претензионной работы с управляющей организацией.

3.5.14. Собственник муниципального/государственного жилищного фонда вправе обратиться в управляющую организацию для организации начисления и сбора денежных средств за наем жилых помещений на условиях агентского договора.

3.5.15. Принимать решение на общем собрании о возмещении расходов управляющей организации, направленных ею на выполнение работ по капитальному ремонту при наступлении обстоятельств согласно п.3.2.8.1 и 3.2.8.2 настоящего договора за счет уплаченных взносов на капитальный ремонт.

3.5.16. Собственники не вправе требовать от управляющей организации выполнения работ (услуг) не составляющих предмет настоящего договора и/или для выполнения которых не установлена соответствующая плата.

3.5.17. Реализовывать иные права, вытекающие из нормативно-правовых актов, устанавливающих обязанности и ответственность Управляющей организации в сфере оказания жилищно-коммунальных услуг.

3.6. Управляющая организация имеет право:

3.6.1. Привлекать специализированные организации к выполнению всего комплекса или отдельных видов работ и/или услуг, самостоятельно определять очередность и сроки выполнения работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в зависимости от климатических условий, фактического технического состояния общего имущества, объема поступивших денежных средств и производственных возможностей, в том числе при невозможности исполнения обязательства - перенести исполнение данного обязательства на следующий год.

3.6.2. Не выполнять работы и услуги, не предусмотренные настоящим договором, без определения собственниками источников финансирования выполнения таких работ (услуг) за исключением случаев, установленных настоящим Договором.

3.6.3. Требовать от собственников(нанимателей/арендаторов) допуск в занимаемое помещение в заранее согласованное время работникам управляющей организации, а также специалистам организаций, действующих по поручению управляющей организации для проведения работ на инженерных системах в пределах границ эксплуатационной ответственности, плановых осмотров инженерного оборудования, конструктивных элементов, приборов учета.

3.6.4. Требовать от собственников (нанимателей/арендаторов) соблюдения ими правил пользования занимаемыми помещениями, а также норм жилищного законодательства, устанавливающих права и обязанности пользователей помещений.

3.6.5. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переоборудовании и перепланировке жилых/нежилых помещений, Общего имущества, а также при использовании этих помещений не по назначению.

3.6.6. Требовать от собственника (нанимателя/арендатора) внесения платы по договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами, а также требовать представления документов, подтверждающих право на льготы по оплате жилищных и коммунальных услуг.

3.6.6.1. Согласовывать собственникам помещений внесение жилищно-коммунальных услуг нанимателями/арендаторами помещений.

3.6.6.2. Требовать от собственника помещения оплаты задолженности, возникшей по вине нанимателя/арендатора в результате неисполнения последним полностью или частично поручения собственника по оплате соответствующих жилищно-коммунальных услуг более 2 месяцев подряд.

3.6.7. Для устранения аварий, произошедших внутри жилых/нежилых помещений, доступ к которым закрыт (отсутствует контактная информация, не известно нахождение собственника), последствия, которых могут привести к порче общего или личного имущества собственников, нарушить безопасность их проживания, вскрыть такие помещения для производства аварийных работ в присутствии представителя правоохранительных органов с обязательным составлением акта.

3.6.8. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине собственников (нанимателей/арендаторов) помещений, включая последствия несвоевременного и/или неполного внесения платы за содержание и ремонт общего имущества, платы за коммунальные услуги, и, расходов, связанных с взысканием задолженности в судебном порядке.

3.6.9. При нарушении собственниками (нанимателями/арендаторами) по настоящему договору сроков внесения платы за содержание и ремонт помещений и коммунальных услуг, предъявить к уплате пени в размере, установленном п.5.2.4 настоящего договора.

3.6.10. По заявкам собственников (нанимателей/арендаторов) помещений оказывать услуги и выполнять работы, которые не составляют предмет настоящего договора и оказываются или выполняются управляющей организацией (уполномоченными исполнителями) за дополнительную плату.

3.6.9. При нарушении собственниками (нанимателями/арендаторами) по настоящему договору сроков внесения платы за содержание и ремонт помещений и коммунальных услуг, предъявить к уплате пени в размере, установленном п.5.2.4 настоящего договора.

3.6.10. По заявкам собственников (нанимателей/арендаторов) помещений оказывать услуги и выполнять работы, которые не составляют предмет настоящего договора и оказываются или выполняются управляющей организацией (уполномоченными исполнителями) за дополнительную плату.

3.6.11. Предоставлять собственникам рассрочку оплаты отдельных видов работ по настоящему договору, а также работ выполняемых управляющей организацией дополнительно.

3.6.12. Не чаще одного раза в год предлагать собственникам для рассмотрения и утверждения на общем собрании размер платы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, учитывающий состав, конструктивные особенности, степень физического износа и технического состояния общего имущества.

3.6.13. По вопросам, связанным с содержанием, управлением, эксплуатацией и ремонтом МКД представлять перед третьими лицами интересы собственников в судебных и иных инстанциях.

3.6.14. В случае несоответствия данных, имеющихся у управляющей организации, с данными, предоставленными Собственником (нанимателем, арендатором), проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому потреблению (расчету) в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг.

3.6.15. Ограничивать или приостанавливать подачу в помещение собственника (нанимателя/арендатора) по своему выбору отдельного вида или комплекса коммунальных услуг в случае неполной оплаты собственником предоставленных коммунальных услуг в порядке, установленном законодательством РФ.

3.6.16. Осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение в случаях передачи их уполномоченным лицам для взыскания задолженности в судебном порядке, для производства начислений, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством.

3.6.17. С согласия совета многоквартирного дома расходовать средства, предусмотренные на текущий ремонт в составе платы за содержание жилого помещения, на выполнение необходимых работ для поддержания технических характеристик дома в исправном состоянии.

3.6.18. Средства полученные от провайдеров расходовать на общедомовые нужды с согласия совета дома.

3.6.19. Управляющая организация не вправе требовать оплаты работ (услуг), выполненных ею сверх объемов и стоимости, установленных настоящим договором, без их технического и экономического обоснования.

3.6.20. Реализовывать иные права, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативно-правовыми актами и отнесенные к полномочиям Управляющей организации.

4. ПЛАТА ЗА СОДЕРЖАНИЕ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ, КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ. ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЕЖЕЙ.

4.1. Плата за содержание жилого помещения и порядок её определения.

4.1.1. Плата за содержание жилого помещения включает в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, а также за содержание общего имущества в многоквартирном доме, включая оплату на текущий ремонт (плата за текущий ремонт аккумулируется на лицевом счете многоквартирного дома).

4.1.2. Размер платы за содержание жилого помещения в месяц устанавливается в расчете на 1 кв. метр общей площади помещения и составляет **22,44 руб. для помещений оборудованных газовыми плитами и 24,05 руб. для помещений оборудованных электроплитами**, в соответствии с постановлением мэрии города Ярославля. Указанный размер платы не включает расходы на содержание и ремонт домофонов, видеокамер и обслуживание газовой котельной.

4.1.3. Ежемесячная плата собственника (нанимателя/арендатора) за содержание жилого помещения определяется произведением общей площади принадлежащего (используемого) ему (им) помещения на размер платы за 1 кв. метр такой площади в месяц, установленный пунктами 4.1.2.

4.1.4. При установлении размера платы собственники помещений основываются на предложениях управляющей организации. Размер платы определяется исходя из рыночной стоимости работ и услуг, периодичности их выполнения и оказания, и устанавливается в размере, обеспечивающем соблюдение норм действующего законодательства в создании благоприятных и безопасных условий проживания.

4.1.5. Стоимость дополнительных работ и услуг не включаются в плату по настоящему договору. Такие работы и услуги оплачиваются собственниками по ценам самостоятельных договоров и/или соглашений к настоящему договору, если договором управления не установлено иное.

4.1.6. Размер платы за содержание жилого помещения подлежит изменению в связи:

- с изменением состава работ и услуг по договору, периодичности и/или объема их выполнения;

- с ежегодной корректировкой на величину индекса потребительских цен (тарифов) на жилищно-коммунальные услуги по данным Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Ярославской области, но не более чем на 10 %.Корректировке подлежит каждая позиция структуры платы за содержание жилого помещения.

Процедура корректировки на величину индекса потребительских цен применяется также при пролонгации настоящего договора в отсутствии решения сторон об установлении иного размера платы на новый срок. Новый размер платы в данном случае применяется с момента пролонгации настоящего договора.

4.1.7. Структура платы за содержание жилого помещения определена Приложением №7. Структура платы за содержание жилого помещения подлежит изменению по соглашению сторон или приводится в соответствие с изменениями, внесенными в структуру платы Жилищным кодексом РФ, или постановлением мэрии города Ярославля.

4.1.8. Если изменения, внесенные Жилищным кодексом РФ или постановление мэрии города Ярославля, в структуру платы за содержание жилого помещения влекут за собой изменения размера платы за содержание жилого помещения, то такие изменения вступают в силу с момента, указанного в законе. Принятие решений общего собрания в таких случаях не требуются, а соответствующие корректировки производятся в силу закона.

4.2. Порядок определения платы за коммунальные услуги.

4.2.3. Объем коммунальной услуги, определяемый разницей объемов между расходом по показаниям общедомового прибора учета и индивидуальным потреблением всеми пользователями в доме за расчетный период (общедомовые нужды), распределяется между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения.

4.2.4. В случае изменения уполномоченными государственными органами и органами местного самоуправления в течение срока действия настоящего договора тарифов, надбавок к тарифам и нормативов потребления коммунальных услуг управляющая организация применяет новые тарифы, надбавки к тарифам и нормативы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта.

4.3 Порядок внесения платы за содержание жилого помещения и платы за коммунальные услуги.

4.3.1. Моментом возникновения у собственника обязанности по внесению платы за содержание жилого помещения и коммунальные услуги является дата приема-передачи помещения во владение и/или пользование. При невозможности установить указанную дату, обязанность собственника по внесению платежей возникает с момента регистрации права собственности на занимаемое помещение.

4.3.2. Плата за содержание жилого помещения, плата за коммунальные услуги, пени, начисленные за несвоевременную оплату жилищно-коммунальных услуг, вносятся собственниками (нанимателями/арендаторами) помещений на основании платежных документов в установленный срок на расчетный счет управляющей организации. Пени, начисленные в соответствии с настоящим договором и действующим законодательством, включаются в платежный документ на оплату жилищно-коммунальных услуг.

4.3.2.1. Внесение платы за коммунальные услуги: электроснабжение и электроснабжение на общедомовые нужды, производится собственниками (нанимателями) жилых помещений непосредственно на расчетный счет – ПАО «ТНС энерго Ярославль» по отдельному платежному документу, холодная вода и водоотведение производится собственниками (нанимателями) жилых помещений непосредственно на расчетный счет – ОАО «Ярославльводоканал».

4.3.3. Форма и содержание платежных документов определяются действующим законодательством:

- для собственников и нанимателей жилых помещений – счет-квитанция на оплату жилищно-коммунальных услуг;
- для собственников и пользователей нежилых помещений – счета, счета-фактуры на оплату жилищно-коммунальных услуг.

Платежные документы представляются управляющей организацией не позднее 5 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.3.4. Внесение платы за работы (услуги), выполненные в соответствии с пунктами 3.2.8.1 и 3.2.8.2 настоящего договора, осуществляется собственниками на расчетный счет управляющей организации на основании платежного документа для оплаты жилищно-коммунальных услуг. Сумма, подлежащая оплате (возмещению), отображается отдельной строкой в платежном документе.

4.3.5. Предельный срок внесения платежей по настоящему договору устанавливается до 10 числа месяца, следующего за расчетным или до даты, указанной в платежном документе. Прием платежей без комиссии производится в кассах и терминалах банков-партнеров (Сбербанк России г. Ярославль, ФГУП Почта России, ООО «Информационные системы»).

4.3.6. Показания индивидуальных приборов учета потребления коммунальных услуг собственники (пользователи услуг) передают Управляющей организации одним из следующих способов:

- путём внесения показаний в соответствующие поля платежного документа;
- путём внесения показаний через интернет-сайт Управляющей организации, реквизиты которого указаны в счете-квитанции;
- на обслуживающий линейный участок. Контактная информация указана в разделе 11 настоящего договора.

4.3.7. Неиспользование помещений собственниками либо отказ от пользования общим имуществом не является основанием для невнесения платы за содержание жилого помещения, платы за отопление и коммунальные услуги, предоставленные на общедомовые нужды.

4.3.8. Очередность зачисления платежей, поступающих от Собственников (нанимателей/арендаторов) по настоящему договору:

1. Погашение просроченной задолженности
2. Погашение задолженности за последний расчетный месяц.
3. Погашение пеней, начисленных в соответствии с действующим законодательством и настоящим Договором,

4.3.9. Собственники помещений несут ответственность за своевременность и полноту оплаты работ и услуг, прочих обязательных платежей по настоящему договору.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

5.1. Ответственность Управляющей организации:

5.1.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим договором, управляющая организация несет ответственность, установленную действующим законодательством РФ.

5.1.2. Управляющая организация несет ответственность по настоящему договору в объеме взятых обязательств и в границах эксплуатационной ответственности с момента подписания настоящего договора.

5.1.3. Управляющая организация не несет ответственности, не возмещает убытки и причиненный ущерб общему имуществу, личному имуществу собственников (нанимателей/арендаторов) и/или третьим лицам, если он возник в результате:

- действий (бездействий) Собственников и лиц, проживающих в помещениях Собственников;
- использования Собственниками Общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;
- аварий, произошедших не по вине Управляющей организации и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.);
- бездействия уполномоченных органов, в т.ч. государственной и/или муниципальной власти, в планировании и проведении капитального ремонта дома, в расселении ветхого и аварийного жилья, в поддержании дома, являющегося памятником архитектуры и/или культурного наследия.

5.1.4. Управляющая организация не отвечает по обязательствам собственников. Собственники не отвечают по обязательствам управляющей организации, которые возникли не по поручению собственников.

5.1.5. Управляющая организация несет ответственность за техническое состояние общего имущества МКД с момента заключения настоящего договора.

5.1.6. Управляющая организация не несет ответственности за обстоятельства, которые она не могла разумно предвидеть и предотвратить при обычной степени заботливости и осмотрительности и за возникновение которых она не отвечает.

5.2. Ответственность Собственников:

5.2.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим договором, собственники несут ответственность, установленную действующим законодательством РФ.

5.2.2. Собственники несут имущественную ответственность за ненадлежащее содержание общего имущества в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.2.3. Собственники, не обеспечившие допуск в занимаемые помещения для устранения аварий, осмотра инженерного оборудования и проведения необходимых ремонтных работ несут имущественную ответственность за ущерб, причиненный общему имуществу и/или личному имуществу собственников и/или третьих лиц вследствие подобных действий.

5.2.4. В случае несвоевременного и/или не полного внесения платежей по настоящему договору, собственники обязаны оплатить пени в порядке и размере предусмотренном жилищным законодательством.

5.3. Условия освобождения от ответственности.

5.3.1. Ни одна из сторон не несет ответственность 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 сторон, если такие обстоятельства непосредственно влияют на исполнение обязательств по настоящему договору, и если они возникли после подписания настоящего договора.

5.3.2. Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему договору, обязана своевременно 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.

5.3.3. Окончание срока действия настоящего договора не освобождает стороны от ответственности за нарушение его условий в период его действия.

6. ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КОНТРОЛЯ.

6.1. Контроль над исполнением управляющей организацией обязанностей по настоящему договору осуществляют:

- до момента избрания совета МКД из числа собственников помещений в данном МКД, лицо, уполномоченное собственниками помещений, в дальнейшем – уполномоченный представитель;

- с момента избрания совета МКД - совет МКД во главе с председателем.

6.2. Уполномоченный представитель или председатель совета МКД имеет право:

- получать информацию о перечне, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и/или выполненных работ;

- осуществлять проверку объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполненных работ.

6.3. При избрании собственниками нового уполномоченного представителя, совета МКД, председателя совета МКД соответствующие изменения доводятся до управляющей организации письменно, с обязательным представлением оригинала протокола общего собрания собственников в течение 5 дней от даты принятия такого решения.

6.4. Акт о нарушении условий договора по требованию любой из сторон составляется в случаях:

А) нарушения качества работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, нарушения качества, периодичности и режима в предоставлении коммунальных услуг, в случаях причинения вреда здоровью и имуществу собственников (нанимателей/арендаторов), общему имуществу собственников помещений в МКД;

Б) неправомерных действий собственника (нанимателя/арендатора).

6.5. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из 2 человек, включая представителей управляющей организации, собственников (нанимателей/арендаторов), представителей обслуживающих организаций и свидетелей.

6.6. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, возможных или явных причин и выявленных последствий недостатков; факты нарушения требований законодательства РФ, условий настоящего договора, или причинения вреда жизни, здоровью и имуществу собственника (нанимателя/арендатора), описание (при наличии возможности их фотографирование или видео съемка) повреждений имущества, все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии.

6.7. Акт составляется в присутствии собственника помещения (нанимателя/арендатора). При отсутствии собственника (нанимателя/арендатора), акт составляется комиссией без участия упомянутых лиц с приглашением в состав комиссии соседей. Акт составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр акта вручается под расписку собственнику (нанимателю/арендатору). Составление акта допускается в произвольной форме.

6.8. Указанный Акт является основанием для применения к сторонам мер ответственности, в соответствии с условиями настоящего договора.

7. УСЛОВИЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ И СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА.

7.1. Настоящий договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в МКД. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений и определены в решении общего собрания (Протокол от «28» октября 2022 №1.)

7.2. Собственники помещений, принявшие решение заключить настоящий договор управления и утвердившие его условия на общем собрании, выступают стороной, подписавшей его в порядке ст.162 ЖК РФ, согласно прилагаемому протоколу (Приложение № 2).

7.3. Настоящий договор вступает в силу с 01.11.2022года. Срок заключения договора **один год**.

7.4. При отсутствии письменного отказа одной из сторон от пролонгации настоящего договора или его пересмотре за 45 календарных дней до его окончания, договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

8. ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА, РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ.

8.1. Все изменения и дополнения в настоящий договор, кроме оговоренных, вносятся путем заключения дополнительных соглашений в письменной форме, подписываются сторонами в том же порядке, что и сам договор. После подписания, дополнительные соглашения становятся неотъемлемой частью настоящего договора.

8.2. Настоящий договор, может быть, расторгнут по соглашению сторон, а также по другим основаниям, предусмотренным законодательством и настоящим договором.

8.3. Договор считается расторгнутым, если собственники помещений в установленном порядке приняли решение на общем собрании о прекращении договорных отношений и за два месяца до его окончания уполномоченное собственниками лицо направило управляющей организации:

а) уведомление о досрочном расторжении договора,

б) оригинал протокола общего собрания с обязательными приложениями являющимися неотъемлемой частью протокола: решениями собственников (листов голосования), реестр собственников помещений, с указанием реквизитов документа подтверждающего право собственности, лист регистрации собственников, присутствующих на собрании, уведомление (сообщение) о проведении собрания,

в) документы, подтверждающие факт неисполнения управляющей организацией взятых обязательств.

8.4. Досрочное расторжение или не продление срока действия настоящего договора по инициативе управляющей организации допускается:

а) В случае систематического и необоснованного отказа собственниками помещений принять предложение управляющей организации по установлению размера платы за содержание жилого помещения общего имущества МКД, а также от проведения и оплаты необходимых ремонтных работ;

б) В случае существенного нарушения условий договора со стороны собственников и пользователей помещений. Существенным признается нарушение собственниками (нанимателями/арендаторами) помещений обязанности повнесению платы за жилищно-коммунальные услуги, если общий размер такой неоплаты составил среднее значение начислений услуг за два месяца, и управляющая организация предприняла все законные меры к взысканию задолженности. В целях реализации настоящего пункта расчёт общей суммы просроченной задолженности производится в целом по МКД независимо от количества должников.

8.5. В случае досрочного расторжения настоящего договора в соответствии с главой 29 Гражданского кодекса Российской Федерации управляющая организация:

А) вправе потребовать от собственников возмещения расходов, понесенных ею в связи с исполнением обязательств по настоящему договору и его расторжением. При этом обязательства собственника по настоящему договору считаются выполненными с момента возмещения собственниками указанных расходов;

Б) обязана за 30 дней до прекращения действия настоящего договора передать имеющуюся в наличии техническую документацию и иные связанные с управлением домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья или любому собственнику помещения, при этом сведения о таком собственнике размещаются управляющей организацией в подъездах МКД и направляются в Территориальный орган местного самоуправления.

8.6. Все споры, возникшие из договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров. В случае если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из сторон.

8.7. Все претензии по выполнению условий настоящего договора должны оформляться сторонами письменно.

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

9.1. В случае необходимости представления уведомления по вопросам, связанным с реализацией данного договора, оно должно быть исполнено в письменной форме и направлено по адресу, указанному в настоящем договоре.

9.2. Все уведомления в управляющую организацию должны доставляться курьером под роспись ответственному лицу либо заказной почтой с уведомлением по юридическому адресу, указанному в разделе 11 настоящего договора.

9.3. Все уведомления для собственников (нанимателей/арендаторов) помещений доставляются курьером под роспись, либо почтой с уведомлением, либо размещаются на информационных стендах в подъездах, либо сообщаются на свободных полях соответствующих платёжных документов. Оплата платёжных документов за соответствующий период является подтверждением ознакомления с информацией, содержащейся на полях платёжных документов.

9.4. Настоящий договор определяет полный объем договоренности между сторонами и подразумевает, что не существует более никаких других договоров или договоренностей, письменных или устных, действующих между сторонами, относительно МКД и объектов внешнего благоустройства, вопросов их управления и эксплуатации.

9.5. В случае если какая-либо часть или части настоящего договора будут признаны недействительными, незаконными или неприемлемыми к исполнению, это решение не должно отражаться на оценке обоснованности, законности и выполнимости других его частей и положений.

9.6. Стороны обязуются сохранять конфиденциальность в вопросах, касающихся любой информации по настоящему договору, разглашение которой способно нанести сторонам имущественный либо иной ущерб. В противном случае виновная сторона обязуется возместить другой стороне весь нанесенный ущерб. Управляющая организация вправе привлекать на основании соответствующего договора, содержащего условие об обеспечении требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных, организацию или индивидуального предпринимателя в целях реализации условий настоящего договора.

9.7. Настоящий Договор составлен в 2 экземплярах, имеющих равную юридическую силу. Один экземпляр хранится у инициатора общего собрания, второй – в управляющей организации. Копии настоящего договора предоставляются собственникам помещений инициатором общего собрания или управляющей организацией.

9.8. Все приложения к настоящему договору, а также дополнительные соглашения, оформляемые в порядке, установленном настоящим договором являются неотъемлемой частью настоящего договора и действуют на период, указанный в них или установленный настоящим договором.

10. ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛОЖЕНИЙ К ДОГОВОРУ.

10.1. Отдельные условия настоящего договора устанавливаются следующими Приложениями, являющиеся неотъемлемыми частями настоящего Договора:

Приложение № 1	-	Лист регистрации Собственников помещений в МКД.
Приложение № 2	-	Протокол общего собрания собственников.
Приложение № 3	-	Акт о состоянии общего имущества в многоквартирном доме.
Приложение № 4	-	Перечень технической документации на МКД и иных документов, связанных с управлением МКД.
Приложение № 5	-	Перечень работ и услуг по содержанию общего имущества в МКД.
Приложение № 6	-	Границы эксплуатационной ответственности управляющей организацией и собственников за техническое состояние инженерного оборудования и коммуникаций, находящихся внутри помещений.
Приложение № 7	-	Размер платы за содержание жилого помещения.

11. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА, ПОДПИСИ И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН.

Управляющая организация:

Общество с ограниченной ответственностью «Ремонтно-эксплуатационное управление №14»

ИНН 7602098892 КПП 760201001 ОГРН 1137602003637 ОКПО43575656

Юридический адрес 150064 г. Ярославль ул. Строителей д.21

geu14@mail.ru Телефон 8(4852)56-18-30

Телефон бухгалтерии 8(4852) 53-83-15 Факс 8(4852)56-18-30

РЕКВИЗИТЫ БАНКА Расчетный счет 40702810961142295987

Банк ОАО «Россельхозбанк» БИК 047888717

Корреспондентский счет 30101810900000000717

Генеральный директор _____ А.А. Матвеев

М.П.
Ремонтно-эксплуатационное
управление
№14

Уполномоченный собственниками представитель для подписания договора

Райф / Шамова Р.О.