

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

г. Корсаков

" 01" февраля 2016 г.

Собственники помещений в жилом доме, расположенном по адресу: г Корсаков, ул. Краснофлотская, МКД № 19/1, именуемые в дальнейшем "Собственник" в лице председателя совета дома: Ревтовой Елены Викторовны, паспорт серия 64 15 № 882628 выдан 19 июля 2015г. УФМС г. Корсакова , проживает по адресу 694020, г.Корсаков, ул. Краснофлотская19/1, кв. 48, с одной стороны, и Управляющая организация, именуемое в дальнейшем "Управляющая организация" ООО «ЖЭУ» ОГРН № 1146504001599, ИНН 6504012101, лицензия № 000167 от 26.10.2015г. на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, выданная государственной жилищной инспекцией Сахалинской области на основании решения лицензионной комиссии, в лице генерального директора Громовой Ольги Петровны., действующего на основании Устава в дальнейшем именуемое «Управляющая организация», с другой стороны, заключили настоящий Договор на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Корсаков, ул. Краснофлотская, МКД № 19/1 , протокол №1 от 25 января 2016 г., принятого большинством голосов, о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Цель настоящего Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных услуг собственникам помещений и иным гражданам, проживающим на законных основаниях в многоквартирном доме.

1.2. Управляющая организация по заданию Собственников обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу: г. Корсаков, ул. Краснофлотская 19/1 , предоставлять коммунальные услуги Собственникам (а также членам семьи Собственников, нанимателям и членам их семей), осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

1.3. Состав общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, и его состояние указаны в приложении 1 к настоящему Договору.

1.4. Характеристика многоквартирного дома на момент заключения Договора:

- а) адрес многоквартирного дома Корсаков, ул. Краснофлотская, 19/1;
- б) номер технического паспорта БТИ ___ б/н _____;
- в) серия, тип постройки крупноблочные _____;
- г) год постройки 1972г.;
- д) этажность **5 этажей**;
- е) количество квартир **60**;
- ж) общая площадь **2848,3** кв. м;
- з) общая площадь жилых помещений **2848,3** кв. м;
- и) общая площадь нежилых помещений **194,5** кв. м;
- к) степень износа по данным государственного технического учета 21 %; на 1987 г.
- л) год последнего комплексного капитального ремонта **не производился**;
- м) правовой акт о признании дома аварийным и подлежащим сносу **нет**

2. Права и обязанности Сторон

2.1. Управляющая организация обязана:

2.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора Жилищным Кодексом и действующими законодательствами с наибольшей выгодой в интересах Собственников в соответствии с целями, указанными в пункте 1.1

настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

2.1.2. Оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по ремонту общего имущества в многоквартирном доме. В случае оказания услуг и выполнения работ с ненадлежащим качеством Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

2.1.3. Предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, установленного качества и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе:

- а) холодное водоснабжение;
- б) водоотведение;
- в) электроснабжение;
- д) отопление

2.1.4. Предоставлять иные услуги (обеспечения работы домофона подъезда) предусмотренные решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

2.1.5. Принимать плату за содержание и ремонт жилого помещения от Собственников, а также в соответствии с п. 4 ст. 155 ЖК РФ от нанимателя жилого помещения муниципального жилищного фонда. Кроме того, по распоряжению Собственников, отраженному в любом документе, в том числе в договоре между ним и нанимателем, арендатором жилого и нежилого помещения, распространить применение положения статьи ЖК РФ, указанной в настоящем пункте Договора, на всех нанимателей и арендаторов Собственника.

2.1.6. Требовать в соответствии с п. 4 ст. 155 ЖК РФ от Собственников помещения в случае установления им платы нанимателю (арендатору) меньше, чем размер платы, установленной настоящим Договором, доплаты Собственником оставшейся части в согласованном порядке.

2.1.7. Требовать платы от Собственников в случае не поступления платы от его нанимателей и арендаторов по п. 2.1.5 настоящего раздела Договора в установленные законодательством и настоящим Договором сроки с учетом применения п. 2.2.3 Договора.

2.1.9. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственников либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений, в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

2.1.10. Организовать работы по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как: залив, засор стояка канализации, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению, - в течение 30 минут с момента поступления заявки по телефону.

2.1.11. Вести и хранить документацию (базы данных), полученную от управлявшей ранее Управляющей организации ООО «Жилфонд 2, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственников знакомить их с содержанием указанных документов.

2.1.12. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственников, иных законных пользователей, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Не позднее 10 рабочих дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу.

2.1.13. Информировать Собственников 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.

2.1.14. В случае невыполнения работ или не предоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственника, иных законных пользователей помещений о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных 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.

2.1.15. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную действующим законодательством продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с пунктом 2.4.4 настоящего Договора в следующем расчетном периоде.

2.1.16. В течение действия указанных в приложении 4 гарантийных сроков на результаты отдельных работ по текущему ремонту общего имущества за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные в процессе эксплуатации Собственниками, нанимателями или иным пользователями помещений. **Недостаток и дефект считаются выявленными, если Управляющая организация получила письменную заявку на их устранение.**

2.1.17. От своего имени и за свой счет заключить с организациями коммунального комплекса договоры на снабжение коммунальными ресурсами, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг Собственникам, иным законным пользователям помещений, в объемах и с качеством, предусмотренными настоящим Договором.

2.1.18. Информировать в письменной форме Собственников об изменении размера платы за помещение, коммунальные услуги не позднее, чем за 10 рабочих дней со дня опубликования новых тарифов на коммунальные услуги и размера платы за помещение, установленной в соответствии с разделом 4 настоящего Договора, но не позже даты выставления платежных документов. Тарифы на содержание и текущий ремонт общего имущества могут быть изменены только по решению общего собрания собственников.

2.1.19. Обеспечить выдачу Собственникам (иным законным пользователям) платежных документов не позднее 10 числа.

2.1.20. Обеспечить Собственников (иных законных пользователей) информацией о телефонах аварийных служб путем их указания на платежных документах и размещения объявлений в подъездах многоквартирного дома.

2.1.21. По требованию Собственников и иных законных пользователей помещений выдавать в день обращения справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и (или) из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

2.1.22. По требованию нанимателя жилого помещения муниципального жилищного фонда и с согласия всех совершеннолетних членов его семьи оформлять документы, необходимые для приватизации жилого помещения, и представлять их в отдел приватизации жилья Комитета по управлению муниципальным имуществом Корсаковского муниципального района.

2.1.23. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.

2.1.24. Не менее чем за три дня до начала проведения, каких либо работ внутри помещения Собственников (иных законных пользователей) согласовать с ними время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

2.1.25. Направлять Собственникам при необходимости предложения о проведении текущего ремонта общего имущества в многоквартирном доме. Вести отдельный учет средств, направляемых на текущий ремонт.

2.1.26. По требованию Собственников (иных законных пользователей помещений) производить сверку платы за содержание и текущий ремонт имущества мест общего пользования, а также коммунальные услуги и выдавать документы, подтверждающие 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, пеней).

2.1.27. Отчитываться перед Собственниками на общем собрании о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора, а при заключении Договора на срок один год - не ранее чем за два месяца и не позднее, чем за один месяц до истечения срока его действия. Отчет представляется за неделю до созыва общего собрания собственников, для обсуждения и утверждения на общем собрании, а также размещается на досках объявлений в подъездах или иных оборудованных местах, определенных решением общего собрания собственников помещений. К отчету прилагается перечень количества и качества услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД выполненных

в прошедшем году. Услуги и работы по текущему ремонту должны быть подтверждены актами выполненных работ по каждому виду выполненных работ, расчёты их стоимости в целом и на 1 м². Количество предложений, заявлений и жалоб собственников, нанимателей, арендаторов или иных пользователей помещений в многоквартирном доме и принятые меры по устранению указанных в них недостатков в установленные сроки.

2.1.28. На основании заявки Собственника (нанимателя) направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу многоквартирного дома или помещениям Собственников.

2.1.29. Не распространять информацию, касающуюся Собственников (передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям), без письменного разрешения Собственников помещений или наличия иного законного основания.

2.1.30. Представлять интересы Собственников и лиц, пользующихся принадлежащими ему помещениями на законных основаниях, в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

2.1.31. Предоставлять Собственникам или уполномоченным им лицам по их запросам документацию, информацию и сведения, касающиеся управления многоквартирным домом, содержания и ремонта, а также текущего ремонта общего имущества.

2.1.32. При поступлении коммерческих предложений не выдавать никаких разрешений по использованию общего имущества собственников многоквартирного дома без соответствующих решений общего собрания собственников по конкретному предложению. В случае положительного решения собственников, средства поступившие в результате реализации коммерческого предложения на счет Управляющей организации, после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и суммы (процента), причитающейся Управляющей организации в соответствии с решением собственников, должны быть направлены на снижение оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, выполняемых по настоящему Договору.

2.1.35. Передать техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением домом документы за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора, по окончании срока его действия или расторжения вновь выбранной Управляющей организации.

2.2. Управляющая организация вправе:

2.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору.

2.2.2. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации, данным, представленным Собственниками (иным законным пользователем помещения), проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому количеству в соответствии с положениями п. 3.4 настоящего Договора.

2.2.3. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с виновных сумму неплательщиков и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой.

2.2.4. Готовить к моменту начала действия Договора (далее к концу каждого года действия Договора при заключении его на срок более года или его пролонгации) предложения к общему собранию собственников помещений по установлению размера платы за содержание и ремонт общего имущества собственников в принадлежащем им многоквартирном доме на основании предлагаемого собрания перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества и сметы расходов к нему на предстоящий год. При утверждении решением собрания новой стоимости услуг и/или работ направить Собственникам дополнительное соглашение к настоящему Договору для подписания.

2.2.5. Заключить с соответствующей организацией договор на организацию начисления платежей за жилые помещения, коммунальные и прочие услуги Собственникам (иным законным пользователям) помещений многоквартирного дома.

2.3. Собственники (и ной законный пользователь) обязаны:

2.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услугами, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, принятому в соответствии с законодательством. Своевременно представлять Управляющей организации документы, подтверждающие права на льготы его и лиц, пользующихся его помещениями.

2.3.3. 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 помещения Собственников, 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 совершение 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 не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

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

к) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 22.00 до 7.00 (при производстве ремонтных работ с 8.00 до 18.00, кроме аварийной ситуации и т.д. разрешается производить ремонтные работы круглосуточно);

л) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения.

2.3.4. При проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, Собственник проводящий ремонт, самостоятельно оплачивает вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх платы, установленной в соответствии с разделом 3 настоящего Договора.

2.3.5. Представлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней сведения:

о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность платы Управляющей организации за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме в размере, пропорциональном занимаемому помещению, а также 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 жилых помещениях, включая временно проживающих, а также о наличии у таких лиц льгот по оплате жилых помещений и коммунальных услуг для расчета размера их оплаты;

2.3.6. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащие им помещения для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время.

2.3.7. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в многоквартирном доме.

2.4. Собственники имеют право:

2.4.1. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.

2.4.2. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемые для контроля организация, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение Собственника, оформленное в письменном виде.

2.4.3. Требовать изменения размера платы за помещение в случае неоказания части услуг и/или невыполнения части работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с пунктом 3.13 настоящего Договора.

2.4.4. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

2.4.5. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.

2.4.6. Требовать от Управляющей организации ежегодного представления отчета о выполнении настоящего Договора в соответствии с пунктом 2.1.26 настоящего Договора.

3. Цена Договора, размер платы за помещение и коммунальные услуги, порядок ее внесения

3.1. Цена Договора и размер платы за помещение **установлена** путём утверждения тарифа **на общем собрании собственников** помещений в многоквартирном доме от 25.01.2016г. протокол № 1 на срок три года с учетом предложений Управляющей организации;

3.2. Цена Договора определяется:

стоимостью услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, приведенной в приложении № к настоящему Договору, в размере 23 руб.50коп. на 2016г. на 11 мес., 24 руб. 91 коп. на 2017г., 26 руб. 40 коп. на 2018г., 26 руб. 40 коп. на 2019г. на 1 мес., стоимостью коммунальных ресурсов, рассчитываемой как произведение среднего объема потребляемых ресурсов в многоквартирном доме и тарифов в соответствии с положениями пунктов 3.4 и 3.5 настоящего Договора, в размере 23руб. 50 коп. 736,3 тыс. рублей на 2016 год, 24 руб. 91 коп. на 2017г., 851,4 тыс. руб. в год, 26 руб. 40 коп. на 2018 г. 902,3 тыс. руб. в год, 2019год на 1 мес. 26 руб. 40 коп. 75,2 тыс. руб. в том числе НДС ____ (_____) тыс. рублей.

3.3. Размер платы за помещение(я) устанавливается в зависимости от цены Договора соразмерно доле Собственника в праве общей собственности на общее имущество в размере 23 руб. 50 коп. в месяц за один кв. м общей площади помещения(й) Собственника и может быть уменьшен для внесения Собственником в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, в порядке, установленном нормативными правовыми актами Корсаковского муниципального района.

3.4. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных квартирными приборами учета, а также при оборудовании многоквартирного дома общедомовыми приборами учета в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяется в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, а при отсутствии квартирных и (или) общедомовых приборов учета - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых главой Корсаковского муниципального района в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

3.5. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, утвержденным в соответствии с действующим законодательством.

3.6. Плата за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме соразмерно доле занимаемого помещения и коммунальные услуги вносится ежемесячно до **двадцать второго числа** месяца, следующего за истекшим месяцем.

3.7. Плата за помещение и коммунальные услуги вносится в установленные настоящим Договором сроки на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией в соответствии с пунктом 2.1.19 настоящего Договора. В случае предоставления платежных документов позднее даты, определенной в настоящем пункте, плата за помещение может быть внесена с задержкой на срок задержки получения платежного документа.

3.8. В выставленном Управляющей организацией платежном документе указываются: расчетный счет, на который вносится плата, площадь помещения, количество проживающих (зарегистрированных) граждан, объем (количество) потребленных коммунальных ресурсов, установленные тарифы на коммунальные услуги, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения с учетом исполнения условий настоящего Договора, сумма перерасчета, задолженности Собственника по оплате жилых помещений и коммунальных услуг за предыдущие периоды. В платежном документе также указываются суммы предоставленных субсидий на оплату жилых

помещений и коммунальных услуг, размер предоставленных льгот и компенсаций расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг, дата создания платежного документа.

3.9. Сумма начисленных в соответствии с 4.2 настоящего Договора пеней указывается в отдельном платежном документе. В случае предоставления платежного документа позднее даты, указанной в Договоре, дата, с которой начисляются пени, сдвигается на срок задержки предоставления платежного документа.

3.10. Неиспользование помещений Собственником не является основанием невнесения платы за помещение и за отопление.

3.11. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан внесение платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, газоснабжение, электроснабжение и водоотведение при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации.

3.12. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, указанных в приложении 3 к настоящему Договору, ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, т.е. неоказания части услуг и/или невыполнения части работ в многоквартирном доме, стоимость этих работ уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации.

В случае исправления выявленных недостатков, не связанных с регулярно производимыми работами в соответствии с установленными периодами производства работ (услуг), стоимость таких работ может быть включена в плату за содержание и ремонт общего имущества в размере занимаемого помещения в следующих месяцах при уведомлении Собственника.

3.13. Собственник или наниматель вправе обратиться в Управляющую организацию в письменной форме или сделать это устно в течение 6 месяцев после выявления соответствующего нарушения условий Договора по содержанию и ремонту общего имущества и требовать с Управляющей организации в течение 2 рабочих дней с даты обращения извещения о регистрационном номере обращения и последующем удовлетворении либо об отказе в его удовлетворении с указанием причин.

3.14. Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

3.15. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

3.16. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта Корсаковского муниципального района.

3.17. Собственник вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организации платежные документы. В случае расчетов, производимых по прибору учета (общедомовому, индивидуальному, квартирному), или отсутствия Собственника осуществляется перерасчет размера его платы.

3.18. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет Собственника по отдельному договору на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о проведении и оплате расходов за капитальный ремонт, принимаемого с учетом предложений Управляющей организации о необходимости и сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта, если иное не предусмотрено действующим законодательством.

3.19. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению Сторон.

3.20 Цена договора и размер оплаты за предоставляемые услуги остается неизменной в течение срока действия данного договора.

4. Ответственность Сторон

4.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

4.2. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за помещение и коммунальные услуги, в том числе и при выявлении фактов, указанных в п. 5.5 настоящего Договора, Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленных частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации и настоящим Договором.

4.3. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в жилом помещении Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за коммунальные услуги Управляющая организация вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника реального ущерба.

4.4. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу собственников в многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством.

5. Осуществление контроля над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по Договору управления и порядок регистрации факта нарушения условий настоящего Договора

5.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственниками помещения и председателем совета дома путём:

получения от ответственных лиц Управляющей организации не позднее 5 рабочих дней от даты обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;

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

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 пп. 5.2-5.5 настоящего раздела Договора;

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

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

5.2. В случае нарушения качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме или предоставления коммунальных услуг, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан, по требованию любой из Сторон Договора, составляется акт о нарушении условий Договора.

Указанный акт является основанием для уменьшения ежемесячного размера платы Собственником за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме в размере, пропорциональном занимаемому помещению.

Подготовка бланков акта осуществляется Управляющей организацией. При отсутствии бланков акт составляется в произвольной форме. В случае признания Управляющей организацией или Собственником своей вины в возникновении нарушения акт может не

составляться. В этом случае при наличии вреда имуществу Стороны подписывают дефектную ведомость.

5.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации (обязательно), Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц. Если в течение одного часа в дневное время или двух часов в ночное время (с 22.00 до 6.00 по местному времени) с момента сообщения о нарушении представитель Управляющей организации не прибыл для проверки факта нарушения или если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, составление акта производится без его присутствия. В этом случае акт подписывается остальными членами комиссии.

5.4. Акт должен содержать: дату и время его составления. Дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (нанимателя), описание (при наличии возможности - их фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества). Все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта. Подписи членов комиссии и Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя).

5.5. Акт составляется в присутствии Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), права которого нарушены. При отсутствии Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя) акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей, родственников). Акт проверки составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр акта вручается Собственнику (члену семьи Собственника) под расписку.

5.6. Принятые решения общего собрания о комиссионном обследовании выполнения работ и услуг по Договору являются для Управляющей организации обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициатору проведения общего собрания собственников.

6. Порядок изменения и прекращения Договора

6.1. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

6.2. Настоящий Договор может быть прекращен или изменен :

6.2.1. По соглашению Сторон.

6.2.2. В одностороннем порядке по инициативе Собственников в случае:

а) отчуждения ранее находящегося в их собственности помещения (купля-продажа, мена, рента и пр.) путем уведомления Управляющей организации о факте отчуждения с приложением соответствующего документа, Договор считается расторгнутым с момента государственной регистрации перехода права собственности;

б) по инициативе Управляющей организации, о чем Собственники помещений должны быть предупреждены не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора, в случае если:

многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;

в) собственники помещений в многоквартирном доме на своем общем собрании приняли иные условия договора управления многоквартирным домом, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;

6.2.3. В случае ликвидации Управляющей организации.

6.3. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях (или иных по п. 2.2.4 Договора).

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

6.7. В случае переплаты Собственником средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Собственника о сумме переплаты, получить от Собственника распоряжение о перечислении излишне полученных ею средств на указанный им счет.

6.8. Собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора управления многоквартирным домом, если Управляющая организация не выполняет условий такого Договора.

7. Прочее

7.1. 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.

7.2 Сроки предоставления информации УК ООО «ЖЭУ»

7.2.1. Предоставление актов сверки по собранным жильцами денежными средствами по статьям по запросу председателя совета дома, не позднее 5 рабочих дней. (п.40 Правил)

7.2.2. Перерасчет размера платы за коммунальные услуги осуществляется УК в течение 5 рабочих дней. (п.56 Правил)

7.2.3. Рассмотрение жалоб, заявлений, требований, претензий в течение 2 рабочих дней.

7.2.4. Сверка платы за коммунальные услуги не позднее 3 рабочих дней выдавать документы, подтверждающие правильность начисления потребителю платежей с учетом соответствия качества предоставляемых коммунальных услуг требованиям законодательства РФ, настоящим Правилам и договору, а так же правильность начисления установленных Федеральными законами и договором, неустоек (штрафов, пеней).

7.2.5. По требованию потребителя в течение 1 рабочего дня, следующего за днем обращения, предоставлять собственнику (потребителю) журнал учета показаний коллективных (общедомовых) приборов учета.

7.2.6. Сроки предоставления информации (отчета) УК за прошедший год установить в течение 1 квартала текущего года за предыдущий год.

7.2.7. Предоставление информации по запросу в электронном форме, осуществляется УК в течение 10 рабочих дней со дня поступления запроса. (п.18 Постановления Правительства РФ от 27.09.2014г. № 988)

7.2.8. Предоставление информации по письменному запросу осуществляется УК в течение 10 рабочих дней со дня его поступления. (п.21 Постановления Правительства РФ от 06.02.2012г. № 94)

8. Форс-мажор

8.1. Управляющая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон Договора, военные действия, террористические акты и иные независимые от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны Договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у Стороны Договора необходимых денежных средств, банкротство Стороны Договора.

8.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

8.3. 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.

9. Срок действия Договора

9.1. Договор заключен на три года и вступает в действие с 01 февраля 2016г. по 31 января 2019г.

9.2. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

Приложения:

1. Состав и состояние общего имущества многоквартирного дома по адресу:
ул. Краснофлотская 19/1 приложение № 1... к договору управления МКД
2. Перечень технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением многоквартирным домом документов на 1л. приложение № 2... к договору управления МКД.
3. Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме на 2 л. приложение № 3... к договору управления МКД
4. Перечень работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме на 1 л. приложение № 4... К договору.
5. Сведения о доле Собственника в помещении по правоустанавливающему документу на 2л. приложение № 5... к договору.

Реквизиты Сторон :

Представитель собственников:

Председатель совета дома
Ревтова Елена Викторовна
Фактический адрес: г. Корсаков, ул. Краснофлотская 19/1, кв. 48
Паспортные данные :
паспорт серии 64 15 N 882628
выдан: 19 июля 2015г.
УФМС г. Корсаков

Управляющая компания:

Общество с ограниченной ответственностью «Жилищно-эксплуатационная контора»
Юридический адрес: г. Корсаков, ул. Строительная 2-41,
ИНН 6504012101,
ОГРН 1146504001599,
Фактический адрес : г. Корсаков, ул . Комсомольская 7а, офис 206
Банковские реквизиты :
БИК 040813608
ИНН 6504012101,
Кор. Счет : 30101810600000000608,
В Дальневосточном банке ОАО «Сбербанк России» г. Хабаровск.

Подписи сторон:

Председатель совета дома


..........Ревтова Е.В.

Управляющая компания:

Генеральный директор
.......... Громова О.П.
..........2016



Члены совета дома :


..........Короткий В.Т.

..........Салий Ю.

..........Юнусова И.

..........Саяхов А.

« 01 » февраля 2016г.

 Громова О.П.

Приложение N
к договору управления МКД
дата

Описание
состава и технического состояния общего имущества
многоквартирного дома

I. Общие сведения о многоквартирном доме

1.	Адрес многоквартирного дома	ул. Краснофлотская 19/1
2.	Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии)	
3.	Серия, тип постройки	
4.	Год постройки	1972
5.	Степень износа по данным государственного технического учета	21% на 1987г.
6.	Степень фактического износа	
7.	Год последнего капитального ремонта	
8.	Количество этажей	5
9.	Наличие подвала	да
10.	Наличие цокольного этажа	нет
11.	Наличие мансарды	нет
12.	Наличие мезонина	нет
13.	Количество квартир	60
14.	Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества	0
15.	Строительный объем	12543 куб. м
16.	Площадь:	
	а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкапами, коридорами и лестничными клетками	3140 кв. м
	б) жилых помещений (общая площадь квартир)	2848,3 кв. м
	в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)	0 кв. м
	г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)	194,5 кв. м
17.	Количество лестниц	3 шт.
18.	Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки)	212,1 кв. м
19.	Уборочная площадь общих коридоров	56,8 кв. м
20.	Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы)	620,1 кв. м
21.	Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома	2600 кв. м
22.	Кадастровый номер земельного участка (при его наличии)	
23.	Многоквартирный дом оборудован коллективными приборами учета коммунальных ресурсов	один

Генеральный директор ООО «ЖЭУ»



О.П.Громова

Приложение 2

К договору от "01" 02 2016 года.

ПЕРЕЧЕНЬ

работ и услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме
№19/1 по ул. Краснофлотская, г. Корсакова

S=2848,30 кв.м.

№ п/п	Наименование работ	Периодичность	Годовая плата (рублей) 2016 г	Стоимость на 1 кв.м. общей площад и (рублей в месяц) 2016г	Годовая плата (рублей) 2017г	Стоимость на 1 кв.м. общей площад и (рублей в месяц) 2017г	Годовая плата (рублей) 2018г	Стоимость на 1 кв.м. общей площад и (рублей в месяц) 2018г
1	Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций и ненесущих конструкций многоквартирных							
1.1	Проверка технического состояния видимых частей несущих конструкций и ненесущих конструкций многоквартирных домов	2 раза в год (весна, осень). В случае выявления повреждения - разработка плана	5929,63	0,18	6521,47	0,19	6912,76	0,20
1.2	Проведение восстановительных работ: мелкий ремонт (текущий ремонт)	В соответствии с планом проведения восстановительных работ	163036,69	4,77	172818,89	5,06	183188,03	5,36
1.3	Контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них	Ежедневно, устранение выявленных нарушений	1367,18	0,04	1367,18	0,04	1367,18	0,04
	Итого по разделу 1		170333,51	4,99	180707,55	5,29	191467,97	5,60
2	Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме							
2.1	Работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения и водоотведения: устранение неисправностей в системах водоснабжения и канализации, обеспечивающее их удовлетворительное функционирование; устранение засоров выпусков (до колодца) канализации с проверкой исправности канализационных вытжек; замена прокладок, набивка сальников у водоразборной и водозапорной арматуры с устранением утечки, уплотнение стенов на стояках общего пользования; аварийное обслуживание.	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	50585,81	1,48	53620,96	1,57	56838,21	1,66
2.2	Работы, выполняемые для надлежащего содержания систем теплоснабжения: устранение неисправностей в системах отопления (смена отдельных участков трубопроводов, запорной и регулировочной арматуры в местах общего пользования), наладка и регулировка систем отопления с целью ликвидации непрогревов, завоздушивания; работы по креплению трубопроводов и приборов, аварийное обслуживание		94335,70	2,76	99995,84	2,93	105995,59	3,10
2.3	Работы, выполняемые для надлежащего содержания систем электрооборудования: проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования; замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки; проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения; техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, внутридомовых электросетей, очистка клем и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования; контроль состояния и замены вышедшей из строя проводки, аварийное обслуживание		45117,07	1,32	47824,10	1,40	50693,54	1,48
	Итого по разделу 2		190038,58	5,56	201440,89	5,89	213527,34	6,25
3	Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме							
3.1	Сухая уборка коридоров лестничных площадок и маршей	2 раза в неделю	76220,51	2,23	80793,74	2,36	85641,36	2,51

3.2	Влажная уборка коридоров, лестничных площадок и маршей	6 раз в год (май-октябрь)	14355,43	0,42	15216,76	0,45	16129,76	0,47
3.3	Влажная протирка подоконников, перил, лестниц, почтовых ящиков, полотен дверей, дверных ручек	по мере необходимости	683,59	0,02	683,59	0,02	683,59	0,02
3.4	Мытье окон, подоконников	1 раз в год	683,59	0,02	683,59	0,02	683,59	0,02
3.5	Уборка контейнерных площадок	5 раз в неделю	14355,43	0,42	15216,76	0,45	16129,76	0,47
3.6	Уборка газонов, случайного мусора	2 раза в неделю	1367,18	0,04	1367,18	0,04	1367,18	0,04
3.7	Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд	В теплый период: подметание 5 раз в неделю. В зимний период: очистка крылец от снега - 1 раз в сутки в дни снегопада, очистка от наледи и льда - 1 раз в 3 суток во время гололеда	35888,58	1,05	38041,89	1,11	40324,41	1,18
	Уборка подвального и чердачного помещения	1 раз в год	5468,74	0,16	5796,86	0,17	6144,67	0,18
3.8	покос травы	2 раза в год	7861,31	0,23	8332,99	0,24	8832,97	0,26
3.9	Механизированная сдвигка снега в зимнее время	3 раза в зимний период	8886,70	0,26	9419,90	0,28	9985,09	0,29
3.10	дератизация	2 раза в год	3417,96	0,10	3623,04	0,11	3840,42	0,11
3.11	Сбор, вывоз, утилизация (захоронение) ТБО, за исключением крупногабаритных отходов	5 раз в неделю	87157,98	2,55	92387,46	2,70	97930,71	2,87
3.12	Сбор, вывоз, утилизация крупногабаритных отходов	2 раза в неделю	36572,17	1,07	38766,50	1,13	41092,49	1,20
	Итого по разделу 3		292919,17	8,57	310494,32	9,08	329123,98	9,63
4	Управление многоквартирным домом		149706,65	4,38	158689,05	4,64	168210,39	4,92
	Всего плата за работы и услуги по управлению, содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме		802997,90	23,50	851331,80	24,91	902329,68	26,40

Генеральный директор ООО "ЖОУ":

Собственник:



О.П. Громова

Левтова, Руб

*01 февраля 2016 г.
Григорьев, И.С.*