

ДОГОВОР № _____
управления многоквартирным домом

г. Рыбинск

« ____ » _____ 20__ год

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания АТЕЛ», именуемое в дальнейшем «**Управляющая организация**» в лице директора Молчанова Сергея Владимировича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и Собственники помещений (жилых и не жилых) многоквартирного дома, именуемые в дальнейшем «**Собственники**», заключили настоящий многосторонний Договор управления многоквартирным жилым домом по адресу: Ярославская область, город Рыбинск, ул. _____ д. _____, а вместе именуемые в дальнейшем «Стороны» заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1 Договор заключен на основании решения общего собрания собственников (протокол № _____ от « ____ » « _____ » 20__ года в соответствии со ст. 162 Жилищного кодекса РФ). Оригинал протокола храниться в Департаменте государственного жилищного надзора Ярославской области. Копия протокола храниться в архиве Совета МКД и управляющей организации.

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в Многоквартирном доме.

1.3 При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», постановлением Правительства РФ от 13.08.06 г. № 491 «Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность», постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения», Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами», Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», иными положениями действующего гражданского и жилищного законодательства Российской Федерации, нормативными правовыми актами Ярославской области и городского округа город Рыбинск.

2. Предмет договора

2.1. 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 в Многоквартирном доме.

2.1. Предмет Договора – выполнение работ и услуг по содержанию и ремонту общего

Управляющая организация:
ООО «УК АТЕЛ»
Директор _____ С.В. Молчанов

Собственники:
Собственники помещений согласно реестру
(Приложение №2 к настоящему договору)

имущества Собственников, предоставление коммунальных услуг Собственникам и пользователям помещений, а также осуществление иной согласованной Собственниками деятельности, направленной на достижение целей управления домом.

2.2. Предмет договора определяет только текущий ремонт мест общего пользования дома. Вопросы капитального ремонта дома регулируются нормами Жилищного кодекса РФ и отдельным договором.

2.3. Под **текущим ремонтом** общего имущества многоквартирного дома понимаются работы, выполняемые с целью предупреждения износа конструкций, отделки, инженерного оборудования, а также работы по устранению мелких повреждений и неисправностей. Перечень работ по текущему ремонту определен сторонами в Приложении № 5 к настоящему договору. Удельный вес заменяемых элементов в процессе текущего ремонта не превышает (в соответствии с Методическим пособием по содержанию и ремонту жилищного фонда МДК 2-04.2004): кровельные покрытия – 50 %, покрытия полов – 20 %, остальные конструкции и инженерное оборудование – 15 % от их общего объема в многоквартирном доме.

2.4. Под **капитальным ремонтом** общего имущества многоквартирного дома (ГОСТ Р 51929-2014 Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами. Термины и определения) – это комплекс работ (услуг) по замене и (или) восстановлению (ремонту), потерявших в процессе эксплуатации несущую и (или) функциональную способность конструкций, деталей, систем инженерно-технического обеспечения, отдельных элементов несущих конструкций многоквартирного дома на аналогичные или иные улучшающие показатели до их нормативного состояния, когда объем таких работ превышает текущий ремонт, в объеме работ превышающих указанных в пункте 2.3. настоящего Договора.

2.5. По настоящему договору Управляющая организация по заданию Собственников жилых/не жилых помещений в многоквартирном доме в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества (**Приложение № 5**) в многоквартирном доме в границах эксплуатационной ответственности (**Приложение № 4**) с периодичностью в соответствии с **Приложения № 6**, Собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность, в пределах собранных с Собственников денежных средств.

3. Права и обязанности сторон

3.1. Управляющая организация обязуется:

3.1.1. Выполнять работы и оказывать услуги по содержанию и ремонту общего имущества согласно в многоквартирном доме согласно **Приложению № 5**. Выполнять работы и оказывать услуги Управляющая организация вправе как самостоятельно, так и путем заключения договоров с обслуживающими организациями от имени и за счет Собственников, без увеличения стоимости услуг, установленной настоящим договором.

3.1.2. Осуществлять начисление, сбор и перерасчет платежей Собственникам (нанимателям жилых помещений) за содержание, текущий ремонт, прочие услуги, включая оплату за установку и содержание общедомовых приборов учета, с правом передачи этих полномочий по договору третьим лицам, без увеличения стоимости услуг, установленной настоящим договором.

3.1.3. Осуществлять начисление к выплате субсидий и льгот по оплате услуг за содержание, текущий ремонт, прочие услуги в соответствии с действующим законодательством, с правом передачи полномочий по расчету третьим лицам. Начисление

субсидий и льгот производится с момента предоставления документа, подтверждающего право на льготу или субсидию, без увеличения стоимости услуг, установленной настоящим договором.

3.1.4. Устанавливать и фиксировать факты неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств, с составлением соответствующих актов.

3.1.5. Устанавливать факты причинения вреда имуществу Собственников Управляющей организацией с обязательным составлением актов Управляющей организацией, которые являются единственным способом фиксирования количества и объема повреждений. Указанные акты составляются в течение 10 дней со дня получения сообщения о факте причинения вреда.

3.1.6. Путем обходов и осмотров проверять техническое состояние состава общего имущества, определенного в **Приложении № 3**. Обходы и осмотры осуществляются с периодичностью, установленной Постановлением Госстроя №170 от 23.09.2003 года.

3.1.7. Организовывать аварийно-диспетчерское обслуживание самостоятельно, либо путем заключения от имени и за счет Собственников соответствующих договоров.

3.1.8. Подготавливать экономические расчеты по планируемым работам и (или) услугам, касающимся содержания, текущего ремонта, модернизации, приращения и реконструкции общего имущества по запросу Собственников.

3.1.9. Принять и хранить техническую и иную документацию на многоквартирный дом, переданную Собственниками, а также вносить изменения и дополнения в указанную документацию в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

3.1.10. Хранить копии правоустанавливающих документов на помещения, а также документов, являющихся основанием для использования гражданами помещений в многоквартирном жилом доме, переданных Собственниками.

3.1.11. Принимать и рассматривать обращения, жалобы Собственников, в рамках исполнения обязательств по настоящему договору, в сроки, установленные законом, а также письменно информировать его о решении принятом по заявленному вопросу.

3.1.12. Выдавать Собственникам справки и иные документы в пределах своих полномочий.

3.1.13. Выполнять иные функции в соответствии с решениями общего собрания собственников, принятыми в пределах его компетенции.

3.1.14. Представлять отчет за прошедший год о выполнении предмета настоящего договора ежегодно в течение первого квартала текущего года по форме, определенной в **Приложении № 7** путем его размещения на официальном сайте Управляющей организации в сети Интернет, на информационных досках в многоквартирном доме либо на общем собрании Собственников, созванном по инициативе Собственников.

3.1.15. Информировать Собственников об изменении размеров установленных платежей, о сроках и продолжительности отключений и ограничений для проведения ремонтных работ за десять суток путем размещения соответствующей информации на досках объявлений дома либо указания в счетах-квитанциях.

3.1.16. Предоставить потребителю следующую информацию об Управляющей организации:

наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания АТЕЛ»;

юридический адрес: 152934, Россия, Ярославская область, город Рыбинск, ул. Плеханова, д. 10, офис 4, постоянно действующий исполнительный орган (директор) расположен по

фактическому местонахождению Общества: 152934, Россия, Ярославская область, город Рыбинск, ул. Плеханова 10, офис 4;

сведения о государственной регистрации: ИНН/КПП: 7610130116/761001001, 1197627014364, Расчетный счет №: 40702810777030020133 КАЛУЖСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ №8608 ПАО СБЕРБАНК Г. КАЛУГА, к/с 30101810100000000612, БИК Банка 042908612;

режим работы: понедельник – пятница с 09.00 часов до 18.00 часов, перерыв на обед с 13-00 часов до 14-00 часов, директор: Молчанов Сергей Владимирович, адрес сайта в сети Интернет: uk.atel.me, E-mail: info@uk.atel.me;

Единый многоканальный телефон: 8 (4855) 327-327.

3.1.17. Вести учет по установленной форме выполнения всех работ по эксплуатации и содержанию объектов общей долевой собственности, финансовую и бухгалтерскую документацию.

3.1.18. В случае причинения ущерба имуществу или здоровью Собственников по причине ненадлежащего исполнения настоящего договора, Управляющая компания обязана возместить такой ущерб в полном объеме.

3.1.19. Не допускать при исполнении условий договора использование объектов МД в каких-либо целях, могущих привести к любому виду ущерба или противоречащих требованиям действующего законодательства.

3.1.20. Обеспечивать качественное выполнение порученных ей Собственниками работ, услуг и нести имущественную ответственность за несоблюдение или ненадлежащее соблюдение условий договора в соответствии с нормами действующего законодательства и настоящим договором.

3.1.21. В случае выполнения непредусмотренных договором работ производить их при условии оплаты по дополнительному соглашению.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Распоряжаться от своего имени, в рамках данных ей полномочий, переданным ей в управление имуществом.

3.2.2. При выполнении условий договора и обеспечении гарантированного уровня качества услуг оказывать дополнительные платные услуги населению в соответствии с Перечнем работ и услуг, выполняемых по заявкам жителей и подлежащих оплате за счет их средств дополнительно.

3.2.3. Осуществлять эксплуатацию вновь вводимых объектов МД на основании дополнительного соглашения к данному договору.

3.2.4. Требовать участия представителя Управляющей организации при выявлении причин нарушения договорных обязательств по гарантируемым параметрам качества и применения экономических санкций.

3.2.5. Отклонять экономические санкции за нарушение гарантируемых параметров качества, предъявленные без участия Управляющей организации в выявлении причин нарушения.

3.2.6. В установленном законодательными и нормативными актами порядке взыскивать с виновных сумму неплательщиков и ущерба, нанесенного неоплатой услуг.

3.2.7. Осуществлять самостоятельный набор обслуживающего персонала в соответствии с функциями по управлению, определенными настоящим договором, а также в соответствии с трудовым законодательством РФ.

3.2.8. По согласованию с Собственниками предоставлять во временное пользование

организациям, выполняющим работы по содержанию и ремонту недвижимого имущества и инженерного оборудования по договору подряда, переданные ей служебные нежилые помещения при условии использования их этими организациями под хозяйственные цели, направленные на выполнение управляющей организацией обязанностей по настоящему договору.

3.2.9. Принимать участие в общих собраниях Собственников, а также инициировать проведение таковых с любой повесткой дня, предусмотренной жилищным законодательством.

3.2.10. Информировать правоохранительные и надзорные органы о нарушениях норм действующего законодательства о порядке пользования помещениями, содержания общего имущества, соблюдении общественного порядка, допускаемых Собственниками помещений в доме.

3.2.11. Требовать внесения платы с Собственников (нанимателей, арендаторов) за потребленные жилищные услуги, а также в случаях, установленных федеральными законами, иными нормативными правовыми актами и договором, уплаты неустоек (штрафов, пеней).

3.2.12. Принимать любые законные меры по взысканию задолженности по оплате услуг, предусмотренных настоящим договором, в том числе, направлять предупреждения, уведомления, размещать информацию на досках объявлений с указанием номера квартиры должника.

3.2.13. Обращаться в органы судебной системы РФ с исковыми заявлениями о взыскании задолженности по оплате за услуги, предусмотренные настоящим договором.

3.2.14. Обращаться от имени Собственника и защиту его интересов в органы судебной системы РФ по любым вопросам, входящим в предмет настоящего Договора без получения доверенности от Собственника.

3.2.15. Требовать допуска в заранее согласованное с Собственниками время в занимаемое ими жилое (нежилое) помещение работников или представителей Управляющей организации (в т. ч. работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий – в любое время.

3.2.16. Требовать от Собственников полного возмещения убытков, причиненных Управляющей организации по вине Собственников и (или) членов его семьи, а также других, проживающих совместно с ними граждан.

3.2.17. В заранее согласованное с Собственниками время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, осуществлять проверку правильности снятия Собственниками показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, а также целостности на них пломб.

3.2.18. Осуществлять иные права по управлению и содержанию составом общего имущества в многоквартирном доме, предусмотренные Жилищным кодексом РФ, иными федеральными законами и договором.

3.2.19. В случае необходимости выполнения работ для предотвращения или ликвидации аварийной ситуации, угрожающей здоровью, безопасности граждан, а так же для выполнения предписаний государственных органов надзора и недостаточности денежных средств собственников, инвестировать собственные средства в общее имущество с их последующим возмещением Собственниками. Стоимость работ определяется исходя из ТЕРР (территориальные единичные расценки на ремонтно-строительные работы) пропорционально площади помещения. Управляющая организация выставляет в счете-квитанции отдельной строкой стоимость таких работ, выполненных Управляющей организацией. Собственники о выполнении указанных работ уведомляются путем размещения объявлений не позднее чем за

10 дней до начала производства работ.

3.2.20. Производить обработку персональных данных Собственников и лиц совместно с ними проживающих с любой целью, предусмотренной ФЗ «О персональных данных». Подписание настоящего договора является официальным согласием Собственника на передачу его персональных для обработки третьим лицам, в случае привлечения Управляющей организацией третьих лиц для исполнения обязанностей, установленных пунктами 3.1.3, 3.1.4. настоящего договора.

3.2.21. Приостанавливать выполнение работ и оказание услуг в случае не выполнения Собственниками своих обязательств по оплате услуг, предусмотренных настоящим договором.

3.2.22. Информировать Собственников многоквартирного дома о необходимости проведения текущего и капитального ремонта общего имущества данного дома.

3.2.23. Предоставлять иные услуги (радиовещания, телевидения, видеонаблюдения, техническое обслуживание домофона, кодового замка двери подъезда и т.д.).

3.3 Собственники обязуются:

3.3.1. Вносить плату за услуги, предусмотренные настоящим договором в порядке и сроки, предусмотренные настоящим Договором;

3.3.2. Использовать помещение по его назначению и поддерживать его в надлежащем состоянии;

3.3.3. Бережно относиться к общему имуществу, объектам благоустройства придомовой территории, зеленым насаждениям. Не допускать выполнения работ или совершения иных действий, приводящих к порче общего имущества в многоквартирном доме, загрязнению придомовой территории;

3.3.4. Соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования, не допуская их захламления и загрязнения. Не загромождать посторонними предметами входы и выходы на лестничные клетки, чердаки запасные выходы, коридоры, проходы, лестничные марши;

3.3.5. За свой счет осуществлять содержание и ремонт имущества и оборудования, находящегося внутри помещения, не относящегося к составу общего имущества, указанному в **Приложение №3**;

3.3.6. Соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования помещениями, а также Правила пользования и содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

3.3.7. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, электромеханическими, газовыми и другими приборами. Не хранить в принадлежащем помещении и в местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух, взрыво- и пожароопасные;

3.3.8. Переустройство или перепланировку производить в порядке, предусмотренном статьями 26-29 Жилищного кодекса РФ;

3.3.9. Не допускать установки на электросетях самодельных предохранительных устройств, не согласованного с Управляющей организацией подключения к распределительным этажным электрическим щитам;

3.3.10. Немедленно сообщать Управляющей организации о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях общего имущества через аварийно-диспетчерскую службу;

3.3.11. При временном или длительном отсутствии Собственников предоставлять Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение на случай проведения аварийных работ;

3.3.12. Допускать в согласованные сроки в помещение представителей Управляющей организации, включая работников предприятий и организаций, имеющих право проведения работ с установками электро-, тепло-, газо-водоснабжения, канализации, для проведения профилактических работ, устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля;

3.3.13. Обеспечить беспрепятственный доступ к составу общего имущества, находящемуся внутри жилого (нежилого) помещения своими силами и за свой счет либо к общему имуществу, доступ к которому возможен только через жилое (нежилое) помещение.

3.3.14. Каждый собственник помещения в многоквартирном доме обязан своевременно уведомлять Управляющую организацию в следующих случаях:

1) изменения числа проживающих в его помещении в течение пяти дней с момента изменения числа проживающих, в том числе временно проживающих в жилых помещениях лиц, вселившихся в жилые помещения в качестве временных проживающих граждан;

2) изменений в предоставлении ему льгот согласно действующему законодательству;

3) передачи (сдачи) в наем жилого помещения третьим лицам своего помещения;

4) изменений в технических характеристиках своего помещения, установки приборов учета на предоставляемые жилищно-коммунальные услуги;

5) смены Собственника его жилого / не жилого помещения в многоквартирном доме, путем направления, в Управляющую организацию документа устанавливающего право собственности в течение 3 дней с момента смены собственника;

3.3.15. Предоставлять показания индивидуальных приборов учета (при их наличие) путем занесения данных в текущую счет-квитанцию;

3.3.16. Своевременно сообщать Управляющей организации о фактах причинения ущерба имуществу собственников и третьих лиц путем подачи заявления о составлении акта;

3.3.17. Не производить работы на инженерных сетях дома, отнесенных к общему имуществу, без согласования с Управляющей организацией;

3.3.18. Не использовать теплоноситель в инженерных системах отопления не по прямому назначению (проведение слива воды из инженерных систем и приборов отопления);

3.3.19. Не нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных услуг;

3.3.20. Самовольно не присоединяться к внутридомовым инженерным системам или присоединяться к ним в обход коллективных (общедомовых), общих (квартирах) или индивидуальных приборов учета, не вносить изменения во внутридомовые инженерные системы без внесения в установленном порядке изменений в техническую документацию на многоквартирный дом и технический паспорт жилого (нежилого) помещения;

3.3.21. Не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам, не имеющие технических паспортов, сертификатов;

3.3.22. 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;

3.3.23 Не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;

3.3.24 не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы;

3.3.25. Не производить без письменного разрешения Управляющей организации:

Установку, подключение и использование электробытовых приборов и машин мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, а также не предназначенных для использования в домашних условиях, дополнительных секций приборов отопления, регулирующих устройств и запорной арматуры.

Максимально допустимая мощность приборов, оборудования и бытовых машин, которые потребитель в отдельно взятом жилом (нежилом) помещении может использовать для удовлетворения бытовых нужд зависит от года постройки и введения в эксплуатацию многоквартирного дома и составляет:

Для домов, построенных и введенных в эксплуатацию до 1964 года – 1,5 кВт.

Для домов, построенных и введенных в эксплуатацию в период с 1964 года по 1989 год: с плитой на природном газе - 4,5 кВт; с электроплитой - 7 кВт.

Для домов, построенных и введенных в эксплуатацию в период с 1989 года по 2003 года: с плитой на природном газе - 3 кВт; с электроплитой - 7 кВт.

Для домов, построенных и введенных в эксплуатацию в период с 2003 года по дату заключения настоящего договора: с плитой на природном газе - 4 кВт; с электроплитой - 7 кВт.

Ориентировочная мощность используемых бытовых приборов составляет:

Телевизор, DVD-плеер, музыкальный центр, компьютер, холодильник - 0, 2- 0,5 кВт.,

Электрочайник - 1,3 - 2,5 кВт.,

Пылесос, фен, утюг, микроволновая печь , 1,1 - 1,5 кВт.,

Вентилятор, обогреватель – 1,5 кВт.,

Стиральная машинка -2,0-4,0 кВт.

При использовании бытовых приборов собственники/наниматели обязаны учитывать их суммарную мощность, не допуская превышения установленной максимально допустимой мощности, разрешенной для дома, в котором расположена квартира.

3.3.26. Не выполнять ремонтные работы в жилом (нежилом) помещении по скрытию общего имущества в многоквартирном доме, в частности инженерных систем.

3.3.27. При содержании домашних животных в помещении, нести полную ответственность за безопасность окружающих граждан при контакте с животными вне жилого помещения. Соблюдать санитарно-гигиенические нормы при выгуле животных на придомовой территории.

3.3.28. Не создавать шум в жилых помещениях и местах общего пользования, уровень которого превышает допустимые нормы, соблюдать правила пользования системой канализации, установленные нормативными документами.

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

3.3.30. Выбрать на общем собрании собственников помещений уполномоченное лицо для представления интересов всех собственников помещений перед Управляющей организацией.

3.4. Собственники вправе:

3.4.1. Получать услуги, предусмотренные настоящим договором надлежащего качества.

3.4.2. Получать от Управляющей организации информацию об объемах и качестве услуг, условиях их предоставления, изменении размера и порядка их оплаты.

3.4.3. Получать от Управляющей организации сведения о состоянии расчетов по настоящему договору (лично или через своего представителя).

3.4.4. Проверять объемы, качество и периодичность оказания услуг и выполнения работ, но не чаще чем 1 (один) раз в квартал.

3.4.5. Требовать от Управляющей организации устранения выявленных дефектов и проверять полноту и своевременность их устранения.

3.4.6. Получать от Управляющей организации акт о не предоставлении или предоставлении услуг ненадлежащего качества и об устранении выявленных недостатков в установленные сроки.

3.4.7. Выступать с инициативой организации и проведения внеочередного собрания собственников по вопросам, связанным с организацией содержания, текущего ремонта общего имущества. Созывать ежегодно общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме.

3.4.8. Собственники нежилых помещений вправе заключать с управляющей организацией дополнительный договор, уточняющий порядок внесения платы за услуги, предусмотренные настоящим договором.

3.4.9. Осуществлять контроль над деятельностью управляющей организации в части исполнения настоящего договора в соответствии с их полномочиями.

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

4.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником помещения и доверенными им лицами в соответствии с их полномочиями.

4.1.1. Контроль осуществляется путем:

- получения от ответственных лиц Управляющей организации 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);

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

- участия в приемке всех видов работ, в том числе по подготовке дома к сезонной эксплуатации;

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

- составления актов о нарушении условий Договора в соответствии с положениями пп. 4.2-4.5 настоящего раздела Договора;

- инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и нереагированию Управляющей организации на обращения Собственника с уведомлением о проведении такого собрания (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.

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

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

- неправомерные действия Собственника.

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.

4.3. 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.

4.4. 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 - 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).

4.5. 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.

4.6. 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.

5. Размер и порядок оплаты работ и услуг по договору

5.1. Собственник производит оплату в рамках Договора за следующие услуги:

- содержание общего имущества многоквартирного дома;
- текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома;
- коммунальные услуги (холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение), потребляемые в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме;
- управление многоквартирным домом.

5.2. Плата за услуги по содержанию и текущему ремонту в рамках Договора устанавливается в размере, обеспечивающем надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с Перечнем услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, указанным в **Приложении № 5**.

5.3. Размер платы услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, управление многоквартирным домом на момент заключения настоящего договора соответствует тарифу за содержание жилого помещения для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда утвержденному Администрацией городского округа город Рыбинск для данного типа дома и составляет _____ рублей в расчете на 1 кв.м. общей площади жилого помещения, стоимость коммунальных ресурсов, потребляемых в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме не включена в данную плату, и рассчитывается исходя из объема потребления коммунальных ресурсов, определяемого по показаниям коллективного (общедомового) прибора учета, по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации.

В случае не принятия общим собранием собственников решения об утверждении платы за содержание и ремонт общего имущества на следующий год действия договора, размер платы ежегодно индексируется в соответствии с изменением цен вследствие инфляции с учетом предельного индекса изменения цен на услуги в соответствующем секторе. В случае не принятия общим собранием собственников решения об утверждении платы за содержание и ремонт общего имущества при заключении настоящего Договора, размер платы определяется в соответствии с действующим законодательством.

5.4. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается Управляющей компанией как произведение установленных тарифов на объем потребленных ресурсов по показаниям приборов учета. При отсутствии приборов учета или использовании не поверенных приборов учета, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, устанавливаемые в порядке, определяемом Правительством Российской Федерации.

5.5. Оплата Собственником оказанных услуг по Договору осуществляется на основании выставленного Управляющей компанией счета (счет - для физических лиц, счет-фактура и счет на предоплату для юридических лиц). В выставленном Управляющей компанией счете-извещении указываются: размер оплаты оказанных услуг, сумма задолженности Собственника по оплате оказанных услуг за предыдущие периоды, а также сумма пени, определенная в соответствии с условиями Договора. В платежном документе указывается вся информация, предусмотренная в постановлении Правительства РФ 06.05.2011 № 354

5.6. В случае изменения стоимости услуг по Договору Управляющая компания производит перерасчет стоимости услуг со дня вступления изменений в силу.

5.7. Коммунальные услуги на холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, потребляемые в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме и потреблённые сверх установленных законодательством РФ нормативов, Управляющая организация вправе дополнительно распределить к оплате всем собственникам жилых и нежилых помещений, пропорционально занимаемой площади.

5.7. В случае возникновения необходимости проведения не установленных Договором работ и услуг Собственники на общем собрании определяют необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг) и оплачивают дополнительно. Размер платежа для Собственника рассчитывается пропорционально доли собственности в общем имуществе многоквартирного дома. Оплата в установленном случае производится Собственником в соответствии с выставленным Управляющей компанией счетом на предоплату, в котором должны быть указаны: наименование дополнительных работ, их стоимость, расчетный счет, на который должны быть перечислены денежные средства. Платеж должен быть внесен Собственником не позднее 10 банковских дней со дня выставления счета.

5.8. Неиспользование помещений не является основанием невнесения платы за услуги по Договору.

5.9. Собственники оплачивают работы, выполненные в порядке п. 3.2.19. настоящего договора, в течение 3 (трех) месяцев с момента выставления счета. На основании письменного заявления Собственника данный срок может быть продлен до 6 (шести) месяцев.

5.10. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества, установленный для нанимателей жилых помещений, не может превышать размер платы, установленный органом местного самоуправления. При этом превышение размера платы за содержание и ремонт над установленным размером платы для нанимателей уплачивается собственниками муниципального и государственного жилищного фонда на основании отдельно выставленного счета.

5.11 Управляющая организация информирует Собственников об изменениях тарифов и/или порядка начисления и взимания платы за жилищно-коммунальные услуги не позднее, чем за 30 дней до дня представления Собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение и (или) коммунальные услуги в ином размере, путем размещения информации в платежных документах, на информационных досках и иными способами, предусмотренными действующим законодательством.

6. Порядок изменения перечня работ и (или) услуг по управлению многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме

6.1 Перечень работ и (или) услуг по управлению многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме может быть изменен только по решению собственников помещений в многоквартирном доме, принятому на общем собрании

7. Ответственность сторон

7.1. Ответственность Управляющей организации:

За неисполнение, или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим Договором, Управляющая организация несет ответственность, в т.ч. по возмещению ущерба, в порядке, установленном действующим законодательством и настоящим договором, а также в соответствии с границами ответственности, установленными в Приложении № 3.

7.2. Ответственность Собственников.

7.2.1. В случае невнесения в установленный настоящим Договором срок платы за оказанные услуги Собственники уплачивают Управляющей организации пени в размере,

установленном Жилищным кодексом Российской Федерации (статья 155 Жилищного кодекса РФ).

7.2.2. В случае уклонения Собственников от оплаты услуг, предоставленных по настоящему договору в течение 6 месяцев и более Управляющая организация после письменного уведомления Собственников вправе приостановить предоставление услуг в порядке, установленном законодательством.

7.2.3. Собственники, причинившие вред общему имуществу в многоквартирном доме, а также имуществу других Собственников несут ответственность в соответствии с законодательством РФ.

7.2.4. Собственники, выполнившие реконструкцию и (или) замену внутриквартирных сетей, несут полную ответственность за последствия выполненных работ и техническое состояние.

7.2.5. Собственники несут ответственность за причинение материального и морального вреда третьим лицам в случае не предоставления доступа в квартиру для устранения аварийной ситуации, а также в случае не своевременного выявления дефектов на общем имуществе, находящемся внутри жилого / не жилого помещения.

7.2.6. Управляющая организация вправе взыскать с Собственников ущерб, причиненный Управляющей организации, вызванный ненадлежащим исполнением ими обязанностей по настоящему Договору.

7.2.7. В случае неисполнения Собственниками обязанностей по надлежащему техническому содержанию инженерных систем в занимаемых помещениях, вследствие чего возникла аварийная ситуация в доме, Собственники несут перед Управляющей организацией и третьими лицами (другими собственниками, членами их семей, имуществу которых причинен вред) ответственность за причиненный ущерб.

7.2.8. Собственники, не обеспечившие допуск должностных лиц Управляющей организации и (или) специалистов организаций, имеющих право на проведение работ на системах электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, канализации, для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем Договоре, несут ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий перед Управляющей организацией и третьими лицами (другими собственниками, членами их семей).

8.3 Основания освобождения от ответственности:

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

- а) в период действия настоящего договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;
- б) невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора в результате события чрезвычайного характера;
- в) надлежащее исполнение условий договора оказалось невозможным вследствие неисполнения обязанностей по договору другой Стороной договора.

8.3.2. Управляющая организация не несет материальной ответственности, не возмещает убытки и не компенсирует причиненный ущерб имуществу, если он возник в результате действий, осуществленных по распоряжению Собственников либо виновных действий третьих лиц (вандализм, кража, поджог и.т.д.).

8.3.3. Управляющая организация не несет ответственности за невыполнение работ по содержанию и текущему ремонту, в связи с отсутствием финансирования от Собственников

либо недостаточным финансированием средств поступающих от Собственников.

8.3.4. Факты нарушения условий договора оформляются актами, которые подписываются обеими сторонами. Указанный акт составляется по требованию любой из сторон. Акт составляется комиссией не менее чем из трех человек, включая обязательное участие представителей управляющей организации. О дате и времени составления акта сторона по договору извещается телефонограммой либо заказным письмом. Если представитель одной из сторон не прибыл к месту вызова, об этом делается соответствующая запись в акте, акт подписывается остальными членами комиссии.

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 фотографировании или видеосъемка) повреждений имущества; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении Акта; подписи членов комиссии и собственники (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя).

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

8.3.6. Управляющая организация освобождается от ответственности за вред, причиненный Собственникам из-за недостатков в содержании общего имущества многоквартирного дома, возникших до заключения настоящего Договора, также неисполнения или ненадлежащего исполнения Собственниками своих обязательств, в том числе по внесению платы за предоставляемые по настоящему договору услуги.

8.3.7. Управляющая организация не несет материальной ответственности, не возмещает убытки и не компенсирует причиненный ущерб имуществу, если он возник в результате:

-действий лиц, проживающих в МД или использующих жилые и нежилые помещения, входящие в его состав инженерные системы и прилегающие территории;

-аварий инженерных сетей или иного оборудования, произошедших не по вине Управляющей организации и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии.

8.3.8. Управляющая организация не несет ответственности в ситуации оправданного хозяйственного риска и форс-мажорных обстоятельств, а также за ущерб, причиненный в результате действий, осуществленных по распоряжению Товарищества вопреки решению, принятому Управляющей организацией.

8.3.9. Управляющая организация не несет ответственности и к ней не применяются штрафные санкции за невыполнение работ, не обеспеченных финансированием, за порчу имущества и материальный ущерб, причиненный жилищному фонду и объектам внешнего благоустройства, в результате невозможности начать или завершить работы по его ремонту и содержанию из-за отсутствия финансового обеспечения.

8.3.10. Управляющая организация несет эксплуатационную ответственность за техническое состояние инженерного оборудования и коммуникаций, находящихся внутри каждого помещения, в соответствии с актом разграничения эксплуатационной ответственности, подписанным Управляющей организацией и собственником данного помещения в МД.

9. Срок действия и расторжения настоящего договора

9.1. Настоящий Договор действует с «___» «_____» 20___ года, заключен сроком на ___ года.

Управляющая организация:
ООО «УК АТЕЛЬ»
Директор _____ С.В. Молчанов

Собственники:
Собственники помещений согласно реестру
(Приложение №2 к настоящему договору)

9.2. Настоящий Договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок, если за 1 месяц до окончания срока его действия ни одна из Сторон не заявит о его расторжении.

9.3. Договор может быть расторгнут досрочно:

а) по соглашению сторон;

б) на основании решения общего собрания собственников по причине нарушения условий договора при условии письменного предупреждения об этом Управляющей организации за 30 дней;

в) на основании решения Арбитражного суда;

г) при ликвидации одной из сторон как юридического лица либо ограничения в установленном законодательством порядке ее уставной правоспособности, что повлечет для этой стороны невозможность выполнять свои обязательства по настоящему договору.

д) в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации в случае неисполнения Собственниками условий настоящего договора с предварительным Уведомлением Собственников не менее чем за 2 (два) месяца.

е) при ликвидации одной из сторон как юридического лица либо ограничения в установленном законодательством порядке ее уставной правоспособности, что повлечет для этой стороны невозможность выполнять свои обязательства по настоящему договору.

ж) по иным основаниям, предусмотренным законодательством РФ.

9.4. В случае расторжения настоящего Договора Собственники обязаны компенсировать Управляющей организации фактические расходы, в том числе в объеме средств, инвестированных Управляющей организацией в общее имущество, в случаях указанных в п. 3.2.20 настоящего договора.

9.5. Настоящий договор хранится у Управляющей организации. Собственники вправе получить копию настоящего договора в течение 10 рабочих дней со дня подачи заявления. В случае избрания на общем собрании уполномоченного собственников, копия настоящего договора хранится у данного лица.

9.6. В случае, если какие-либо пункты настоящего договора будут признаны недействительными и не подлежащими исполнению, это решение не должно отражаться на оценке обоснованности, законности, применимости остальных пунктов договора.

9.7. В случае прекращения у лица права собственности на помещение настоящий договор в отношении данного лица считается расторгнутым. Новый собственник становится стороной настоящего договора с момента государственной регистрации права собственности на помещение.

10. Особые условия

10.1. В случае необходимости представления уведомления по вопросам, связанным с реализацией данного договора, оно должно быть исполнено в письменной форме и направлено по адресу (адресам), указанному в настоящем договоре. Все уведомления должны доставляться курьером под роспись ответственному лицу либо заказной почтой с уведомлением.

Уведомление в Управляющую организацию следует направлять по адресу:

152934, Россия, Ярославская область, город Рыбинск, ул. Плеханова, д. 10, офис 4

Уведомление Собственникам (их представителям) следует направлять по адресу:

10.2. 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 данного жилищного фонда и объектов внешнего благоустройства, вопросов их управления и эксплуатации.

10.3. Все дополнения и изменения к настоящему договору оформляются дополнительными соглашениями в письменной форме.

10.4. Настоящий договор составлен в 2-х экземплярах, по одному для каждой стороны

10.5. Независимость частей договора.

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.

10.6. Разрешение споров.

10.6.1. Споры, возникающие между Собственниками и Управляющей организацией в процессе реализации настоящего договора, решаются по согласованию сторон. При не достижении соглашения спор передается на рассмотрение суда в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

10.6.2. Все претензии по выполнению условий настоящего договора должны заявляться сторонами в письменной форме.

10.6.3. При изменении законодательства или принятии соответствующих решений участниками договора договор подлежит приведению в соответствие в месячный срок. Внесение изменений осуществляется отдельными дополнениями, являющимися неотъемлемой частью настоящего договора.

11. Прочие условия

11.1. Подписание собственником настоящего договора либо его акцепт, выраженный в протоколе общего собрания (бланке решения при очно-заочном голосовании) является официальным согласием (в порядке пункта 1 части 1 ст. 6 Федерального закона от 27.07.2006 N 152-ФЗ «О персональных данных») на обработку Управляющей организацией персональных данных собственника.

11.1.1. Управляющая организация вправе поручить обработку персональных данных собственника третьим лицам без получения дополнительного согласия собственника.

11.2 Для надлежащего выполнения принятых на себя обязательств по управлению многоквартирным домом по адресу: _____ Управляющей организации должен быть передан полный пакет технической и иные документы, связанные с управлением данным домом (п.24-26 Постановления Правительства РФ № 491 от 13.08.2006г.)

11.3. Настоящий договор определяет полный объем договоренностей между Управляющей организацией и Собственниками.

11.4. Споры, возникающие при исполнении обязательств по настоящему Договору, решаются Сторонами путем переговоров.

11.5. В случае не достижения согласия спор передается на рассмотрение суда в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

11.6. Приложения, изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в письменной форме, подписываются Сторонами и являются его неотъемлемой частью.

11.7. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются действующим законодательством Российской Федерации.

11.8. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются:

Приложение № 1 Протокол общего собрания собственников помещений в

многоквартирном доме;

Приложение № 2 Реестр подписей Собственников в договоре управления;

Приложение № 3 Состав общего имущества;

Приложение № 4 Границы эксплуатационной ответственности;

Приложение № 5 Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества;

Приложение № 6 Периодичность работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества;

Приложение № 7 Форма годового отчета

Приложение № 8 Расшифровка платы по договору.

Приложение № 9 Акт о техническом состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме составленный на дату заключения договора.

Технический паспорт жилого дома

12. Реквизиты и адреса сторон

Собственники:

Согласно Приложению № 2

Управляющая организация:

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания АТЕЛ»

Юридический адрес/фактический адрес:

152934, Россия, Ярославская область, город Рыбинск, ул. Плеханова, д. 10, офис 4

ИНН/КПП: 7610130116/761001001,

ОГРН 1197627014364,

Расчетный счет №: 40702810777030020133 КАЛУЖСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ №8608 ПАО СБЕРБАНК Г. КАЛУГА, к/с 30101810100000000612, БИК Банка 042908612

E-mail: info@uk.atel.me;

Единый многоканальный телефон: 8 (4855) 327-327

Директор Молчанов С.В. / _____ /