

ДОГОВОР № 4
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ № 35
МКР. МОСКОВСКОГО Г. БРЯНСКА

г. Брянск

«22» 03 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющий многоквартирными домами «Таймыр» (ИНН 3257022918, лицензия № 55 от 29.04.2015г. выд. Государственной жилищной инспекцией Брянской области), именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Шмельевой Аллы Евгеньевны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Совет многоквартирного дома № 35 мкр. Московского г. Брянска, действующий на основании протокола № 1 общего собрания членов ТСЖ "Московский"/ собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Брянск, Бежицкий р-н, мкр. Московский, д. 35, в форме заочного голосования от 22.03.2018г., действующий в интересах собственников помещений многоквартирного дома, именуемый в дальнейшем «Собственник», а вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему Договору Управляющая организация по заданию собственников помещений в многоквартирном доме (далее - «МКД») в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества (Приложение №4, №5) в многоквартирном доме в границах и зонах эксплуатационной ответственности (Приложение №3) в объеме запланированных денежных средств на основании плана работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, согласованного и утвержденного Советом МКД или собственниками помещений (Приложение № 9, № 10), предоставлять коммунальные услуги (Приложение №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 собираемых с Собственников денежных средств.

1.2. Настоящий договор является Договором смешанного типа.

2. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

2.1. Термины, не используемые в настоящем договоре:

2.1.1. **Общее имущество многоквартирного дома** - это имущество в отношении, которого осуществляется управление. Состав общего имущества определен Сторонами Договора в Приложении № 2 к настоящему Договору. Почтовые и абонентские ящики не входят в состав общего имущества МКД и являются индивидуальной собственностью соответствующих собственников помещений МКД.

2.1.2. **Границы и зоны эксплуатационной ответственности** между общим имуществом и личным (внутриквартирным) имуществом собственников помещений в многоквартирном доме- это линия раздела конструктивных элементов и элементов инженерных систем многоквартирного дома по признаку обязанности (ответственности) за их эксплуатацию. Границы и зоны эксплуатационной ответственности определены в Приложении № 3 к настоящему Договору.

2.1.3. **Содержание общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме**- это выполнение Управляющей организацией комплекса работ и услуг по техническому обслуживанию состава общего имущества в течение срока действия Договора. Примерный перечень работ и услуг по содержанию состава общего имущества определен в Приложении № 4 к настоящему Договору. Работы и услуги, пе

поименованные в Приложении № 4 к настоящему Договору, в перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД по данному Договору не входят и осуществляются по отдельному Договору по цене, согласованной Сторонами.

Текущий ремонт - это работы, выполняемые с целью предупреждения износа конструкций, отделки, инженерного оборудования, а также работы по устранению мелких повреждений и неисправностей. Перечень работ по текущему ремонту определяется в соответствии с планом восстановительных работ и сметой, утвержденных общим собранием собственников. Примерный перечень работ по текущему ремонту МКД определен сторонами в **Приложении № 5** к настоящему Договору.

2.1.4. Капитальный ремонт - это проведение работ по устранению неисправностей элементов общего имущества в многоквартирном доме, связанных с заменой, и/либо восстановлением 50 и более процентов элементов общего имущества, подлежащего восстановлению.

К видам работ по капитальному ремонту МКД в соответствии с действующим законодательством относятся:

- 1) ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения;
- 2) ремонт или замену лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, ремонт лифтовых шахт;
- 3) ремонт крыши;
- 4) ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;
- 5) ремонт фасада;
- 6) установка коллективных (общедомовых) приборов учета потребления ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, и узлов управления и регулирования потребления этих ресурсов (тепловой энергии, горячей и холодной воды, электрической энергии, газа);
- 7) ремонт фундамента многоквартирного дома;
- 8) разработка проектной документации;
- 9) проведение экспертизы проекта;
- 10) осуществление строительного контроля;
- 11) переустройство неventилируемой крыши на вентилируемую крышу, устройство выходов на кровлю;
- 12) утепление фасада.

Капитальный ремонт МКД осуществляется на основании решения, принятого на общем собрании собственников МКД, по отдельному Договору и за отдельную плату, за счет средств собственников МКД.

При уклонении собственников МКД от проведения собрания и принятия решений по вопросу проведения капитального ремонта МКД, о порядке его финансирования, сроков возмещения расходов и др., Управляющая организация не несет ответственность за непринятие таких решений и возникших в связи с этим последствий.

2.1.5. Управляющая организация - организация, уполномоченная на выполнение функций по управлению, содержанию, текущему ремонту общего имущества МКД и обеспечению предоставления коммунальных услуг.

2.1.6. Собственник помещения - лицо, владеющее на праве собственности помещением в МКД, расположенном по адресу: **г. Брянск, мкр. Московский, д. 35.**

Собственник помещения несет бремя содержания данного помещения и общего имущества собственников помещений в МКД (ст. 210 Гражданского кодекса РФ). Члены семьи собственника жилого помещения имеют право пользования данным жилым помещением наравне с его собственником, если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи. Члены семьи собственника жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность.

2.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в МКД.

2.3. Доля в праве общей собственности на общее имущество в МКД собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения (п.1 ст.37 Жилищного кодекса РФ).

2.4. Управляющая организация обеспечивает круглосуточное функционирование аварийно-диспетчерской службы:

- аварийная служба Бежницкого района - 78-33-63, 78-33-65.

Мобильный номер аварийной службы 8-905-177-67-06.

Диспетчерская служба управляющей организации- 686-300.

2.5. Услуги Исполнителя по ликвидации аварийной ситуации оплачивает собственник помещения за свой счет в случаях, если:

2.5.1. аварийная ситуация произошла по вине собственника (нанимателя) помещения, членов его семьи;

2.5.2. аварийная ситуация произошла на сетях, находящихся в зоне эксплуатационной ответственности собственника помещения.

2.6. Стоимость услуг Исполнителя по ликвидации аварийной ситуации определяется из стоимости часа работ, утвержденной Исполнителем работ, и продолжительности работ (оказания услуг) Исполнителя.

2.7. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется уполномоченными лицами, избранными на общем собрании собственников МКД.

2.8. Права и обязанности Сторон устанавливаются настоящим Договором. В случае не урегулирования правоотношений между Собственником и Управляющей организацией настоящим Договором Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая организация обязуется:

3.1.1. Приступить к выполнению настоящего Договора и:

- обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в МКД;

- контролировать своевременное внесение собственниками помещений установленных обязательных платежей и взносов;

- вести реестр собственников, делопроизводство, бухгалтерский учет и бухгалтерскую отчетность по управлению МКД;

- вести и хранить переданную Управляющей организации по акту приема-передачи техническую документацию (базы данных) на МКД, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства.

3.1.2. Заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры о поставке собственникам жилищно-коммунальных услуг, необходимых для использования помещения по назначению, жизнеобеспечения собственника и членов его семьи, а также для поддержания МКД в котором находитесь принадлежащее собственнику помещение, в надлежащем техническом и санитарном состоянии. Выступая в качестве посредника между ресурсоснабжающей организацией и Собственником, Управляющая организация рассчитывается за потребленные ресурсы за счет собственников помещений.

3.1.3. Осуществлять функции по управлению общим имуществом МКД, организации финансирования расходов на содержание, текущий ремонт, управление МКД.

3.1.4. Ставить в известность собственников помещений об изменении тарифов путём размещения информации на досках объявлений, или на оборотной стороне квитанций за жилищно-коммунальные услуги, или на *сайте Управляющей организации: таймыр32.рф.*

3.1.5. Для принятия решений на общем собрании вносить предложения об оплате расходов на капитальный ремонт МКД, о сроке начала капитального ремонта.

необходимом объеме работ, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта.

3.1.6. Выполнять работы и оказывать услуги по содержанию общего имущества на основании Приложения №4 в объеме запланированных денежных средств согласно Приложению № 9. Выполнить работы по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, поименованные в Приложении №5, в рамках плана работ по текущему ремонту общего имущества (Приложение №10), согласованного и утвержденного Советом МКД или собственниками помещений.

Выполнять работы и оказывать услуги Управляющая организация вправе как самостоятельно, так и путем заключения договоров со специализированными организациями от имени и за счет собственников.

3.1.7. Осуществлять начисление, сбор и перерасчет платежей собственникам за управление, содержание, текущий ремонт, коммунальные и прочие услуги, а также производить расчеты с ресурсоснабжающими организациями за коммунальные услуги и другими контрагентами за оказанные услуги по содержанию общего имущества МКД, с правом передачи этих полномочий по Договору третьим лицам.

Стороны договорились, что квитанции на оплату жилищно-коммунальных услуг выставляются от имени Управляющей организации путем помещения платежных документов в неконвертируемом виде в квартирные почтовые ящики. Оборудование почтовых ящиков замком, исключающим разглашение персональных данных, возлагается на собственников (пользователей) квартир (помещений).

3.1.8. В случае непредоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить собственника помещения(ий) о причинах нарушения путём размещения соответствующей информации на информационных стендах МКД. Если не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании) – произвести перерасчёт платы по соответствующей статье за текущий месяц.

3.1.9. Устанавливать факты причинения вреда имуществу собственников Управляющей организацией с обязательным составлением актов Управляющей организацией, которые являются единственным способом фиксирования повреждений. Указанные акты составляются в течение 12 часов с момента поступления заявки в аварийно-диспетчерскую службу.

3.1.10. Путем обходов и осмотров проверять техническое состояние состава общего имущества МКД, определенного в Приложении № 2.

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

3.1.12. Принимать и рассматривать обращения, жалобы собственников в рамках исполнения обязательства по настоящему Договору в течение 30 дней со дня получения письменного заявления от собственника, если иные сроки не установлены действующим законодательством РФ, а так же письменно информировать собственника о решении, принятом по заявленному вопросу.

3.1.13. Осуществлять прием и передачу в органы регистрационного учета документов для регистрации и снятия с регистрационного учета граждан РФ.

Выдавать поквартирные карточки Собственнику либо лицу, действующему от его имени, при предоставлении нотариально удостоверенной доверенности, подлинников правоустанавливающих документов на помещение, квитанций об оплате ЖКУ, электроэнергии и взносов на капитальный ремонт общего имущества МКД, в том числе за текущий месяц. Выдача поквартирной карточки Собственнику осуществляется на основании письменного заявления, оформленного в соответствии с Приложением №7.

При этом Собственник обязуется предоставить Управляющей организации доступ в принадлежащее ему жилое (нежилое) помещение для составления акта снятия контрольных показаний приборов учета на дату получения поквартирной карточки.

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

3.1.15. Ежегодно до 07 апреля текущего года представляет Собственнику отчет о выполнении Договора управления за предыдущий год, по форме, определенной в Приложении № 8, путем его размещения на информационных досках в многоквартирном доме, на официальном сайте Управляющей организации: таймыр32.рф, а также на отчетном ежегодном общем собрании собственников помещений.

3.1.16. Принимать участие в приемке индивидуальных приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов учета.

3.1.17. Организовать предоставление коммунальных услуг.

3.1.18. В течение 30 дней со дня подписания соглашения о расторжении Договора управления передать техническую документацию на МКД и иные связанные с управлением таким домом документы в объеме, полученном от предыдущей управляющей организации, вновь выбранной управляющей организации, либо органу управления товарищества, либо в случае непосредственного управления МКД собственниками помещений одному из собственников, указанному в решении общего собрания или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в этом доме по акту приема-передачи.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Принимать участие в общих собраниях собственников.

3.2.2. 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.

3.2.3. Требовать внесения платы с собственников помещений за потребленные жилищные и коммунальные услуги, а также в случаях, установленных федеральными законами, иными нормативными правовыми актами и Договором, уплаты неустоек (штрафов, пеней).

3.2.4. Принимать любые законные меры по взысканию задолженности по оплате за ЖКУ, в том числе, направлять предупреждения, уведомления, размещать информацию на досках объявлений и на оборотной стороне квитанций на оплату ЖКУ с указанием номера квартиры должника и суммы долга, осуществлять приостановку или ограничение подачи коммунальных ресурсов до полного погашения задолженности по всем жилищно-коммунальным услугам.

3.2.5. Принимать меры по взысканию задолженности по оплате за жилое (нежилое) помещение и коммунальные услуги и иные услуги, в т.ч. осуществлять претензионную деятельность, работу по судебному взысканию, а также заключать договоры об уступке требования уплаты задолженности.

3.2.5.1. В случае образования у собственника помещения задолженности за жилищно-коммунальные услуги свыше трех месяцев Управляющая организация вправе обратиться в суд с отнесением на собственника помещения судебных расходов, в т.ч. государственной пошлины и расходов на оплату услуг представителя.

3.2.6. Требовать допуска в заранее согласованное с собственниками время в занимаемое ими 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.

3.2.7. 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.

3.2.8. В заранее согласованное с собственниками время, но не чаще 1 раза в 3 месяца (за исключением случаев при подаче заявлений по Приложению № 7 и для перерасчета коммунальных услуг при выявлении ошибки собственника в показаниях индивидуальных приборов учета (далее - «ИПУ»), осуществлять проверку достоверности

передаваемых собственником Управляющей организации сведений о показаниях индивидуальных показаний приборов учета, а также проверку состояния указанных приборов учета.

3.2.9. Приостанавливать или ограничивать в порядке, установленном законодательством, предоставление коммунальных услуг.

3.2.10. Осуществлять иные права по управлению и содержанию составом общего имущества в многоквартирном доме, предусмотренные Жилищным кодексом РФ, иными федеральными законами и нормативно-правовыми актами, Договором.

3.2.11. В случае необходимости выполнения работ, не включенных в план работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома (далее - «план работ», Приложение №10), для предотвращения или ликвидации аварийной ситуации, угрожающей здоровью, безопасности, имуществу граждан, для выполнения предписаний государственных органов надзора и недостаточности денежных средств собственников Управляющая организация вправе вносить коррективы в план работ на текущий год с включением указанных работ и исключением видов работ, не связанных с обеспечением безопасности проживания граждан и не включенных в минимальный перечень услуг и работ, необходимых для надлежащего содержания общего имущества МКД.

При невозможности корректировки плана работ на текущий год и отсутствии денежных средств собственников помещений по статье «Управление, содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома» на дату выполнения работ, не включенных в план по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, Управляющая организация вправе инвестировать собственные средства в ремонт общего имущества МКД с включением указанных работ в план работ по текущему ремонту на следующий год и/или с последующим возмещением их стоимости собственниками помещений в течение 6-ти месяцев.

Указанные в данном подпункте работы должны быть согласованы с Советом МКД или собственниками помещений. Стоимость работ определяется исходя из ТЕРР (территориальные единичные расценки на ремонтно-строительные работы) и начисляется собственникам пропорционально площади принадлежащих им помещений. Управляющая организация выставляет в квитанции/счете-извещении за жилищно-коммунальные услуги отдельной строкой стоимость выполненных работ. Собственники о выполнении указанных работ уведомляются путем размещения объявлений с указанием причины проведения работ и их стоимости.

3.2.12. Производить обработку персональных данных собственников и лиц совместно с ними проживающих с любой целью, предусмотренной ФЗ «О персональных данных». При необходимости передавать персональные данные собственника помещения организациям (поставщикам ЖКУ и т. д.) и ограничивать эту информацию только теми персональными данными собственника, которые необходимы для выполнения указанными организациями своих функций.

3.2.13. Информировать собственников о предоставлении платных услуг путем размещения информации на официальном сайте Управляющей организации. Оказывать дополнительные платные услуги собственникам помещений по их заявкам и за дополнительную плату.

3.2.14. На основании решения общего собрания собственников помещений или решения Совета МКД распоряжаться общим имуществом МКД, путем сдачи в аренду, предоставления в пользование организациям, оказывающим услуги ТВ, интернета, телефонии и пр., предоставления права на размещение рекламных конструкций, в т.ч. рекламы в лифтах, с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота общего имущества на содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, для проведения своевременных расчетов за жилищно-коммунальные услуги, а также на иные цели, согласованные с Советом МКД в том числе на возмещение убытков по актам вандализма, по деликтным обязательствам.

3.2.15. В случае, если жилое помещение не оборудовано индивидуальным прибором учета холодной воды, горячей воды, электрической энергии и Управляющая организация располагает сведениями о временно проживающих в жилом помещении гражданах, не

зарегистрированных в этом помещении по постоянному (временному) месту жительства или месту пребывания. Управляющая организация вправе совместно с представителями Совета МКД составить акт об установлении фактического количества граждан, временно проживающих в жилом помещении, который подписывается представителем Управляющей организации, членами Совета МКД и собственником помещения, а в случае отказа собственника от подписания акта – Управляющей организацией, членами Совета МКД и не менее чем 2 собственниками других помещений. В случае если собственник жилого помещения отказывается подписывать акт или собственник жилого помещения отсутствует в жилом помещении во время составления акта, в этом акте делается соответствующая отметка.

При выявлении лиц, не зарегистрированных в жилом помещении, но постоянно проживающих в нем (более 5 дней), Управляющая организация производит начисление платы за коммунальные услуги по данному помещению, исходя из фактического количества проживающих лиц, начиная с даты составления акта.

3.2.16. Приостанавливать выполнение работ и оказание услуг в случае не выполнения собственниками своих обязательств по оплате работ и услуг по содержанию и текущему ремонту состава общего имущества МКД.

3.2.17. Информировать собственников МКД о необходимости проведения текущего и капитального ремонта общего имущества данного дома. Направлять свои предложения.

3.2.18. При наличии соответствующих договоров между собственниками и поставщиками услуг, осуществлять сбор денежных средств с собственников за услуги, оказываемые по ценам (тарифам) применяемыми соответствующими поставщиками услуги, путем включения отдельной строкой в ежемесячную квитанцию по оплате жилищно-коммунальных услуг.

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

3.2.20. Обращаться к собственнику с требованием о демонтаже оборудования, самовольно размещенного в помещениях, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома.

3.2.21. Поручать выполнение обязательств по настоящему Договору иным организациям, специалистам, имеющим необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, требуемые в соответствии с законодательством РФ без согласования с Собственником.

3.2.22. При необходимости выступать в качестве третьего лица в судебных и иных инстанциях по вопросам, связанным с управлением, содержанием и текущим ремонтом общего имущества МКД.

3.2.23. Размещать на платёжных документах информационные и (или) рекламные объявления.

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

3.2.25. Осуществлять текущий ремонт дома в объеме собранных денежных средств по статье «Управление, содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома», за минусом расходов понесенных на управление и содержание МКД.

3.3. Собственники помещений обязуются:

3.3.1. Вносить плату за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, коммунальные и прочие услуги в порядке и сроки, предусмотренные настоящим Договором;

3.3.2. Участвовать в расходах на управление, содержание и текущий ремонт общего имущества МКД соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание помещения. Ежемесячно и своевременно вносить плату за жилищные и коммунальные услуги, а также иные платежи, установленные законодательством РФ или решением общего собрания собственников помещений МКД не позднее 25 (Двадцать пятого) числа месяца, следующего за расчетным.

Возмещать Управляющей организации расходы, связанные с исполнением Договора, возникающие при выполнении работ, не предусмотренных планом работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома (Приложение № 10), согласно п.п. 3.2.11. настоящего Договора.

3.3.3. Бережно относиться к общему имуществу многоквартирного дома, 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. По первому требованию Управляющей организации в кратчайшие сроки убирать и/или демонтировать перегородки/кладовые в местах общего пользования, а также посторонние предметы или мусор;

3.3.6. За свой счет осуществлять содержание и ремонт имущества и оборудования, находящегося внутри помещения, не относящегося к составу общего имущества, указанному в Приложении № 2;

3.3.7. Соблюдать права и законные интересы соседей, соблюдать тишину в ночное время с 23.00 час. по 06.00 час, правила пользования помещениями, а также Правила пользования и содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

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

3.3.9. Переустройство или перепланировку помещений производить в порядке, предусмотренном статьями 26-28 Жилищного кодекса РФ. Предоставлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней сведения о завершении работ по переустройству и перепланировке помещения с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям законодательства (например, документ технического учета БТИ и т.д.).

3.3.10. Не допускать установки на электросетях самодельных предохранительных устройств. 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 помещения либо к общему имуществу, доступ к которому возможен только через жилое (пежилое) помещение собственника.

3.3.14. Собственник, не реже одного раза в месяц, производит осмотр общего имущества, находящегося в квартире собственника (стояки холодного и горячего водоснабжения, отопления и канализации). При наличии сбоев в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях общего имущества собственник обязан в кратчайшие сроки, по возможности незамедлительно, любым способом сообщить о выявленных нарушениях Управляющей организации, в необходимых случаях - сообщить в аварийно-диспетчерскую службу. В случае бездействия - собственник несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу других собственников/третьих лиц.

3.3.15. Своевременно в 5-дневный срок уведомлять Управляющую организацию в следующих случаях:

- изменения числа проживающих, в том числе временно проживающих в жилых помещениях лиц, вселившихся в жилые помещения в качестве временных проживающих граждан;
- передачи (сдачи) в наем жилого помещения третьим лицам;
- изменений в технических характеристиках квартир или нежилых помещений, установки/поверки ИПУ на предоставляемые жилищно-коммунальные услуги;
- смены собственника жилого/нежилого помещения в многоквартирном доме, путем направления в Управляющую организацию документа устанавливающего право собственности;
- об изменении объемов потребления ресурсов, с указанием мощности и возможных режимов работы установленных в помещениях потребляющих устройств водо-, электро- и теплоснабжения, и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты.

3.3.16. Ежемесячно предоставлять в Управляющую организацию фактические показания индивидуальных приборов учета (при их наличии) путем занесения данных в текущую счет-квитанцию или на лицевой участок или на сайт управляющей организации в Раздел «Обратная связь» до 25 числа текущего месяца;

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

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

3.3.19. Не устанавливать, не подключать и не использовать дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру;

3.3.20. Не использовать теплоноситель в инженерных системах отопления не по прямому назначению;

3.3.21. Не нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных услуг;

3.3.22. Самовольно не присоединяться к внутридомовым инженерным системам или присоединяться к ним в обход коллективных (общедомовых) 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 помещения;

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

3.3.24. 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 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 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, кондиционер - 1,5 кВт, стиральная машинка, посудомоечная машинка - 2,0-4,0 кВт. При использовании бытовых приборов собственники/иниматели

обязаны учитывать их суммарную мощность, не допуская превышения установленной максимально допустимой мощности, разрешенной для дома, в котором расположена квартира.

3.3.25. Не выполнять ремонтные работы в жилом помещении по скрытию общего имущества в многоквартирном доме, в частности инженерных коммуникаций, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома, в противном случае собственник несет ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами (другими собственниками, членами их семей, имуществу которых причинен вред) за все возникшие в связи с этим неблагоприятные последствия и/или причиненный ущерб.

3.3.26. Соблюдать правила содержания домашних животных. Не содержать на балконах и лоджиях животных, птиц и пчел. 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.

3.3.27. Не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки, не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы, не создавать шум в жилых помещениях и местах общего пользования, уровень которого превышает допустимые нормы, соблюдать правила пользования системой канализации, установленные нормативными документами.

3.3.28. При отсутствии в многоквартирном доме Совета МКД - выбрать на общем собрании собственников помещений Совет многоквартирного дома для представления интересов всех собственников помещений.

3.3.29. Собственники нежилых помещений вправе по согласованию с Управляющей организацией заключать дополнительный договор, уточняющий порядок внесения платы за жилищные и прочие услуги.

Согласно Постановлению Правительства РФ от 26.12.2016 N 1498 "О вопросах предоставления коммунальных услуг и содержания общего имущества в многоквартирном доме" с 01.01.2017г. собственники нежилых помещений обязуются заключить в письменной форме договоры ресурсоснабжения на поставку холодной воды, горячей воды, тепловой энергии, электрической энергии в нежилое помещение в многоквартирном доме, а также на отведение сточных вод непосредственно с ресурсоснабжающими организациями.

В течение 5-ти дней после заключения указанных договоров собственник нежилого помещения обязуется предоставить копии договоров с ресурсоснабжающими организациями в Управляющую организацию.

3.3.30. В случае досрочного расторжения настоящего Договора по инициативе собственников, оплатить полную задолженность за жилищно-коммунальные услуги по МКД, затраты и убытки Управляющей организации, понесенные в период управления общим имуществом МКД.

3.4. Собственники помещений вправе:

3.4.1. Получать услуги по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в объеме, предусмотренном настоящим Договором, коммунальные услуги 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 оплате за ЖКУ (лично или через своего представителя).

3.4.4. Проверять объемы, качество и периодичность оказания услуг и выполнения работ.

3.4.5. Требовать от Управляющей организации устранения выявленных дефектов, допущенных по вине Управляющей организации, и проверять полноту, своевременность их устранения.

3.4.6. Получать от Управляющей организации акт о не предоставлении или предоставлении коммунальных 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 и капитального ремонта общего имущества МКД. Созывать ежегодно Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме для утверждения отчета Управляющей организации.

3.4.8. Осуществлять контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора в соответствии с их полномочиями путем:

- получения от ответственных лиц Управляющей организации, а так же на официальном сайте организации информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ, в том числе контроль отнесения затрат на лицевой счет дома;
- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем приведения соответствующей экспертизы);
- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- инициирования созыва внеочередного Общего собрания собственников с участием Управляющей организации для принятия решений по фактам выявленных нарушений.

4. РАЗМЕР И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ РАБОТ И УСЛУГ ПО ДОГОВОРУ

4.1. Плата за помещение и коммунальные услуги (жилищно-коммунальные услуги) для собственников помещений в МКД включает в себя:

1) плату за жилищные услуги по статье «Управление, содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома», включающую в себя плату за услуги и работы по:

- управлению многоквартирным домом;
- содержанию общего имущества многоквартирного дома:
 - техническому обслуживанию лифтов (ГО лифтов);
 - вывозу ТБО и КГМ;
 - обработке, начислению и приему платежей за жилищно-коммунальные услуги;
 - аварийно-диспетчерскому обслуживанию многоквартирного дома и т.д.;

- текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- плату за коммунальные ресурсы, используемые в целях содержания общего имущества МКД (холодная вода, горячая вода, электрическая энергия, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, отведение сточных вод);

2) плату за коммунальные услуги, включающую в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, электроснабжение, водоотведение, отопление.

3) плату за утилизацию ТБО и КГМ;

4) прочие начисления – кодовый замок, услуги связи, интернет, услуги охранного видеонаблюдения, обслуживание автоматических ворот, калиток, шлагбаумов (в т.ч. услуги по модернизации указанного оборудования), приобретение материалов, оборудования и прочие услуги, необходимые для улучшения условий проживания собственников помещений и благоустройства дворовой территории, а также услуги согласно п.п. 3.2.11. настоящего Договора.

4.2. Расчет величины платы за жилищно-коммунальные услуги осуществляется:

4.2.1. За жилищные услуги:

Управляющая организация производит расчет величины платы на 1 кв.м за жилищные услуги по статье «Управление, содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома», на основании приказа Госстроя России №139 от 09.12.1999г., штатного расписания и методики определения стоимости работ по содержанию МКД,

утвержденных Управляющей организацией, ТЕРр на работы по текущему ремонту, включенные в план работ на год.

Размер прибыли для работ, цена которых рассчитывается методом калькулирования, определяется на основании среднего уровня рентабельности для отрасли жилищно-коммунального хозяйства в размере 15 % от всех расходов на выполняемые работы.

Размер расходов граждан в составе платы за содержание жилого помещения на оплату холодной воды, горячей воды, отведения сточных вод, электрической энергии, потребляемых при выполнении минимального перечня необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг и работ, определяется исходя из нормативов потребления соответствующих видов коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном федеральным законом.

Объем коммунальной услуги в размере превышения объема коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, определенного исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета, над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления коммунального ресурса в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, оплачивает Управляющая организация за счет статьи «Управление, содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома» путем включения вышеуказанного объема в расчет стоимости планируемых работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД в случае отсутствия комиссионных актов о ненадлежащем содержании инверсных коммуникаций холодного и горячего водоснабжения.

В случае отсутствия сверхнормативных объемов коммунальных ресурсов, используемых в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, денежные средства, полученные за счет введения повышающих коэффициентов к нормативам потребления, направляются на осуществление мероприятий по энергосбережению.

4.2.2. За коммунальные услуги:

Расчет платы за коммунальные услуги осуществляется в соответствии с законодательством РФ.

Расчет величины платы за коммунальные услуги определяется, исходя из стоимости коммунальных ресурсов, утвержденных Управлением Государственного регулирования тарифов Брянской области, для ресурсоснабжающего предприятия, и показаний ИПУ (при их наличии) или нормативов потребления, установленных исполнительным органом субъекта РФ, при отсутствии ИПУ.

Плата за отопление вносится Собственником совокупно без разделения на плату за потребление указанной услуги в помещении и плату за ее потребление в целях содержания общего имущества МКД.

4.2.3. Расчет величины платы за прочие жилищные услуги- за утилизацию твердых бытовых отходов и крупно-габаритного мусора осуществляется, исходя из фактического объема утилизированного мусора, и стоимости услуги, утвержденной Управлением Государственного регулирования тарифов Брянской области для специализированного предприятия по утилизации и захоронению ТБО, КГМ (руб./кв. м).

4.2.4. Расчет прочих начислений (кодовый замок, услуги связи, интернет, услуги охранного видеонаблюдения, обслуживание автоматических ворот, лифтов, шлаубаумов, (в т.ч. услуги по модернизации указанного оборудования), приобретение материалов, оборудования и других услуг, необходимых для улучшения условий проживания собственников помещений и благоустройства дворовой территории, а также услуги/работы согласно п.п. 3.2.11 настоящего Договора в состав платы по статье «Управление, содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома» не включается. Расчет прочих начислений производится на основании договоров со специализированными подрядными организациями или на условиях, определенных решением общего собрания собственников помещений.

4.3. Цена настоящего Договора определяется как сумма платы за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, коммунальные и прочие услуги.

4.3.1. Стоимость размера платы по статье «Управление, содержание и текущий ремонт общего имущества МКД» (на 1 кв.м площади помещения), а также перечень и тарифы жилищно-коммунальных услуг, предоставляемых Собственнику, определены в Приложении № 6 к настоящему Договору.

4.4. Плата за помещение и коммунальные услуги, а также взносы на капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома (при выпуске квитанций Управляющей организацией) вносятся Собственником не позднее 25 (Двадцать пятого) числа месяца, следующего за расчетным, на основании счета-извещения, направляемого Управляющей организацией не позднее 15 числа месяца, следующего за истекшим месяцем, за который производится оплата.

Платежные документы направляются Собственнику в неконвертируемом виде через почтовые ящики, установленные в многоквартирном доме, либо передаются в Совет МКД для последующего вручения Собственнику.

По согласованию Сторон на основании письменного заявления Собственника счет-извещение и/или акты выполненных работ (для собственников нежилых помещений/юридических лиц) могут направляться в адрес Собственника почтовой корреспонденцией, либо по электронной почте.

4.5. В случае заключения отдельных договоров с собственниками нежилых помещений в МКД счет-извещение и/или акты выполненных работ направляются по адресу, указанному Собственником в заявлении или договоре.

При отсутствии заявления Собственника, уточняющего порядок направления платежных документов, и отсутствии отдельного Договора с собственником нежилого помещения, счет-извещение и акты выполненных работ направляются/ передаются по месту нахождения принадлежащего Собственнику нежилого помещения.

При необходимости собственнику нежилого помещения предоставляется акт выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД соразмерно площади нежилого помещения и потребленным коммунальным услуг, который подлежит подписанию собственником в 5-дневный срок.

В случае, если в течение 5 (Пяти) дней с момента направления/передачи в адрес собственника нежилого помещения акта выполненных работ от последнего не поступит подписанный акт, либо мотивированный отказ от его подписания, акт выполненных работ считается подписанным собственником, а работы/услуги - выполненными качественно и надлежащим образом.

4.6. Во исполнение Постановления Правительства РФ от 26.12.2016г. № 1498 "О вопросах предоставления коммунальных услуг и содержания общего имущества в многоквартирном доме" производить начисление платы за коммунальные ресурсы, используемые в целях содержания общего имущества МКД (холодная вода, горячая вода, электрическая энергия, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, отведение сточных вод) отдельными строками в квитанциях на оплату жилищно-коммунальных услуг по нормативам и тарифам, утвержденным Управлением государственного регулирования тарифов Брянской области в дополнение к плате по статье «Управление, содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома».

4.7. Ошибки и искажения, допущенные при снятии показаний индивидуальных приборов учета, учитываются Управляющей организацией по мере их выявления путем перерасчета согласно действующему законодательству РФ.

4.8. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правительством РФ.

4.9. Не использование Собственником помещения не является основанием невнесения платы за услуги, работы, начисляемые с площади занимаемого помещения.

- 4.10. При наличии задолженности по оплате за жилищно-коммунальные услуги внесенная плата за содержание и ремонт помещения, коммунальные и иные услуги погашает задолженность за указанные работы, услуги согласно очередности ее возникновения.
- 4.11. В случае выполнения работ, не предусмотренных планом работ по текущему ремонту общего имущества МКД (Приложение №10), возмещение Управляющей организации указанных расходов производится в порядке, предусмотренном п.п. 3.2.11. Договора. Собственник оплачивает работы, выполненные в порядке п.п. 3.2.11. настоящего Договора, не позднее 6-ти месяцев с момента выставления платежного документа/ счета-извещения.
- 4.12. В случае не принятия к учету индивидуальных приборов ХВС и ГВС, начисления по статьям "горячее водоснабжение", "холодное водоснабжение", "канализация" производится с учетом технических характеристик помещения собственника согласно действующему законодательству РФ.
- 4.13. 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 непреодолимой силы.
- 4.14. Содержание и техническое обслуживание внешних сетей (электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения и др.), не относящихся к общему имуществу МКД (Приложение №2), в перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД по данному Договору не входит и оплачивается Собственником отдельно по предъявленному счету (оплата производится из расчета стоимости на 1 м² помещения в соответствии со счет-фактурами, предъявленными Исполнителями).
- 4.15. В случае непредставления Собственником помещения показаний индивидуального прибора учета за расчетный период в установленные сроки, начиная с расчетного периода, за который Собственником не представлены показания прибора учета до расчетного периода (включительно), за который Собственник помещения представил Управляющей организации показания прибора учета, плата за коммунальные услуги, предоставленные Собственнику помещения за расчетный период, определяется в соответствии с законодательством РФ.
- 4.16. Расчеты с поставщиками коммунальных и прочих услуг осуществляются на основании предъявляемых счетов и оказанных услуг из средств оплаченных собственниками на специальный банковский счет Управляющей организации.
- 4.17. Управляющая организация вправе изменить (уменьшить) объем выполнения работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома (по согласованию с общим собранием собственников/ Советом МКД или самостоятельно), а также ограничить (приостановить) предоставление коммунальных услуг при уменьшении Собственниками оплаты за жилищно-коммунальные услуги.
- 4.18. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению Сторон.
- 4.19. При не получении платежного документа или актов выполненных работ (для собственников нежилых помещений/юридических лиц) в установленный Договором срок или в неправильном начислении платежей, Собственники обязаны самостоятельно обратиться к Управляющей организации за дубликатами указанных документов не позднее 25 числа месяца, следующего за расчетным.
- 4.20. Акты выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД подписывают ответственные лица, назначенные общим собранием собственников помещений/Советом МКД. При отсутствии в МКД Совета дома акты выполненных работ вправе подписать любой из собственников помещений. В случае, если в течение пяти дней с момента отправления в адрес Совета МКД/представителей собственников актов выполненных работ от последних не поступят подписанные акты выполненных работ, либо мотивированный отказ от их подписания, акты выполненных работ считаются подписанными, а работы выполненными надлежащим образом.

4.21. Настоящим Договором собственники помещений подтверждают делегирование полномочий по принятию решения об установлении (утверждении) размера платы за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества МКД и его последующей корректировке, а также принятию решения по утверждению плана работ по многоквартирному дому на каждый календарный год. Совету многоквартирного дома, в котором не созданы товарищество или кооператив, Председателю товарищества или кооператива, если управление многоквартирным домом осуществляется товариществом или кооперативом и органом управления такого товарищества или кооператива заключен договор управления с Управляющей организацией.

4.22. Стороны установили, что право собственности на отходы производства и потребления в многоквартирном доме, образующиеся в результате жизнедеятельности населения (приготовление пищи, упаковка товаров, уборка и текущий ремонт жилых/нежилых помещений, крупногабаритные предметы домашнего обихода и др.) деятельности юридических лиц, а также мусор и смёт уличный принадлежит собственникам жилых и нежилых помещений. Оказание услуг по вывозу и передаче на утилизацию отходов производства и потребления не влечет за собой перехода права собственности на них от собственников помещений многоквартирного дома к Управляющей организации.

4.23. Настоящим Договором Стороны установили, что собственники помещений многоквартирного дома вносят плату за электроэнергию по данному МКД соответствующей ресурсоснабжающей организации в установленном законом порядке.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. Ответственность Управляющей организации:

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

Управляющая организация не несет ответственности за все виды ущерба, возникшие не по ее вине или не по вине ее работников.

5.1.2. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по Договору Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.2. Ответственность Собственников:

5.2.1. В случае невнесения в установленный настоящим Договором срок платы за жилищные и коммунальные услуги Собственники уплачивают Управляющей организации пени в размере, установленном п. 14 ст. 155 Жилищного кодекса РФ.

5.2.2. В случае уклонения собственника от уплаты ЖКУ в течение 2 месяцев и более Управляющая организация после письменного уведомления собственников вправе приостановить или ограничить предоставление коммунальных услуг в порядке, установленном законодательством РФ.

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

Если незаконные действия собственника, указанные в разделе 3.3. Договора, угрожают жизни, здоровью или имуществу других собственников или третьих лиц Управляющая организация вправе самостоятельно после составления акта устранить допущенные собственником нарушения с последующим отнесением затрат на указанного собственника и включением суммы затрат в квитанцию на оплату жилищно-коммунальных услуг.

5.2.4. Собственники, выполнившие самовольное переустройство, переоборудование или перепланировку помещений, реконструкцию и (или) замену внутриквартирных сетей,

несут полную ответственность за последствия выполненных работ и техническое состояние, а также за вред причиненный собственникам других помещений, с последующей компенсацией материальных затрат.

5.2.5. Собственники, не обеспечившие допуск должностных лиц Управляющей организации и (или) специалистов организаций, имеющих право на проведение работ на системах электро-, тепло-, 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).

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

5.2.7. В случае не исполнения собственниками обязанностей по надлежащему техническому содержанию инженерных систем в занимаемых помещениях (в границах и зонах эксплуатационной ответственности, установленной в Приложении № 3), 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.

5.2.8. Если собственники не обеспечивают допуск должностных лиц Управляющей организации для проверок правильности списания показаний приборов учета, а также не представляют сведения по показаниям, начисления производятся Управляющей организацией в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.3. Основания освобождения от ответственности:

5.3.1. 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.

5.3.2. 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.).

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

5.3.4. 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, заказным письмом, посредством смс-сообщения, при необходимости извещается лично с соответствующей записью в извещении. 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.

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

6. СРОК ДЕЙСТВИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

6.1. Настоящий договор заключен сроком на **5 (Пять) лет**, вступает в силу с момента его подписания и распространяет свое действие на взаимоотношения Сторон с 01.04.2018г.

6.2. Настоящий Договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок, если за 2 месяца до окончания срока его действия ни одна из Сторон не заявит о его расторжении.

6.3. Договор может быть расторгнут досрочно:

а) по соглашению Сторон;

б) на основании решения суда;

в) по инициативе Управляющей организации, о чем собственники должны быть предупреждены не позднее, чем за один месяц 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;

- общее собрание собственников помещений приняло иные условия Договора управления многоквартирным домом при рассмотрении вопроса о его пролонгации, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;

- Совет МКД/собственники помещений в установленный срок не приняли решение об установлении (утверждении) или корректировке размера платы за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества МКД, обеспечивающего выполнение минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества многоквартирного дома;

г) при принятии Общим собранием собственников помещений в МКД решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей заверенной надлежащим образом копии протокола решения Общего собрания, бюллетеней голосования и других подтверждающих документов, позволяющих идентифицировать собственников. В этом случае составляется соглашение о порядке передачи документации и сроков погашения задолженности собственниками помещений МКД.

д) по иным основаниям, предусмотренным законодательством РФ

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

6.5. Расторжение Договора не является для собственника основанием для прекращения обязательств по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

6.6. В случае переплаты собственником средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения, Управляющая организация перечисляет излишне полученные им денежные средства на указанный собственником счет.

6.7. Стороны обязаны завершить финансовые расчеты в течение 10 (Десяти) дней с момента расторжения настоящего Договора.

6.8. В случае расторжения настоящего Договора собственники помещений обязаны компенсировать Управляющей организации фактические расходы в объеме средств, инвестированных Управляющей организацией в общее имущество, в случаях указанных в п.п. 3.2.11 настоящего Договора.

6.9. В случае прекращения у Собственника права собственности на помещение настоящий Договор в отношении данного лица считается расторгнутым. Датой прекращения договора считается дата внесения записи регистрации в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним в отношении нового собственника. Новый собственник становится стороной настоящего договора с

даты внесения записи регистрации в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

6.10. Настоящий договор составлен в двух идентичных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон. Договор составлен на _____ страницах и содержит 16 приложений. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

6.11. 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.

7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

7.1. Настоящий Договор определяет полный объем договоренностей между Управляющей организацией и собственниками помещений.

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

7.3. В случае не достижения согласия спор передается на рассмотрение суда в порядке, предусмотренном законодательством РФ с учетом обязательного досудебного порядка урегулирования спора.

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

7.5. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются действующим законодательством РФ.

7.6. Режим работы Управляющей организации:

- **мастерский участок**, адрес: г. Брянск, мкр-н Московский, д.35, кв. 1 (прием заявок):
понедельник-пятница с 8.00 до 17.00 час., тел. 686-300;

- **центральный офис**, адрес: г. Брянск, ул. Ульянова, д.37 б, тел. 51-54-60:
понедельник-пятница с 9.00 до 18.00 час. (перерыв с 13.00 до 14.00 час.), выходные дни – суббота, воскресенье;

Прием директора по личным вопросам: понедельник (предварительная запись по тел. 51-54-60);

- **отдел расчетно-кассового обслуживания**: адрес: г. Брянск, ул. Ульянова, д. 37 б, тел. 51-54-48;

часы приема граждан- понедельник, среда с 9.00 до 16.00 час. (перерыв с 13.00 до 14.00 час.), пятница с 9.00 до 13.00 час.; вторник, четверг- неприемные дни (обработка входящей документации);

- **паспортный стол**: адрес: г. Брянск, ул. Ульянова, д. 37 б, тел. 51-54-60, 51-54-48;

часы приема граждан- понедельник, среда, пятница с 9.00 до 18.00 час. (без перерыва на обед), вторник с 14.00 до 18.00 час., четверг- неприемный день.

Неотъемлемой частью настоящего Договора являются:

Приложение № 1– Протокол № 1 общего собрания членов ТСЖ "Московский"/ собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Брянск, Бежицкий р-н, мкр. Московский, д. 35, в форме заочного голосования от 22.03.2018г.;

Приложение № 2– Состав общего имущества, обслуживаемого Управляющей организацией;

Приложение № 3 – Границы и зоны эксплуатационной ответственности;

Приложение № 4 – Примерный перечень работ по содержанию МКД;

Приложение № 5 – Примерный перечень работ по текущему ремонту МКД;

Приложение № 6 – Перечень и стоимость жилищно-коммунальных услуг, предоставляемых собственникам помещений;

Приложение № 7 – Заявление на выдачу копии квартирной карточки;

Приложение № 8 – Примерная форма годового отчета (Форма отчета может быть изменена Управляющей организацией в одностороннем порядке в случае изменения действующего законодательства и других значимых факторов);

Приложение № 9- Стоимость планируемых работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД;

Приложение № 10- План работ по текущему ремонту общего имущества МКД.

8. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН. ПОДПИСИ СТОРОН

Управляющая организация:

ООО «Управляющий многоквартирными домами «Таймыр»

Место расположения и почтовый адрес: 241035 г.Брянск, ул.Ульянова, д.37 б, пом. 4,

ИНН 3257022918, КПП 325701001, р/с 40702810508000000673 отделение № 8605

Сбербанка России г.Брянск, к/с 30101810400000000601, БИК 041501601,

г. 51-43-52, 51-54-03, 51-54-48. сайт: www.таймыр32.рф, адрес электронной почты:

taumir32@yandex.ru.

Директор



_____/ А.Е. Шмелева

Собственник:

Совет многоквартирного дома № 35 мкр. Московского г. Брянска:

Для размещения в сети Интернет (сайты «Реформа ЖКХ», «ГИС ЖКХ», www.таймыр32.рф) подписи/ данные скрыты по инициативе собственников помещений и в соответствии с Федеральным законом от 27 июля 2006 г. N 152-ФЗ «О персональных данных»

Телефоны Управляющей организации ООО «УМКД «Таймыр»:

51-54-60 – директор – Шмелева Алла Евгеньевна

51-54-60 - секретарь

51-43-52 – производственно - диспетчерский отдел

51-66-87 – бухгалтерия

51-54-48 – РКЦ (расчётно-кассовый центр)

51-54-03 – юридический отдел