

ДОГОВОР № 362
УПРАВЛЕНИЯ МНОГOKBAPТИРНЫМ ДОМОМ

г. Брянск

«25» декабря 2013г.

Общество с ограниченной ответственностью «Строй-Надежда», являющееся застройщиком строительства 2-ой очереди жилого квартала (жилой дом позиция 3), расположенного по адресу: г. Брянск, Бежицкий район, квартал, ограниченный ул. Молодой Гвардии, ул. Медведева, пер. Металлистов, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице **директора Киселева Сергея Ивановича**, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Таймыр», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице **генерального директора Шмелёвой Аллы Евгеньевны**, действующего на основании Устава, с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», в соответствии со ст. 148 Жилищного кодекса Российской Федерации, заключили настоящий договор управления многоквартирным домом о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Настоящий договор заключен в соответствии с ч. 14 ст. 161 Жилищного кодекса РФ на управление многоквартирным домом в период после получения разрешения на ввод в эксплуатацию **строительства 2-ой очереди жилого квартала (жилой дом позиция 3), расположенного по адресу: г. Брянск, Бежицкий район, квартал, ограниченный ул. Молодой Гвардии, ул. Медведева, пер. Металлистов (далее - «МКД»).**

1.2. Настоящий договор заключен Застройщиком и Управляющей организацией в интересах участников долевого строительства вышеуказанного жилого дома, далее именуемых «собственники» или «собственники помещений».

1.3. По настоящему договору Управляющая организация по поручению Застройщика от своего имени, за счет Застройщика/собственников помещений, в течение согласованного срока за плату обязуется организовать оказание услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества (**Приложение №4, №5**) в многоквартирном доме в границах и зонах эксплуатационной ответственности (**Приложение №3**), предоставлять коммунальные услуги (**Приложение №6**) Застройщику и собственникам помещений в данном доме и иным лицам, проживающим на законном основании в данном доме, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность, в пределах собранных с собственников денежных средств.

2. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

2.1. Термины, 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, не

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 Застройщиком/ собственниками. Примерный перечень работ по текущему ремонту МКД определен сторонами в **Приложении № 5** к настоящему договору.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая организация обязуется:

3.1.1. Приступить к выполнению настоящего Договора в 5-дневный срок с момента получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию:

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

- контролировать своевременное внесение Застройщиком/ 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 приёма-передачи документацию на МКД, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства.

3.1.2. Организовать выполнение работ и оказание услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД, предоставление коммунальных услуг, путем заключения договоров от своего имени, за счет средств Застройщика/ собственников помещений, с ресурсоснабжающими организациями на предоставление жилищно-коммунальных услуг.

Выступая в качестве посредника между ресурсоснабжающей организацией и Застройщиком, Управляющая организация рассчитывается за потребленные ресурсы за счет средств Застройщика/ собственников помещений многоквартирного дома.

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

3.1.4. Ставить в известность Застройщика или 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. Выполнять работы и оказывать услуги по содержанию общего имущества в объеме собранных средств согласно Приложению №4. Выполнять работы по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, согласованные с Застройщиком/ собственниками помещений, в объеме собранных средств согласно Приложению №5. Выполнять работы и оказывать услуги Управляющая организация вправе как самостоятельно, так и путем заключения договоров со специализированными организациями.

3.1.6. Осуществлять начисление, сбор и перерасчет платежей Застройщику/ собственникам за 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, исключая доступ к личным данным, возлагается на Застройщика/ собственников помещений.

3.1.7. В случае непредоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Застройщика/ собственников помещения(й) о причинах нарушения путём размещения соответствующей информации на информационных стендах МКД. Если

неоказание 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.

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

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

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

3.1.11. Принимать и рассматривать обращения, жалобы собственников, в рамках исполнения обязательств по настоящему договору, в течение 30 дней со дня получения письменного заявления от собственника либо в сроки, установленные законом, а так же письменно информировать его о решении принятом по заявленному вопросу.

3.1.12. Вести регистрацию и учет граждан, собственников жилого помещения, по месту проживания и по месту пребывания согласно действующему законодательству РФ. Выдавать поквартирные карточки собственнику либо лицу, действующему от его имени на основании нотариально удостоверенной доверенности, при предоставлении подлинников правоустанавливающих документов на помещение, квитанции об оплате ЖКУ в том числе за текущий месяц, на основании письменного заявления, оформленного в соответствии с Приложением №7.

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

3.1.14. Организовать предоставление коммунальных услуг.

3.1.18. В течение 30 дней со дня подписания соглашения о расторжении договора управления представлять Застройщику/собственникам отчет о выполнении условий настоящего Договора, а также передать имеющуюся документацию на МКД и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, либо органу управления товарищества, либо одному из собственников, указанному в решении общего собрания, или, если такой собственник не указан- любому собственнику помещения в этом доме по акту приема-передачи.

3.1.19. Управляющая организация обеспечивает круглосуточное функционирование аварийно-диспетчерской службы:- аварийная служба Советского района – 51-40-00;

- аварийная служба Бежицкого района - 51-40-00;

- аварийная служба Фокинского района – 63-10-77;

- аварийная служба Володарского района – 73-88-78

Диспетчерская служба управляющей организации- 686-300 (ежедневно после 17-00 до 8-00, в выходные и праздничные дни – круглосуточно) .

3.1.20. Услуги исполнителя/подрядчика по ликвидации аварийной ситуации оплачивает Застройщик или собственник помещения за свой счет в случаях, если:

3.1.20.1. аварийная ситуация произошла по вине Застройщика/собственника помещения, членов его семьи;

3.1.20.2. аварийная ситуация произошла на сетях, находящихся в зоне эксплуатационной ответственности Застройщика/собственника помещения.

3.1.21. Стоимость услуг исполнителя/подрядчика по ликвидации аварийной ситуации определяется из стоимости часа работ, утвержденной исполнителем работ, и продолжительности работ (оказания услуг) исполнителя.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно выбирать организации, оказывающие услуги и выполняющие работы по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, ресурсоснабжающие и прочие организации, а также заключать с данными организациями договора от своего имени, за счет Застройщика/ собственников помещений.

- 3.2.1.1. Организовывать выполнение работ и оказание услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД только в пределах порученных работ и собранных средств;
- 3.2.1.2. Представлять интересы Застройщика и собственников помещений в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, перед ресурсоснабжающими, обслуживающими и прочими организациями по вопросам, связанным с исполнением настоящего Договора.
- 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 Застройщика/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).
- 3.2.3.1. С даты подписания акта приема-передачи квартиры (нежилого помещения) участнику долевого строительства осуществлять прием платежей от него с соответствующим уменьшением размера платежей Застройщика.
- 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.
- 3.2.6. 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 Застройщика/собственников полного возмещения убытков, причиненных Управляющей организации по вине Застройщика/ собственника 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 6 месяцев (за исключением случаев при подаче заявлений по Приложению № 7 и для перерасчета коммунальных услуг при выявлении ошибки собственника в показаниях 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 (кроме работ указанных в Приложениях № 4 и № 5) для предотвращения или ликвидации аварийной ситуации, угрожающей здоровью, безопасности граждан, для выполнения предписаний государственных органов надзора и недостаточности денежных средств собственников, инвестировать собственные средства в общее имущество МКД с их последующим возмещением собственниками помещений. 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 выполненных работ. Собственники о выполнении указанных работ уведомляются путем размещения объявлений.

3.2.12. Производить обработку персональных данных собственников помещений 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 счете-квитанции и на официальном сайте Управляющей организации. Оказывать дополнительные платные услуги и/ или выполнять работы собственникам помещений по их заявкам и за дополнительную плату.

3.2.14. На основании решения общего собрания собственников помещений распоряжаться общим имуществом, путем сдачи в аренду, предоставления в пользование, предоставления права на размещение рекламных конструкций на фасаде дома, с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота общего имущества на содержание и текущий ремонт, а также на иные цели установленные собственниками, в том числе на возмещение убытков по актам вандализма, по деликтным обязательствам.

3.2.15. Устанавливать количество фактически проживающих лиц в помещениях с составлением соответствующих актов. При выявлении лиц, не зарегистрированных в жилом помещении, но постоянно проживающих в нем (более 5 дней), Управляющая организация производит начисление платы за коммунальные услуги, исходя из фактического количества проживающих лиц, начиная с даты составления акта.

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

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

3.2.18. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему договору.

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

3.2.20. 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 Застройщиком/собственниками.

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

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

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

3.2.24. Осуществлять текущий ремонт дома в объеме собранных с Застройщика/собственников помещений денежных средств по статье «содержание и текущий ремонт», за минусом расходов понесенных на управление и содержание МКД.

3.2.25. В случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальным прибором учета холодной воды, горячей воды, электрической энергии и газа 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 составить акт об установлении фактического количества граждан, временно проживающих в жилом помещении, который подписывается представителем Управляющей организации и собственником помещения, а в случае отказа собственника от подписания акта – Управляющей организацией 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.

3.2.26. Формировать и подготавливать предложения Застройщику/собственникам по установлению:

- размера платы за содержание и ремонт общего имущества в МКД;
- перечня работ и услуг, предусмотренных Приложениями № 4 и № 5 к настоящему договору;
- проведению дополнительных работ по содержанию и текущему ремонту с экономическим расчетом расходов на их проведение.

3.2.27. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества, а также об использовании их не по назначению.

3.2.28. Контролировать и требовать надлежащего исполнения договорных обязательств обслуживающими, ресурсоснабжающими и прочими организациями, в том числе по объему, качеству и срокам предоставления Застройщику и собственникам помещений жилищно-коммунальных и прочих услуг.

3.2.29. Фиксировать факты неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств обслуживающими, ресурсоснабжающими и иными организациями, участвовать в составлении соответствующих актов.

3.2.30. Принимать участие в общих собраниях собственников помещений.

3.2.31. Выполнять дополнительные поручения по управлению домом по поручению Застройщика за дополнительную плату.

3.3. Застройщик обязуется:

3.3.1. До даты подписания акта приема-передачи квартир (нежилых помещений) МКД с участником долевого строительства вносить плату за данные помещения в полном объеме в порядке и сроки, предусмотренные настоящим Договором.

3.3.2. После подписания акта приема-передачи квартиры (нежилого помещения) МКД с участником долевого строительства своевременно в 3-дневный срок письменно информировать об этом Управляющую организацию с направлением копии акта приема-передачи, заверенного надлежащим образом.

3.3.2.1. При передаче помещения Участнику долевого строительства обеспечить возможность Управляющей организации снять показания приборов учета потребленных услуг.

3.3.3. До передачи участникам долевого строительства поддерживать помещения в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ними, поддерживать в исправном состоянии санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в них, обеспечивать их сохранность. При обнаружении неисправностей в жилых (нежилых) помещениях или в санитарно-техническом/ином оборудовании, находящемся в них, немедленно принимать возможные меры к их устранению и в случае необходимости сообщать о них Управляющей организации.

3.3.4. Бережно относиться к общему имуществу МКД, объектам благоустройства придомовой территории, зеленым насаждениям. Обеспечивать сохранность и рациональное использование общего имущества в многоквартирном доме, не допускать его порчу или повреждение. Обеспечивать сохранность и рациональное использование общего имущества в многоквартирном доме, не допускать его порчу или повреждение.

3.3.5. За свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего Застройщику имущества и оборудования, находящегося внутри помещения, не относящегося к общему имуществу МКД.*

3.3.6. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, электромеханическими, газовыми и другими приборами;

3.3.7. Не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов;

3.3.8. Немедленно сообщать Управляющей организации о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях общего имущества, в необходимых случаях сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу.

3.3.9. Предоставить Управляющей организации информацию о представителях Застройщика (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещения МКД на случай проведения аварийных работ, в течение 5 дней с момента заключения Договора.

3.3.10. Допускать в помещения должностных лиц предприятий и организаций, имеющих право проведения работ с установками электро-, тепло-, водоснабжения, канализации для проведения профилактических работ, текущего и капитального ремонта, устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля.

3.3.11. В случае получения сообщения (уведомления) от Управляющей организации по телефону или иным способом (по факсу, почте и т.д.) явиться в указанное время в Управляющую организацию.

3.3.12. Не передавать предусмотренные настоящим Договором права другим управляющим организациям в период действия настоящего Договора.

3.3.13. Обеспечивать доступ в помещения, являющиеся общим имуществом многоквартирного дома, для проведения работ по содержанию и ремонту общего имущества дома, неотложных технических эксплуатационных работ.

3.3.14. В случае перехода права собственности на помещение к другому лицу по договору купли-продажи Застройщик обязан сообщить Управляющей организации фамилию, имя, отчество нового собственника жилого помещения и дату вступления последнего в свои права, предоставить Управляющей организации договор купли-продажи помещения, поставить в известность нового собственника о заключении договора на управление.

3.3.15. Подписывать акты приемки выполненных работ, оказанных услуг.

Акты подписываются от имени Застройщика его уполномоченным представителем либо руководителем, который обязан в течение 5 (пяти) дней с момента получения акта приемки-сдачи выполненных работ, оказанных услуг рассмотреть его, подписать и вернуть в Управляющую организацию. При неисполнении обязанности, акт сдачи-приемки выполненных работ, оказанных услуг считается подписанным, а работы или услуги - принятыми Застройщиком.

3.3.16. Застройщик обязуется предать Управляющей организации исполнительную документацию, технический паспорт здания в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента подписания договора.

3.4. Застройщик вправе:

3.4.1. Получать в необходимых объемах жилищно-коммунальные услуги надлежащего качества.

3.4.2. Получать от Управляющей организации сведения о состоянии расчетов по оплате жилищно- коммунальных услуг.

3.4.3. Получать от Управляющей организации информацию об объемах и качестве коммунальных услуг, условиях их предоставления, изменении размера платы за коммунальные услуги и порядке их оплаты.

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

3.4.5. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору.

3.4.6. Требовать от Управляющей организации исполнения обязательств по настоящему Договору.

3.4.7. Осуществлять иные права, предусмотренные Жилищным кодексом РФ и принятыми в соответствии с ним другими федеральными законами, иными нормативными правовыми актами.

3.4.8. Застройщик не вправе:

- проводить переоборудование инженерных систем и оборудования, относящегося к общему имуществу;

- устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру;

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

3.5. Собственник помещения обязуется:

3.5.1. Вносить плату за управление, содержание и текущий ремонт, коммунальные и прочие услуги в порядке и сроки, предусмотренные настоящим Договором;

3.5.2. Участвовать в расходах на содержание общего имущества в МКД соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт 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.

В случае принятия нормативно-правовых актов, изменяющих порядок внесения платы за помещение, оплата за жилищно-коммунальные услуги производится собственниками согласно принятым изменениям со дня вступления в силу соответствующих нормативных актов.

Возмещать Управляющей организации расходы, связанные с исполнением договора.

Данные расходы включаются в выставляемый Управляющей организацией счёт-извещение на оплату услуг.

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

3.5.4. 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;

3.5.5. 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.

По первому требованию Управляющей организации в кратчайшие сроки убирать и/или демонтировать посторонние предметы или мусор;

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

3.5.7. 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;

3.5.8. 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;

3.5.9. 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.п.).

3.5.10. 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;

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

3.5.12. 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;

3.5.13. Обеспечить беспрепятственный доступ к составу общего имущества, находящемуся внутри помещения либо к общему имуществу, доступ к которому возможен только через жилое (нежилое) помещение собственника.

3.5.14. 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;
- изменений в предоставлении льгот согласно действующему законодательству;
- передачи (сдачи) в наем жилого помещения третьим лицам;
- изменений в технических характеристиках квартир или нежилых помещений, установки приборов учета 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.

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

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

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

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

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

3.5.20. Не нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных услуг;

3.5.21. 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;

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

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

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

3.5.25. 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.

3.5.26. 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.

3.5.27. Выбрать на общем собрании Совет многоквартирного дома для представления интересов всех собственников помещений.

3.6. Собственники помещений вправе:

3.6.1. Получать услуги по управлению, содержанию и ремонту помещений в объеме, предусмотренном настоящим договором, коммунальные услуги надлежащего качества.

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

3.6.3. Получать от Управляющей организации сведения о состоянии расчетов по оплате за ЖКУ (лично или через своего представителя).

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

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

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

3.6.7. Выступать с инициативой организации и проведения внеочередного собрания собственников помещений по вопросам, связанным с организацией содержания, текущего и капитального ремонта общего имущества МКД. Созывать ежегодно общее собрание в многоквартирном доме для утверждения отчета Управляющей организации.

3.6.8. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего договора.

3.6.9. Собственники нежилых помещений вправе заключать по согласованию с Управляющей организацией дополнительный договор, уточняющий порядок внесения платы за жилищно-коммунальные услуги.

4. РАЗМЕР И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ РАБОТ И УСЛУГ ПО ДОГОВОРУ

4.1. В состав платы за жилое (нежилое) помещение и коммунальные услуги для Застройщика/собственников включаются:

- плата за содержание общего имущества в многоквартирном доме;
- плата за текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме;
- плата за коммунальные услуги;
- плата за услуги и работы по управлению многоквартирным домом;
- плата за прочие услуги согласно п.п. 3.2.11. настоящего Договора.

4.2. Расчет величины платы за жилищные услуги осуществляется 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.

Размер прибыли определяется на основании среднего уровня рентабельности для отрасли жилищно-коммунального хозяйства в размере 10,5% от всех расходов на выполняемые

работы. Минимальный рост цен на услуги по управлению и содержанию общего имущества МКД не может быть ниже прогнозируемого уровня инфляции по РФ.

Расчет величины платы за жилищные услуги осуществляется:

а) за работы по содержанию общего имущества многоквартирного дома – исходя из стоимости содержания 1 кв. м общей площади жилья, равной 22, 42 руб. и общей площади помещения, занимаемого Застройщиком/собственником.

Управляющая организация применяет экономически обоснованную плату, рассчитанную Управляющей организацией согласно утвержденной ею методики, необходимую для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме.

б) за работы по текущему ремонту внутридомового общего имущества многоквартирного дома - исходя из стоимости ремонта МКД на 1 кв. м общей площади жилья, рассчитанной Управляющей организацией согласно ТЕРр на работы по текущему ремонту, на основании актов обследования технического состояния МКД, проводимых с периодичностью в соответствии с действующим законодательством РФ.

в) за вывоз твердых бытовых отходов (ТБО), крупно-габаритного мусора (КГМ) – исходя из стоимости услуг специализированного предприятия по вывозу ТБО, КГМ (руб./кв. м);

г) за техническое обслуживание лифтов – исходя из стоимости услуг специализированного предприятия по эксплуатации лифтов (руб./кв.м.);

д) за техническое обслуживание внутридомового газового оборудования – исходя из стоимости услуг специализированного предприятия (руб./кв.м.);

е) за услуги управления – согласно расчетной плановой смете пропорционально площадям помещений, принадлежащим собственникам в МКД (руб./кв. м.).

ж) за услуги по обработке, начислению и приему платежей за ЖКУ – 3 % от суммы всех начисленных жилищно-коммунальных платежей по МКД (руб./кв.м.).

4.2.1. Согласно настоящему договору Застройщик, действует по поручению, от имени, и в интересах собственников помещений в многоквартирном доме, принимает решения об установлении (утверждении) размера платы за содержание и ремонт общего имущества МКД и его последующей корректировке, а также принимает решения по утверждению плана работ по многоквартирному дому на каждый календарный год.

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

Расчет платы за коммунальные услуги осуществляется в соответствии с законодательством РФ. В составе платы за коммунальные услуги (за исключением коммунальной услуги по отоплению) отдельно вносится плата за коммунальные услуги, предоставленные собственнику в помещении, и плата за коммунальные услуги, потребляемые в процессе использования общего имущества в МКД (коммунальные услуги, предоставленные на общедомовые нужды). Плата за отопление вносится собственником совокупно без разделения на плату за потребление указанной услуги в помещении и плату за ее потребление на общедомовые нужды.

Объем коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды 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 коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, распределяется между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещений.

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

4.4. Цена Договора определяется как сумма платы за помещения, коммунальные услуги, управление, содержание и ремонт МКД.

Плата за помещения и коммунальные услуги для собственников помещений в МКД включает в себя:

4.4.1. плату за жилищные услуги:

4.4.1.1. плату за содержание и ремонт помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению МКД, содержанию, текущему ремонту внутридомового общего имущества в МКД;

4.4.1.2. плату за техническое обслуживание лифтов (ТО лифтов);

4.4.1.3. плату за вывоз ТБО и КГМ;

4.4.1.4. плату за техническое обслуживание внутридомового газового оборудования;

4.4.2. плату за коммунальные услуги, включающую в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление, холодное водоснабжение на общедомовые нужды, горячее водоснабжение на общедомовые нужды, электроснабжение поквартирно и на общедомовые нужды.

4.4.3 плату за утилизацию ТБО и КГМ;

4.4.4. прочие начисления – кодовый замок, услуги связи, интернет, приобретение материалов, оборудования и прочие услуги, необходимые для улучшения условий проживания собственников помещений и благоустройства дворовой территории.

4.5. Размер платы за все виды услуг в доме устанавливается по тарифам, одинаковым для всех собственников и нанимателей жилых помещений. При изменении размера тарифов на жилищно-коммунальные услуги Управляющая организация извещает собственников путем указания изменений в счете-квитанции или на официальном сайте Управляющей организации.

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

4.7. 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.

4.8. Плата за помещение и коммунальные услуги вносится на основании платежных документов, направляемых Управляющей организацией не позднее 15 числа месяца, следующего за истекшим месяцем, за который производится оплата.

Платежный документ направляется собственникам через почтовые ящики, установленные в многоквартирном доме.

4.9. При неполучении платежного документа, в установленный договором срок или неправильном начислении платежей собственники обязаны обратиться к Управляющей организации не позднее 20 числа месяца следующего за расчетным.

4.10. Не использование собственниками помещений не является основанием невнесения платы за услуги, работы, начисляемые с площади занимаемого помещения.

4.11. При наличии задолженности по оплате за жилищно-коммунальные услуги внесенная плата за содержание и ремонт жилья, коммунальные и иные услуги погашает задолженность за указанные работы, услуги согласно очередности ее возникновения.

4.12. Собственники оплачивают работы, выполненные в порядке п.п. 3.2.11. настоящего Договора, не позднее 3 месяцев с момента выставления счета.

4.13. При условии неполучения Управляющей организацией решений Застройщика/ собственников помещений МКД об изменении размера платы, Управляющая организация вправе ежегодно, начиная с квитанций ЖКУ за январь, увеличить размер платы за управление, содержание и ремонт МКД на базовый индекс потребительских цен (индекс инфляции).

4.14. В случае не принятия к учету индивидуальных приборов ХВС и ГВС, а также не предоставления сведений о количестве зарегистрированных или фактически проживающих гражданах собственником, начисления по статьям "горячее водоснабжение", "холодное водоснабжение", "канализация" производятся с учетом технических характеристик квартиры собственника и фактически проживающих в ней граждан (нормативам).

4.15. 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.

4.16. Все работы/услуги, не оговоренные условиями настоящего Договора, т.е. не предусмотренные перечнем работ, не заложенные в стоимость платы за жилищные услуги, не находящиеся в рамках эксплуатационной ответственности Управляющей организации, выполняются ею по отдельным договорам (соглашениям) за дополнительную плату.

4.17. 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 Собственниками отдельно по предъявленному счету (оплата производится из расчета стоимости на 1 м² помещения в соответствии со счет-фактурами, предъявленными Исполнителями).

4.18. 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.

4.19. 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.

Источником оплаты работ и услуг по настоящему договору являются средства, полученные Управляющей организацией от получателей услуг, определенных п.1.2. настоящего Договора.

4.20. Управляющая организация вправе изменить (уменьшить) объем выполнения работ по содержанию и ремонту внутридомового общего имущества многоквартирного дома (по согласованию с Застройщиком или самостоятельно), а также ограничить (приостановить) предоставление коммунальных услуг при уменьшении Застройщиком/собственниками оплаты содержания и ремонта жилья и коммунальных услуг.

4.21. Акты выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества подписывает Застройщик. При отсутствии в установленный срок представителя Застройщика акты выполненных работ вправе подписать любой из собственников помещений.

В случае если в течение пяти дней с момента отправления в адрес Застройщика актов выполненных работ от него не поступят подписанные акты выполненных работ, либо мотивированный отказ от их подписания, акты выполненных работ считаются подписанными, а работы выполненными надлежащим образом.

4.22. При выполнении работ, необходимых для надлежащего содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства РФ, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, о техническом регулировании, пожарной безопасности, защите прав потребителей, оказанных на сумму, превышающую установленную плату за содержание и текущий ремонт, такие расходы подлежат возмещению Застройщиком/собственниками МКД сверх указанной платы. Расходы включаются в квитанцию на жилищно-коммунальные услуги отдельной строкой из расчета платы, пропорционально занимаемой площади.

4.23. Размер платы по Договору может быть изменен на основании нормативно-правовых актов органов государственной власти и местного самоуправления, либо на основании соглашения Сторон по Договору.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. Ответственность Управляющей организации и Застройщика:

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 зонами 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. При нарушении Застройщиком обязательств, предусмотренных настоящим Договором, последний несет ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за неисполнение данных обязательств и все возникшие последствия.

- Застройщик самостоятельно отвечает по административным взысканиям, штрафам, предписаниям, выданным на его имя.

5.1.3. 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 помещений.

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 Жилищным кодексом Российской Федерации (п. 14 ст. 155- «одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на момент оплаты от суммы долга за каждый день просрочки платежа»).

5.2.2. В случае уклонения собственников 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 п.п. 3.5.5, 3.5.17, 3.5.18, 3.5.21 настоящего 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 электрб-, 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.

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

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.

5.4. Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему договору, обязана немедленно известить другую Сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обязательств.

5.5. Управляющая организация не отвечает за ущерб, который возникает для Застройщика/собственников из-за недостатка средств в фонде содержания или фонде ремонта в случае непринятия решения общим собранием о сборе дополнительных средств.

5.6. Управляющая организация не отвечает за ущерб, причиненный Застройщику/собственникам в результате невыполнения работ, которые не были поручены Управляющей организации, вследствие непринятия решения о их проведении Застройщиком.

5.7. Управляющая организация не отвечает по обязательствам Застройщика, Застройщик не отвечает по обязательствам Управляющей организации.

5.8. Управляющая организация освобождается от ответственности при невыполнении Застройщиком условий настоящего договора.

5.9. Застройщик несет ответственность за причинение материального и морального вреда третьим лицам, в частности, случае, если в период его длительного отсутствия (более 2-х дней) не было доступа в помещение для устранения аварийной ситуации.

5.10. При наличии задолженности Застройщика, возникшей в результате несвоевременной оплаты услуг по данному договору, Управляющая организация может обратиться в суд для взыскания данной задолженности в судебном порядке.

6. СРОК ДЕЙСТВИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

6.1. Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами, с учетом п. 3.1. Договора, и действует до официального подведения итогов открытого конкурса по отбору управляющей компании органом местного управления согласно действующему законодательству РФ.

6.2. Договор может быть расторгнут досрочно:

а) по соглашению Сторон;

б) на основании решения суда;

в) по инициативе Управляющей организации, о чем Застройщик/или собственники должны быть предупреждены не позже, чем за два месяца до прекращения настоящего Договора

г) по иным основаниям, предусмотренным законодательством РФ.

6.3. Стороны установили, что односторонне расторжение Договора по инициативе Застройщика или собственников помещений не допускается.

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

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

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

6.7. Управляющая организация и Застройщик/собственники помещений обязаны завершить финансовые расчёты в течение 10 (Десяти) дней с момента расторжения настоящего Договора.

6.8. В случае расторжения настоящего Договора Застройщик/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. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон. Договор составлен на 17 страницах и содержит _____ приложений. Все приложения к настоящему договору являются его неотъемлемой частью.

6.10. По письменному заявлению собственников помещений Управляющая организация предоставляет копию договора управления собственникам помещений.

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 Сторонами.

7.2. Споры, возникающие при исполнении обязательств по настоящему Договору, решаются сторонами путем переговоров с обязательным соблюдением досудебного порядка урегулирования споров.

7.3. В случае не достижения согласий 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 уполномоченными на то представителями Сторон и являются его неотъемлемой частью.

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

7.6. Режим работы Управляющей организации: понедельник-пятница с 08.30. до 17.30. Перерыв с 13.00. до 14.00., выходные дни – суббота, воскресенье.

Неотъемлемой частью настоящего Договора являются:

Приложение № 1 – Разрешение на ввод дома в эксплуатацию № 211.32.301.000-1094 от 17.01.2014г.

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 ресурсов и услуг, предоставляемых собственникам помещений в многоквартирном доме, стоимость которых регулируется Управлением Государственного регулирования тарифов Брянской области.

Приложение № 7 – Заявление на выдачу копии поквартирной карточки.

Приложение № 8 – Примерная форма годового отчета.

Приложение № 9- Примерная форма акта выполненных работ и потребленных коммунальных услуг (для юридических лиц).

8. ПОДПИСИ СТОРОН

Управляющая организация: ООО «УК «Таймыр»

Место расположения и почтовый адрес: 241035 г.Брянск, ул.Ульянова, д. 37 б,
тел. 51-43-52, 51-54-03,

ИНН /КПП 3255057922/ 325701001, р/с 40702810855010903274 филиал НБ «Траст»
(ОАО) в г. Владимир, к/с 30101810200000000761, БИК 041708761.

сайт: www.таймыр32.рф, адрес эл. почты: taymir32@yandex.ru.

Генеральный директор



/ Шмелева А.Е.

Застройщик: ООО «Строй-Надежда»

241050 г. Брянск, ул. Советская, д. 49, корп. 1, оф. 2, тел. 74-57-07

ИНН /КПП 3235015191/325701001, ОГРН 1033231002694,

р/с 40702810226250001925 филиал ОАО Банк ВТБ в г. Воронеже

к/с 30101810100000000835, БИК 042007835.

Директор



/ Киселев С.И.

Управляющей организации ООО «УК «Таймыр»:

51-43-52 – производственно - диспетчерский отдел

51-66-87 – бухгалтерия, начисление ЖКУ

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

51-54-03 – юридический отдел

51-54-60 – директор – Шмелёва Алла Евгеньевна

51-54-60 – секретарь