

Договор управления многоквартирным домом № 3

г. Уссурийск

"01" января 2015 г.

Общество с ограниченной ответственностью «УЖИК-1», именуемое в дальнейшем "Управляющая организация", в лице Ген.директора Лахман Михаила Станиславовича, действующего на основании Устава, и собственник жилого помещения в многоквартирном доме по ул.Беляева, 36 кв.55 в лице Лысенко Вячеслава Григорьевича, паспорт серии 05 00 279636 выдан (когда) 20.02.2001 г. (кем) УВД г.Уссурийска действующий на основании Свидетельства о гос. регистрации права от 30.05.14, заключили настоящий Договор об управлении многоквартирным жилым домом.

1. Общие положения.

1.1. Работы по текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, не входящие в состав работ и услуг по содержанию общего имущества выполняются управляющей организацией при наличии решения общего собрания собственников помещений.

Работы по капитальному ремонту выполняются в соответствии с Законом Приморского края от 07.08.2013 г. № 227-КЗ «О системе капитального ремонта многоквартирных домов в Приморском крае» силами подрядных организаций или Управляющей организацией по отдельному договору.

1.2. Перечни, сроки оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества формируются в соответствии с требованиями действующего законодательства, результатами осмотров общего имущества и составляются на срок действия договора, но не менее чем на один год.

1.3. С целью соблюдения минимальных условий санитарно-эпидемиологического благополучия, до формирования земельного участка, санитарная уборка придомовой территории осуществляется в ранее установленных границах землепользования, если иное не установлено решением общего собрания Собственников.

1.4. Управляющая организация предоставляет услуги по содержанию, текущему и капитальному ремонту в границах эксплуатационной ответственности, которые определены решением общего собрания собственников помещений. Состав общего имущества, подлежащий обслуживанию, определяется из состава общего имущества, утвержденного собственниками помещений на общем собрании, и включает в себя только то имущество, в части которого выполняются работы и оказываются услуги. Состав общего имущества приведен в Приложении № 2.

1.5. Контроль исполнения договорных обязательств управляющей организацией, подписание актов выполненных работ и оказанных услуг, а также иных актов осуществляет уполномоченное собственниками лицо, если иное не установлено настоящим Договором.

1.6. Уполномоченным собственниками лицом по настоящему договору в соответствии со ст. 162 ЖК может быть один из собственников, иное лицо, действующее по доверенности, оформленной в простой письменной форме или председатель совета многоквартирного дома при наличии полномочий.

1.7. В случае если уполномоченное собственниками лицо не может исполнять свои обязанности (командировка, отпуск, болезнь и пр.) лицо не выбрано, или отказалось быть уполномоченным лицом, то его обязанности временно могут быть исполнены одним из собственников в многоквартирном доме.

1.8. Управляющая организация ежемесячно оформляет акты выполненных работ и оказанных услуг в двух экземплярах. Уполномоченное собственниками лицо в 10-ти дневный срок подписывает акты и возвращает один экземпляр Управляющей организации. Если в указанный срок Управляющая организация не получила письменный мотивированный отказ от приёмки работ (услуг), то работы (услуги) считаются принятыми и подлежат оплате.

2. Термины, используемые в Договоре.

Содержание общего имущества многоквартирного дома - комплекс работ и услуг по контролю за его состоянием, поддержанию в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем и т.д. включает:

- уборку лестничных площадок и маршей, если собственниками не принято решение о поручении производства уборки иному лицу;
- санитарное содержание придомовой территории (уборка придомовой территории, выкашивание газонов, механизированная уборка снега не включая вывоз);
- вывоз и размещение ТБО на городской свалке;
- техническое обслуживание коммуникаций и оборудования, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома (за исключением приборов учета тепла, ГВС и ХВС);
- содержание конструктивных элементов многоквартирного дома;
- обслуживание технических устройств, в том числе лифтов и общедомовых приборов учета, а также технических помещений многоквартирного дома.

Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома – комплекс ремонтных и организационно-технических мероприятий в период нормативного срока эксплуатации с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования, инженерных систем многоквартирного дома для поддержания эксплуатационных показателей коммуникаций, оборудования, конструкций включает:

- текущий ремонт общего санитарно-технического оборудования;
- текущий ремонт электротехнического оборудования;
- текущий ремонт конструктивных элементов многоквартирного дома и придомовой территории;
- текущий ремонт технических устройств (лифтов, пожарной сигнализации и т.д.);
- оплата работ подрядной организации за обслуживание приборов учета тепловой энергии, ГВС и ХВС.

3. Цель договора.

3.1. Целью Договора является обеспечение надлежащего содержания мест общего пользования, инженерного оборудования и придомовой территории дома, в состав которого входят жилые (нежилые) помещения.

В соответствии со ст.162 ЖК РФ по договору управления многоквартирным домом управляющая организация в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в доме по адресу: Приморский край, г.Уссурийск, ул.Беляева дом № 36.

3.2. Представлять интересы Собственников в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, в судах перед обслуживающими и прочими организациями по вопросам, связанным с выполнением предмета настоящего Договора.

4. Предмет договора.

4.1. Собственник помещения дает согласие Управляющей организации осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу представителю для взыскания обязательных платежей в судебном порядке, специализированной организации для ведения начислений, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных.

4.2. Собственники предоставляют право Управляющей организации заключать с третьими лицами договора об использовании общего имущества в многоквартирном доме (в том числе на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, предоставление в пользование, аренду и пр.). Средства, полученные от использования общего имущества направляются на выполнение работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

5. Права и обязанности Сторон.

5.1. Управляющая организация обязана:

5.1.1. Осуществлять содержание и выполнять работы по ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством.

5.1.2. Своевременно информировать Собственников через объявления на подъездах:

- о сроках предстоящего планового отключения инженерных сетей;
- о планово-предупредительном ремонте инженерных сетей в срок не позднее 2 календарных дней до даты работ.

5.1.3. Истребовать у предыдущей управляющей (обслуживающей) организации или ТСЖ (ЖСК, ЖК) техническую и иную документацию на обслуживаемый многоквартирный дом, а в случае невозможности ее истребования - восстановить. Расходы Управляющей организации, понесенные на восстановление такой документации, подлежат включению в состав затрат по текущему ремонту общего имущества.

5.1.4. Предоставлять уполномоченному собственникам лицу, в первый квартал текущего года за прошедший, письменный отчет об исполнении условий настоящего договора, а при его отсутствии разместить отчет на сайте управляющей организации. Отчет предоставляется собственникам путем размещения в письменной форме информации на информационных досках в каждом подъезде МКД и направляется в письменной форме заказным письмом с уведомлением либо вручается под роспись председателю Совета дома.

При отсутствии избранного собственниками председателя Совета дома, одному из собственников жилого помещения в данном МКД, либо направляется собственнику, уполномоченному собственниками на общем собрании. Информация может быть предоставлена по письменному запросу собственника жилого помещения МКД.

Отчет должен содержать следующие сведения: сумма средств собственников, начисленных и поступивших Управляющей организации в отчетный период, перечень исполненных Управляющей организацией обязательств (работ и услуг), а также оставшихся в связи с неисполнением обязательств. Отчет о расходах денежных средств на текущий ремонт предоставляется Председателю МКД ежеквартально.

5.1.5. Проинформировать уполномоченное собственниками лицо об истечении сроков эксплуатационной надежности общего имущества.

5.1.6. Осуществлять прием собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме еженедельно во вторник и четверг с 14.00 до 18.00 часов.

5.1.7. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с перечнем работ и услуг, приведенном в Приложении № 1, в зависимости от фактического состояния общего имущества и в пределах денежных средств, поступающих в адрес Управляющей организации. Периодичность проведения работ определяется законодательством РФ.

5.1.8. Вести поадресный учет поступающих средств и отчетность по исполненным обязательствам.

5.1.9. Обеспечить хранение технической и иной документации по многоквартирному дому (протоколов общих собраний, решений, технических паспортов на общедомовые приборы учета, технических паспортов зданий и пр.)

5.1.10. Рассматривать в сроки, установленные действующим законодательством, обоснованные жалобы и заявления Потребителей, касающиеся предоставления услуг содержания и ремонта общего имущества и давать по ним ответы в указанный срок, а также принимать меры к своевременному устранению указанных в них недостатков.

5.1.11. Предоставлять уполномоченному собственниками лицу результаты осмотра общего имущества, перечень мероприятий, необходимых для устранения выявленных дефектов, а также планируемые затраты для последующего утверждения размера платы на общем собрании собственников помещений.

5.1.12. Обеспечить техническое обслуживание Узлов учета тепловой энергии, в случае установки их на системах отопления и ГВС в жилом доме, посредством заключения договоров с обслуживающими организациями на данный вид работ. Стоимость обслуживания на момент заключения договора составляет 2400 руб. в месяц. В случае увеличения стоимости обслуживания обслуживающей организацией, стоимость обслуживания меняется с извещением Председателя Совета МКД. Оплата технического обслуживания УУТЭ производится со статьи «текущий ремонт».

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

5.1.14. Организовать аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома. Работа аварийно-диспетчерской службы осуществляется круглосуточно.

5.2. Управляющая организация вправе:

5.2.1. На основании утвержденного собственниками жилых помещений многоквартирного дома плана работ и/или сметы по текущему ремонту и с письменного согласия Совета МКД определять порядок и способ выполнения работ по обслуживанию многоквартирным домом, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы к выполнению работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, при наличии средств на лицевом счете дома либо внесении собственниками и нанимателями дополнительных средств на проведение необходимых работ.

5.2.2. Организовывать и проводить проверку технического состояния коммунальных систем общедомового имущества.

5.2.3. Прекращать предоставление услуг по Договору в случае просрочки Собственником оплаты оказанных услуг в случаях и порядке, предусмотренном Постановлением Правительства РФ № 354 от 06 мая 2011 г. «О предоставлении коммунальных услуг».

5.2.4. Проверять соблюдение Собственником требований, установленных п.5.4. настоящего Договора.

5.2.5. Взыскивать с Собственника в установленном законом порядке, превышающую три месяца задолженность по оплате услуг в рамках Договора с привлечением третьих лиц с возложением на должника всех понесенных Управляющей организацией расходов и затрат.

- 5.2.6. Подготавливать и представлять на рассмотрение собственникам помещений в многоквартирном доме предложения по коммерческому использованию нежилых помещений и земельного участка, относящихся к общему имуществу, с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота общего имущества на его содержание, а также на иные цели, устанавливаемые общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.
- 5.2.7. За счет средств собственников привлекать специализированные организации или экспертов для целей технического обследования при обнаружении во время ежегодных технических осмотров, признаков снижения работоспособного состояния несущих конструкций и недопустимого технического состояния дома в целом для определения причин появления этих признаков и мер по обеспечению безопасности проживания.
- 5.2.8. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей организации.
- 5.2.9. Управляющая организация вправе устанавливать приборы коммерческого учета тепла, воды, электроэнергии, и других приборов – как за счет Собственника (с его согласия), так и из собственных, или заемных средств с письменного согласия Собственников.
- 5.2.10. В период действия настоящего Договора Управляющая организация вправе самостоятельно определить очередность и сроки выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в зависимости от климатических условий, фактического технического состояния общего имущества, объема поступивших средств собственников и ее производственных возможностей, в том числе при невозможности исполнения обязательства - перенести исполнение данного обязательства на следующий год.
- 5.2.11. С согласия Собственников помещений инвестировать собственные средства в общее имущество с их последующим возмещением собственниками.
- 5.2.12. По поручению собственников предоставлять в пользование третьим лицам общее имущество в МКД (пользование, аренду, размещение рекламной продукции и др.).
- 5.2.13. Информировать надзорные органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества, а также об использовании их не по назначению.
- 5.2.14. Управляющая организация вправе выполнить работы и оказать услуги, не предусмотренные в составе перечней работ и услуг, утвержденных общим собранием собственников, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья, проживающих в МКД, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу собственников помещений, а также в связи с предписанием надзорного (контрольного) органа (ГЖИ, ГПН, Роспотребнадзор и др.), о чем Управляющая организация обязана проинформировать Собственников помещений. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества (капитальному ремонту). Информирование Собственников осуществляется, путем вывешивания уведомления на входных дверях каждого подъезда.
- 5.2.15. Осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу представителю для взыскания обязательных платежей в судебном порядке, специализированной организации для ведения начислений), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных.
- 5.2.16. Оказывать Собственникам дополнительные услуги или выполнять другие работы в рамках исполнения своих обязательств по настоящему договору, если необходимость оказания таких услуг или выполнения работ возникла при исполнении основных обязательств. Если собственники не примут решение о дополнительном финансировании, то выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества. Не обеспеченные финансированием работы и услуги подлежат включению в перечень работ и услуг следующего года.
- 5.2.17. Направлять доходы, полученные от использования общего имущества на проведение дополнительных работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома, компенсацию инвестированных Управляющей организацией в общее имущество средств, устранение актов вандализма, а также ликвидацию аварий. 25% средств, полученных от использования общего имущества, является вознаграждением Управляющей организации.
- 5.2.18. В случае возникновения необходимости в проведении работ и предоставлении услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества дома, невыполнение которых может создать угрозу бесперебойного (безопасного) функционирования (состояния) инженерных сетей, строительных (ограждающих несущих и ненесущих) конструкций, относящихся к общему имуществу дома, управляющая организация вправе дополнительно по своему усмотрению произвести указанные работы и услуги.
- 5.2.19. Размещать рекламу на оборотной стороне платежного документа.

5.3. Собственники имеют право:

5.3.1. Определить уполномоченного представителя для оперативного решения вопросов, связанных с обслуживанием жилого дома, и лиц его замещающих.

5.3.2. Определить уполномоченного представителя для оформления договора на содержание и выполнение работ по ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома..

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

5.3.4. Требовать от исполнителя устранения выявленных дефектов и проверять полноту и своевременность их устранения.

5.3.5. Выступать с инициативой организации и проведения внеочередного собрания собственников по вопросам, связанным с организацией содержания и ремонта общего имущества.

5.3.6. По согласованию с Управляющей организацией погасить имеющуюся задолженность работами по благоустройству территории, прилегающей к многоквартирному дому, а также другими работами.

5.3.7. Производить оплату услуг и работ по настоящему Договору авансом на несколько месяцев вперед.

5.4. Собственники обязаны:

5.4.1. Своевременно и полностью вносить оплату по настоящему Договору за жилое помещение, коммунальные услуги и прочие работы и услуги, выполненные на основании решения общего собрания собственников помещений. Внесение платы должно производиться ежемесячно до 20-го числа месяца, следующего за истекшим, по реквизитам и в размере, указанным в счете - квитанции. При внесении соответствующих платежей руководствоваться утвержденным Управляющей организацией порядком и условиями Договора.

5.4.2. Представлять Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение собственника в случае его временного отсутствия на случай проведения аварийных работ, а в случае не предоставления такой информации возместить причиненный ущерб гражданам и (или) юридическим лицам и их имуществу.

5.4.3. Соблюдать права и законные интересы соседей, не допускать выполнения в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений, либо создающих повышенный шум или вибрацию, соблюдать тишину в помещениях многоквартирного дома с 23-00 до 7-00 час, не нарушать нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях.

5.4.4. Обеспечить доступ в помещение представителей Управляющей организации, а также уполномоченных ею лиц для осмотра внутридомового и внутриквартирного оборудования, выполнения необходимых ремонтных работ; работ по ликвидации аварии.

5.4.5. Извещать Управляющую организацию в течение суток об изменении числа проживающих, в том числе временно проживающих в жилых помещениях лиц, вселившихся в жилое помещение в качестве временно проживающих граждан на срок более 3-х дней. Своевременно предоставлять в Управляющую организацию сведения об индивидуальных приборах учета и их показаниях

5.4.6. Уведомлять Управляющую организацию не более чем в десятидневный срок об отчуждении помещения.

5.4.7. Исполнять требования, предусмотренные в Руководстве по пользованию помещениями в жилых и многоквартирных домах и оборудованием, расположенном в них, а также требования Управляющей организации указанные в уведомлении по устранению выявленных в процессе осмотра помещения недостатков.

5.4.8. При заключении договоров социального найма или найма в период действия настоящего договора собственник муниципальных помещений обязан информировать нанимателей об условиях настоящего договора.

5.4.9. Предоставить в Управляющую организацию копию правоустанавливающего документа и оригинал для сверки.

5.4.10. Для исполнения договорных обязательств собственники помещений предоставляют следующие персональные данные: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, семейное, социальное положение, сведения о наличии льгот, сведения о зарегистрированном в МКД праве собственности на жилое помещение, сведения о проживающих в помещении лицах и иные данные, необходимые для реализации настоящего Договора в части начисления платежей.

5.4.11. Собственники помещений на своем общем собрании обязаны избрать совет МКД и председателя совета из числа членов совета.

5.4.12. 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.

5.4.13. Ознакомить всех совместно проживающих с ним граждан с условиями настоящего Договора.

5.4.14. Согласовывать Управляющей организацией установку индивидуальных приборов учета количества потребляемых коммунальных ресурсов, нести ответственность за сохранность и работоспособность инди-

видуальных приборов учета коммунальных услуг. При их отсутствии, выходе из строя или окончании срока поверки, установить индивидуальные приборы учета за свой счет. Обеспечит сохранность пломб на индивидуальных приборах учета и в местах их подключения.

5.4.15. Собственник муниципальных помещений переуступает Управляющей организации право требования исполнения обязательств лицами, пользующимися помещениями собственника (нанимателями), в части своевременной оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества.

5.4.16. Не производить складирование строительного мусора в местах общего пользования, на площадках, оборудованных для сбора ТБО и на придомовой территории. В случае проведения ремонта в квартире собственники и наниматели жилых помещений обязаны самостоятельно и за свой счет производить вывоз строительного мусора на полигон для утилизации ТБО или в случае вывоза мусора силами Управляющей организацией, оплатить Управляющей организации в полном объеме расходы, связанные с организацией вывоза строительного мусора согласно выставленного Управляющей организацией счета.

5.4.17. Не нарушать проектную систему естественного воздухообмена занимаемых помещений.

5.4.18. Не использовать теплоноситель в системе не по прямому назначению (подогрев полов, слив теплоносителя, использование на ГВС и др.)

5.4.18. Не производить перенос и (или) устройство дополнительных радиаторов отопления в застекленных лоджиях и балконах и не устанавливать дополнительные секции приборов отопления без согласования с органом местного самоуправления и Управляющей организацией.

5.4.19. Не устанавливать, не подключать, не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети.

5.4.20. Не устанавливать, не подключать без согласования с Управляющей организацией телевизионные и иные приемо-передающие антенны на крыше, чердачных помещениях и техническом этаже дома.

5.4.21. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств и отопительных приборов.

5.4.22. Содержать в чистоте и порядке места общего пользования, не допуская их захламления и загрязнения. Не загромождать посторонними предметами лестничные клетки, чердаки, запасные выходы, коридоры, подвалы. Не хранить в принадлежащих им местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух, взрыво- и пожароопасные вещества и предметы. Не допускать нанесения различных надписей и рисунков на стенах в местах общего пользования.

5.4.23. Соблюдать правила содержания домашних животных. Не содержать на балконах и лоджиях животных, птиц и пчел. При содержании домашних животных в помещениях, нести полную ответственность за безопасность окружающих граждан при контакте с животными вне жилого помещения. Соблюдать санитарно-гигиенические нормы при выгуле животных на придомовой территории.

6. Цена и порядок расчетов

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

- содержание общего имущества многоквартирного дома;
- текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома;
- плата за содержание лифта (если таковой имеется)
- вывоз бытовых отходов;
- плату за управление.

6.2. Собственники и наниматели жилых помещений самостоятельно оплачивают услуги банка по приему квартирных платежей.

6.3. Плата за услуги по содержанию и текущему ремонту в рамках Договора устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с действующим перечнем, работ и услуг, указанным в Приложении №1

6.4. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома определяется на общем собрании Собственников дома с учетом предложений Управляющей организации.

Размер платы за содержание и ремонт общего имущества в расчете на 1 кв.м. общей площади жилья в месяц составляет 17,25 руб.

В том числе размер платы за услуги и работы по управлению домом составляет 2,90 руб.

Стоимость работ за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме определена в Приложении № 1 и устанавливается на срок один год.

По истечению срока действия тарифа на содержание и ремонт собственники обязаны утвердить тариф на содержание и ремонт в порядке, установленном действующим законодательством.

В случае если собственники по истечении срока действия установленного тарифа на содержание и ремонт не утвердили его на новый срок, управляющая организация, руководствуясь п.4 ст.158 Жилищного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 г. № 188-ФЗ вправе установить тариф, утвержденный органом местного самоуправления, в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

При изменении тарифа органами местного самоуправления, тариф меняется Управляющей организацией в порядке, установленном действующим жилищным законодательством.

Управляющая организация вправе производить индексацию тарифа на содержание и ремонт один раз в год в зависимости от фактического уровня инфляции (индекса роста цен и тарифов) за предыдущий период, на основании данных территориального органа федеральной службы государственной статистики.

6.5. Оплата Собственником оказанных услуг по Договору осуществляется на основании выставяемого Управляющей компанией счета (квитанции-извещение - для физических лиц, счет-фактура и счет на предоплату - для юридических лиц). В выставяемом Управляющей организацией счете-извещении указываются: размер оплаты оказанных услуг, сумма задолженности Собственника по оплате оказанных услуг за предыдущие периоды, а также сумма пени, определенная в соответствии с условиями Договора.

6.6. Льготы по оплате услуг, являющихся предметом Договора, предоставляются в соответствии с действующим законодательством.

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

6.8. Срок внесения платежей - до 20 числа месяца, следующего за истекшим.

6.9. Иные сроки выставления счетов и сроки их оплаты, порядок расчета платежей и иные условия, необходимые для правильного определения размера оплаты определенных услуг устанавливаются Управляющей организацией и доводятся до сведения Собственника в соответствии с порядком, устанавливаемым Управляющей организацией.

6.10. В случае возникновения необходимости проведения не установленных Договором работ и услуг Собственники на общем собрании определяют необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг) и оплачивают их дополнительно.

6.11. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет Собственника. Взнос на капитальный ремонт в размере минимального взноса устанавливается органом исполнительной власти субъекта РФ, а в размере сверх минимального или дополнительного взноса - решением общего собрания собственников помещений. Решение общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома принимается с учетом предложений Управляющей организации о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта. Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома распространяется на всех Собственников и нанимателей помещений в этом доме с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому Собственнику переходит обязательство предыдущего Собственника по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома и стоимости работ (услуг), оплачиваемых дополнительно.

6.12. Не использование помещений не является основанием невнесения платы за услуги по Договору. При временном отсутствии Собственника внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия Собственника в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации и органами местного самоуправления Уссурийского городского округа. Перерасчет платы по услуге « содержание жилья» не производится.

6.13. Собственники 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 или бездействия третьих лиц или вследствие обстоятельств непреодолимой силы.

6.14. При соблюдении управляющей организацией условий договора управления по услуге «содержание и текущий ремонт», в том числе по услугам, которые выполняются по мере необходимости при отсутствии в конкретном отчетном периоде потребности в их выполнении, перерасчет не производится.

7. Ответственность Сторон.

- 7.1. Собственники несут ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 7.2. Собственники помещений несут ответственность за последствия отказа от доступа в свое помещение для проведения работ и оказания услуг по надлежащему содержанию общего имущества в помещении и устранение аварий.
- 7.3. Управляющая организация не несет ответственности за все виды ущерба, возникшие не по ее вине или не по вине ее работников, или не принятия решения собственников по капитальному и текущему ремонту. Управляющая организация не несет ответственности за техническое состояние общего имущества многоквартирного дома, которое существовало до момента заключения настоящего Договора.
- 7.4. Ответственность по сделкам, совершенным Управляющей организацией со сторонними организациями, самостоятельно несет Управляющая организация.
- 7.5. При несвоевременном внесении (невнесении) оплаты по договору Собственники оплачивают пени в порядке, установленном законодательством РФ. В случае нарушения Собственником сроков внесения платежей, установленных разделом 6 Договора, Управляющая организация вправе взыскать с него пени в размере 1/300 (одной трехсотой) учетной ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, установленной в месте нахождения Управляющей организации за каждый день просрочки платежа со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. Размер пени указывается в счете, ежемесячно выставляемом Управляющей организацией, и подлежит уплате Собственником одновременно с оплатой услуг в соответствии с разделом 6 Договора.
- 7.6. При нарушении Собственником обязательств, предусмотренных Договором, последний несет ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.
- 7.7. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в квартире Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по Договору, Управляющая организация после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения Собственника, вправе выставить оплату за фактически проживающих.
- 7.8. Собственник несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.
- 7.9. В случае причинения убытков Собственнику по вине Управляющей организации последняя несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.
- 7.10. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома и не принятия собственниками решения о его ремонте Управляющая организация не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования.
- 7.11. При обнаружении недостатков выполненной работы (оказанной услуги) по содержанию Общего имущества Собственник вправе по своему выбору потребовать:
 - безвозмездного устранения недостатков выполненной работы (оказанной услуги);
 - повторного выполнения работы (оказания услуги);
 - возмещения понесенных им расходов по устранению недостатков выполненной работы (оказанной услуги) своими силами или третьими лицами.
- 7.12. Управляющая организация несет ответственность за оказываемые услуги по настоящему договору в пределах, определяемых балансовой принадлежностью объектов, относящихся к данному многоквартирному дому (земля, внутренние и наземные инженерные сооружения и др.)
- 7.13. 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 Российской Федерации.

8. Особые условия.

- 8.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров. В случае, если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из сторон.
- 8.2. Претензии (жалобы) на несоблюдение условий Договора предъявляются Собственником в письменном виде и подлежат обязательной регистрации в Управляющей организации.
- 8.3. Контроль над соблюдением настоящего договора, в пределах своей компетенции осуществляется:
 - собственниками жилых помещений;
 - органами территориально общественного самоуправления (Советом МКД)
 - органами местного самоуправления и уполномоченными ими соответствующими структурами;
 - территориальными органами Государственной жилищной инспекции РФ;

- федеральным органом санитарно-эпидемиологического надзора и его территориальными подразделениями и др. уполномоченными органами.

9. Срок действия Договора.

- 9.1. Договор заключен на срок один год с 1 января 2015 г. по 31 декабря 2015 г.
- 9.2. В случае если стороны не придут к взаимному соглашению по вопросам, возникшим при исполнении настоящего договора, он подлежит расторжению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством на территории РФ.
- 9.3. Договор считается расторгнутым с одним из Собственников с момента предоставления подтверждающих документов о прекращении у данного Собственника права собственности на помещение в многоквартирном доме.
- 9.4. Изменение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном законодательством.
- 9.5. Все изменения и дополнения к настоящему договору осуществляются путем заключения дополнительных соглашений в письменной форме, подписываются сторонами и являются неотъемлемой частью настоящего договора.
- 9.6. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора по окончании срока его действия, он считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

10. Порядок оформления факта нарушения условий настоящего договора.

- 10.1. В случаях нарушения качества работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме или причинения вреда жизни, здоровью и имущества Собственника, общему имуществу Собственников, а также по требованию Управляющей организации либо Собственника составляется Акт нарушения условий Договора или нанесения ущерба. В случае письменного признания Управляющей организацией или Собственником своей вины в возникновении нарушения акт может не составляться. В этом случае, при наличии вреда имуществу, стороны подписывают дефектную ведомость.
- 10.2. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации (обязательно), Собственника, а при его отсутствии лиц, пользующихся его помещением, представителей подрядных организаций, свидетелей (соседей) и других лиц.
- 10.3. Акт составляется в произвольной форме и должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, причин и последствий недостатков; факты нарушения требований законодательства РФ, условий настоящего Договора или причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника, описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии.
- 10.4. Акт составляется в присутствии Собственника. При отсутствии собственника и лиц пользующихся его помещением, акт составляется комиссией без его (их) участия с приглашением в состав комиссии иных лиц (например соседей, родственников). Акт проверки составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр акта вручается под расписку Собственнику, а при его отсутствии лицу пользующемуся его помещением. Подготовка бланков акта осуществляется Управляющей организацией. При отсутствии бланков акт составляется в произвольной форме.
- 10.5. Управляющей организацией не несет ответственности перед контролирующими органами Уссурийского городского округа или жилищной инспекции за невыполненные работы по настоящему Договору, если их выполнение не было оговорено в настоящем Договоре и (или) не было утверждено на общем собрании Собственников или уполномоченным ими представителем, а также при отсутствии средств на счету дома, необходимых для выполнения указанных работ.

11. Порядок передачи технической документации на многоквартирный дом и иных документов, связанных с управлением этим домом.

- 11.1. Порядок передачи технической документации осуществляется в соответствии с разделом V Постановления Правительства РФ от 15.05.2013 г. № 416.

12. Расторжение договора.

- 11.1. Управляющая организация вправе расторгнуть настоящий Договор в связи с существенным изменением обстоятельств, предусмотренных гражданским и жилищным законодательством, а также при систематическом неисполнении Собственниками помещений обязательств по оплате за выполненные работы и оказанные услуги: неплатежи собственников помещений более 3 месяцев, систематическое принятие Собственниками решений об утверждении работ и услуг, а также их стоимости.

11.2. Собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора, если управляющая организация не выполняет условий такого договора, и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом.

Односторонний отказ Собственников помещений от исполнения обязательств может быть произведен только при наличии доказательств неисполнения обязательств Управляющей организацией и при условии оплаты фактически понесенных ею расходов, а также убытков, связанных с досрочным расторжением договора, в том числе средств, направленных на инвестирование в общее имущество дома и выполненные работы.

11.3. Договор считается досрочно расторгнутым, если Собственники помещений в установленном порядке приняли решение на общем собрании о прекращении договорных отношений и за 90 дней до его окончания уполномоченное Собственниками лицо направило Управляющей организации уведомление о досрочном расторжении договора, заверенную копию протокола общего собрания, копии бланков голосования и документы, подтверждающие факт неисполнения Управляющей организацией взятых обязательств, а также расчет убытков, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением Управляющей организацией своих обязательств, а также возместили убытки Управляющей организации в связи с досрочным расторжением Договора.

13. Прочие условия.

12.1. Организация проведения общих собраний собственников предусматривает оформление в форме Регламента проведения общего собрания, устанавливающего компетенцию, порядок и финансовое обеспечение созыва собрания, порядок подготовки, проведения и работы общего собрания собственников.

12.2. Обязательство Управляющей организации по доведению до Собственников помещений предложений о необходимости проведения общего собрания собственников помещений считается исполненным, если такие предложения вручены уполномоченному Собственниками лицу, а при его отсутствии вывешены на входных группах подъездов.

12.3. В случае расторжения договорных отношений обработка персональных данных прекращается. Персональные данные после прекращения обработки подлежат уничтожению в установленные сроки, если собственники помещений (в письменной форме) не поручили передать такие данные уполномоченному им лицу.

12.4. Контроль деятельности Управляющей организации осуществляется Собственниками путем: подписания уполномоченным Собственниками помещений лицом актов выполненных работ и оказанных услуг, а в случае его отсутствия - любым из собственников; предоставления Управляющей организацией отчетности по взятым обязательствам в течение первого квартала текущего года за прошедший год; участия уполномоченного Собственниками лица в осмотрах общего имущества, составлении дефектной ведомости по результатам такого осмотра, подготовке перечней работ и услуг, необходимых для устранения выявленных дефектов;

активирования фактов не предоставления услуг и работ или предоставления их не надлежащего качества.

12.5. Отсутствие решения Собственников помещений о не принятии письменного отчета в установленный Договором срок является его акцептом.

12.6. Взаимоотношения Сторон не урегулированные настоящим Договором, регулируются дополнительными соглашениями.

12.7. Настоящий Договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу. Один экземпляр хранится у инициатора общего собрания (уполномоченного собственниками лица), второй – в Управляющей организации. Копии настоящего Договора предоставляются Собственникам помещений инициатором общего собрания или уполномоченным ими лицом.

12.8. Данный договор является обязательным для всех Собственников помещений МКД.

12.9. Приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью:

Приложение № 1. Перечень услуг и (или) работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

Приложение № 2. Состав общего имущества многоквартирного дома.

Приложение № 3. Протокол № _____ общего собрания собственников помещений многоквартирного дома от «14» 10. 2014 г.

Приложение № 4. Информация о лицах, уполномоченных собственниками для взаимодействия с Управляющей организацией.

Приложение № 5. Форма платежного документа.
 Приложение № 6. Форма отчета Управляющей организации.
 Приложение № 7. Форма Акта технического обследования.

14. Реквизиты сторон.

Управляющая организация
 ООО «УЖИК-1»
 692519, Приморский край, г. Уссурийск,
 ул.Калинина 41,32-40-40
 ИНН/КПП 2511070636/251101001
 р/счет 40702810500610000825
 к/сч 30101810200000000803
 ОАО СКБ Приморья «Примсоцбанк»
 в г.Уссурийске
 БИК 040507803

Ген.директор  Лахман М.С.



Собственник помещения
 Лысенко Вячеслав Григорьевич.
 Паспорт: Серия 05 00 № 279636
 выдан 20.02.2001 г. кем УВД г.Уссурийска.
 Собственник жилого помещения квартиры,
 расположенной по адресу:
 Приморский край, г.Уссурийск
 ул.Беляева
 дом.№ 36 кв.55


 подпись

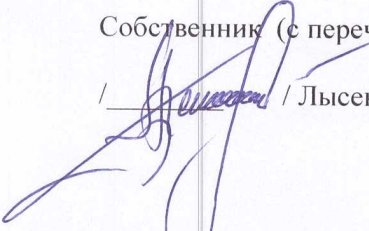
Лысенко В.Г.
 расшифровка подписи

Состав общего имущества многоквартирного дома.

- стояки отопления, ответвления от стояков до приборов отопления;
- стояки холодного и горячего водоснабжения и отключающие устройства, расположенные в местах общего пользования (подвал, тех. этаж и т.д.).
- общедомовые приборы учета отопления, горячего и холодного водоснабжения при их наличии.

Подписи сторон:

Собственник (с перечнем работ и составом общего имущества ознакомлен и согласен)

/  / Лысенко В.Г./

Директор ООО «УЖИК-1»

/  / Лахман М.С.



**Протокол
общего собрания собственников помещений
в многоквартирном доме, расположенном по адресу:
г. Уссурийск, ул. Беляева, дом 36.**

г. Уссурийск

«14» октября 2014 г.

Инициатор общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме

Александр Валентинович Григорьевич

(Ф.И.О. инициатора общего собрания, наименование юридического лица)

(Ф.И.О. членов инициативной группы, № их помещений)

Дата проведения собрания «01» октября 2014г.

Место (адрес) проведения собрания: г. Уссурийск, ул. Беляева 36, дворовая территория

Дата и место подсчета голосов: г. Уссурийск, ул. Беляева 36, дворовая территория, 01.10.2014г.

Общее количество голосов собственников помещений в многоквартирном доме 634,50 кв.м.
Количество голосов собственников помещений, принявших участие в голосовании 475,60 кв.м.,
что составляет 74,95 % голосов.

Кворум **имеется** или не имеется. Общее собрание собственников помещений **правомочно**
или не правомочно.

Повестка дня общего собрания собственников помещений:

1. Выбор способа управления – управление.
2. Заключение договора на управление с ООО «УЖИК-1».

1. По первому вопросу повестки дня собственники помещений:

ПОСТАНОВИЛИ: выбрать способ управления - управление.

ГОЛОСОВАЛИ: «За» - 75% голосов; «Против» - 10 % голосов; «Воздержался» - 15% голосов.

Количество голосов собственников помещений, решения которых признаны недействительными 0.

Номера помещений собственников, решения которых признаны недействительными

нет

Решение по первому вопросу повестки дня принято.

(принято или не принято)

2. По второму вопросу повестки дня собственники помещений:

ПОСТАНОВИЛИ: заключить договор на управление с ООО «УЖИК-1».

ГОЛОСОВАЛИ: «За» - 75% голосов; «Против» - 10 % голосов; «Воздержался» - 15% голосов.

Количество голосов собственников помещений, решения которых признаны недействительными 0.

Номера помещений собственников, решения которых признаны недействительными

нет

Решение по второму вопросу повестки дня принято.

(принято или не принято)

Инициатор общего собрания

(подпись)

(Ф.И.О.)

Собственники помещений, принявшие участие в подсчете голосов

(подпись)

(Ф.И.О.)

(подпись)

(Ф.И.О.)