

ДОГОВОР № 10/19-К
НА УПРАВЛЕНИЕ, СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ
МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

г. Краснодар

« 15 » декабря 2015 г.

Настоящий договор заключен в соответствии с решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме № 19 по улице Казбекская в Прикубанском внутригородском округе города Краснодара, оформленным протоколом от « 15 » декабря 2015 г. № 7 / ___ - К между Сторонами:

с одной стороны **ООО «Паритет»**, в лице генерального директора Пашина Игоря Александровича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», и с другой стороны Собственники помещений в вышеуказанном многоквартирном доме, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме, именуемые в дальнейшем «Собственники», согласно списку и (или) бюллетени для голосования, утвержденному Приложением № 1 к настоящему договору - о нижеследующем:

1. Предмет договора и общие положения

1.1. Управление многоквартирным домом, исходя из его технического состояния и задания собственников помещений, осуществляется по Договору в целях обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан.

1.2 Управляющая организация по заданию Собственников в течение срока действия Договора за плату обязуется: осуществлять деятельность по управлению многоквартирным домом, а именно:

а) выполнять функции по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

б) предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений и иным лицам, пользующимся помещениями в многоквартирном доме (далее – потребителям);

в) осуществлять начисление, сбор, расщепление, перерасчет платежей собственников за содержание и текущий ремонт, коммунальные услуги, печать и доставку платежных документов, прием и обработку указанных платежей, взыскание задолженности, ведение регистрационного учета с правом передачи полномочий по договору третьим лицам, в том числе операторам по приему платежей;

г) осуществлять подготовку предложений собственникам по проведению дополнительных работ по содержанию и текущему ремонту и расчет расходов на их проведение;

д) производить проверку технического состояния общего имущества;

е) обеспечить организацию круглосуточного аварийно-диспетчерского обслуживания многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки собственника помещения или потребителя в сроки, установленные законодательством Российской Федерации, в т.ч. обеспечить оперативное выполнение работ по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче имущества, собственников и пользователей помещений;

ж) обеспечить хранение и актуализацию технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением многоквартирным домом документов. Изготовление недостающей или утраченной технической документации производится за счет средств Собственников на основании решения общего собрания собственников. Перечень технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением многоквартирным домом документов, которые переданы Управляющей организации для целей исполнения Договора, приведен в Приложении № 2 к настоящему Договору;

з) на основании письменной заявки собственника или пользователя помещений в многоквартирном доме направлять своего представителя для составления акта о нанесении ущерба общему имуществу или личному имуществу собственника, находящемуся в помещении многоквартирного дома, либо непосредственно помещению;

и) заключать в интересах Собственников договоры на распоряжение общим имуществом (сдача в аренду, размещение оборудования, предоставление в пользование, проведение работ и т.д.) на основании решения общего собрания собственников помещений, с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота общего имущества на содержание, текущий и капитальный ремонт, а также на иные цели устанавливаемые собственниками;

к) осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом, деятельность (далее - иная деятельность).

1.3. Содержание и текущий ремонт общего имущества осуществляется Управляющей компанией в соответствии с перечнями работ и услуг по содержанию и текущему ремонту, утвержденными собственниками помещений в многоквартирном доме Приложениями № 3, №4 к настоящему договору.

Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома выполняется в соответствии с планом работ, согласованным с уполномоченным представителем собственников многоквартирного дома (председателем совета многоквартирного дома).

Работы и услуги, не включенные в перечни работ, предусмотренные Приложениями № 3, №4 настоящего договора, оплачиваются Собственником дополнительно и оказываются Управляющей организацией на договорной основе.

1.4. Управляющая организация предоставляет собственникам помещений и пользователям помещений коммунальные услуги, предусмотренные Приложением №6 к настоящему Договору, путем заключения Управляющей организацией договоров с ресурсоснабжающими организациями. В случае отказа ресурсоснабжающей организацией в заключении такого договора Управляющая организация уведомляет собственников помещений о причинах такого отказа и обязана предпринять все зависящие от неё меры для заключения указанного договора.

Условия предоставления собственникам помещений и потребителям коммунальных услуг определяются в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг.

1.5. Основные характеристика многоквартирного дома на момент заключения Договора и состав общего имущества многоквартирного дома определяется актом технического состояния в пределах границ эксплуатационной ответственности, в соответствии с Приложением № 7 к настоящему договору, а также ст. 36 ЖК РФ и Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением РФ от 13.08.2006 № 491.

Границей эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и квартирным является: на системах горячего и холодного водоснабжения - отсекающая арматура (первый вентиль); по отоплению – место врезки горизонтальной подводки отопительного прибора к стояку общедомовой системы отопления; на системе канализации - плоскость раструба тройника; по электрооборудованию - отходящий от аппарата защиты (автоматический выключатель, УЗО, предохранитель и т.п.) провод квартирной электросети; по строительным конструкциям - внутренняя поверхность стен квартиры, оконные заполнения и входная дверь в квартиру.

1.6. В целях взаимодействия с Управляющей организацией по вопросам управления многоквартирным домом уполномоченным представителем Собственников является председатель совета многоквартирного дома, а до его избрания- иное лицо уполномоченное решением общего собрания.

1.7. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников и пользователей помещений и одобрены решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

1.8. Собственники и Управляющая организация при осуществлении деятельности по управлению многоквартирным домом обязаны руководствоваться Жилищным кодексом Российской Федерации, принятыми в его исполнение нормативными правовыми актами, нормами гражданского и иного законодательства, а также предписаниями контролирующих и надзорных органов, выдаваемыми в адрес собственников помещений или Управляющей

организации.

При исполнении Договора Стороны обеспечивают соблюдение требований:

- Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 № 416 (далее - Правила осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами или в соответствующей их части - Стандарты управления многоквартирным домом)

- Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 (далее - Правила содержания общего имущества или Правила изменения размера платы)

- Минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013г. № 290 (далее - Минимальный перечень работ, услуг и (или) Правила оказания услуг, выполнения работ)

- Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.05.2006г. № 354 (далее - Правила предоставления коммунальных услуг).

1.9. Способом направления Управляющей организацией сообщений Собственникам о проведении общих собраний собственников помещений, о принятых на таких собраниях решениях и иной информации, является размещение информации на информационных стендах, установленных на придомовой территории или на подъездах многоквартирного дома, либо на первых этажах в подъездах многоквартирного дома. Факт надлежащего размещения вышеуказанной информации подтверждается распиской председателя совета многоквартирного дома либо иного уполномоченного представителя собственников, избранного на общем собрании.

2. Права и обязанности сторон

2.1. Управляющая организация обязана:

2.1.1. Осуществлять управление многоквартирным домом в соответствии с условиями Договора и законодательством Российской Федерации в интересах собственников помещений, в т.ч. путем выполнения требований Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, включая Стандарты управления многоквартирным домом, Правил содержания общего имущества, Минимального перечня работ, услуг, Правил предоставления коммунальных услуг.

2.1.2. Надлежащим образом исполнять обязательства, перечисленные в п. 2.1. настоящего Договора.

2.1.3. В случае привлечения третьих лиц для начисления, сбора, расщепления и перерасчета платежей потребителей за содержание, текущий и капитальный ремонт, коммунальные и прочие услуги, контролировать исполнение ими договорных обязательств.

2.1.4. В случае необходимости письменно информировать уполномоченного представителя собственников помещений (в многоквартирном доме председателя совета многоквартирного дома) о состоянии общего имущества в многоквартирном доме, а также представлять соответствующие предложения о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме для утверждения на общем собрании собственников помещений.

2.1.5. По требованию собственников и нанимателей, в порядке и сроки, предусмотренные законодательством, выдавать или организовывать выдачу справки установленного образца, выписки из финансового лицевого счета или его копии и иных предусмотренных законодательством Российской Федерации документов, в т.ч. для предоставления потребителям мер социальной поддержки, а также предоставлять иную информацию об исполнении настоящего договора.

2.1.6. Предоставлять ежегодный отчет об исполнении предмета настоящего Договора на общих собраниях собственников помещений в многоквартирном доме, либо путем его размещения в порядке, установленном п. 1.9 Договора.

2.1.7. Вести ежемесячный учет показаний коллективных (общедомовых) приборов учета.

2.1.8. Осуществлять приемку индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.

2.1.9. В соответствии с установленными требованиями Пожарной безопасности заключить договор на техническое обслуживание противопожарной системы.

2.1.10. Осуществлять оценку соответствия лифтов в форме периодического технического освидетельствования.

2.1.11. Заключить договор страхования ответственности владельца лифта как объекта повышенной опасности.

2.1.12. По требованию потребителей Управляющая организация составить акт установления факта не предоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества.

2.1.13. По письменному обращению Собственников в соответствии с Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491, направлять своего представителя для участия в составлении акта нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ, являющегося основанием для уменьшения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения.

2.2. Управляющая организация имеет право:

2.2.1. В течение срока действия Договора созывать (выступать инициатором) и проводить годовые общие собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принимать участие в общих собраниях собственников.

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

2.2.3. Принимать меры по взысканию задолженности с потребителей по оплате за содержание и текущий ремонт помещения, коммунальные и прочие услуги самостоятельно либо путем привлечения третьих лиц за счет средств, поступивших в рамках оплаты за содержание общего имущества многоквартирного дома.

2.2.4. В целях исполнения Договора осуществлять обработку персональных данных граждан - собственников помещений и иных лиц, владеющих (пользующихся) помещениями в многоквартирном доме. Объем указанной обработки, условия передачи персональных данных граждан иным лицам определяются исключительно целями исполнения Договора и нормами действующего законодательства. Хранить копии правоустанавливающих документов на помещения, а также документов, являющихся основанием для проживания граждан в помещении.

2.2.5. Размещать социальную и рекламную информацию на оборотной стороне квитанции, ежемесячно доставляемой Собственникам.

2.2.6. Выполнять работы и услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества самостоятельно, либо с привлечением третьих лиц. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по Договору, не нарушая условия Договора.

2.2.7. Требовать допуска в заранее согласованное с собственником помещения и (или) потребителем время представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг в порядке и в сроки, установленные Правилами предоставления коммунальных услуг.

2.2.8. При непредставлении собственником нежилого помещения в Управляющую организацию информации, указанной в п. 2.3.14 Договора и неполучении Управляющей организацией подтверждения от ресурсоснабжающей организации о наличии у собственника нежилого помещения (или пользователя соответствующего помещения) заключенного договора ресурсоснабжения с соответствующей ресурсоснабжающей организацией, Управляющая

организация вправе предъявить к оплате такому собственнику стоимость коммунальных услуг, определенную исходя из порядка расчета размера платы за коммунальные услуги по соответствующему помещению, установленного Правилами предоставления коммунальных услуг.

2.3. Собственники обязаны:

2.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за жилищно-коммунальные услуги.

2.3.2. Предоставлять Управляющей организации информацию, необходимую для расчета платы за коммунальные услуги, в порядке и в сроки, установленные Договором и Правилами предоставления коммунальных услуг.

2.3.3. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее (используемое) собственником или иным потребителем помещение для устранения аварий, осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг.

2.3.4. При обнаружении неисправностей инженерных сетей, оборудования, общедомовых, индивидуальных (квартирных, комнатных), приборов учета, сбоев в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях общего имущества, немедленно сообщать о них письменно по электронной почте или устно по телефону в Управляющую организацию и (или) аварийно-диспетчерскую службу, при наличии возможности принимать все доступные меры по их устранению.

2.3.5. Бережно относиться к общему имуществу многоквартирного дома, объектам благоустройства придомовой территории, зеленым насаждениям.

2.3.6. За свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего собственнику имущества и оборудования, находящегося как внутри помещения, так и расположенных снаружи индивидуальных приборов учёта энергетических ресурсов, не относящегося к общему имуществу.

2.3.7. Соблюдать права и законные интересы соседей, Правила пользования жилыми помещениями, в том числе: соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования, выносить мусор в специально отведенные для этого места, не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, не сливать жидкие пищевые отходы в мусоропровод, складирования мусора на лестничных площадках, крыльце, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, а также установки самодельных предохранительных устройств.

При проведении Собственником работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх платы за жилое помещение.

2.3.8. Уведомить письменно Управляющую организацию о выполнении ремонтных работ, связанных с переустройством или перепланировкой помещения, и производить указанные работы только при наличии соответствующего разрешения, выданного уполномоченным органом.

2.3.9. Предоставлять Управляющей организации информацию о лицах (контактные данные), имеющих доступ в помещение в случае временного отсутствия собственника на случай проведения аварийных работ.

2.3.10. В течение 3 (Трёх) календарных дней с момента государственной регистрации права собственности на помещение представить в Управляющую организацию копию свидетельства о регистрации такого права и оригинал для сверки.

2.3.11. Извещать Управляющую организацию в течение трёх рабочих дней 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 7 дней.

2.3.12. Уведомлять Управляющую организацию не позднее, чем в десятидневный срок, об отчуждении жилого помещения.

2.3.13. Ежемесячно с 20 по 25 число текущего месяца предоставлять Управляющей организации показания индивидуальных приборов учета.

2.3.14. Собственники нежилых помещений обязаны представлять Управляющей организации

информацию о принятом ими порядке покупки коммунальных ресурсов и (или) коммунальных услуг: с заключением договора ресурсоснабжения с ресурсоснабжающими организациями или без заключения такого договора.

2.4. Собственники имеют право:

2.4.1. Получать от Управляющей организации сведения о правильности начисления предъявленных по платежному документу к уплате размера платы по Договору, о наличии (отсутствии) задолженности или переплаты, наличии оснований и правильности начисления Управляющей организацией штрафов, пеней.

2.4.2. Требовать от Управляющей организации исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

2.4.3. Требовать от Управляющей организации проведения проверок качества выполненных работ, предоставляемых коммунальных услуг, оформления и предоставления соответствующего акта.

2.4.4. Требовать от работников Управляющей организации или её Представителей предъявления документов, подтверждающих их личность и наличие у них полномочий на доступ в жилое или нежилое помещение для осуществления деятельности, связанной с управлением многоквартирным домом (наряд, приказ, задание о направлении такого лица в целях проведения указанной проверки либо иной подобный документ).

2.4.5. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией её обязательств по Договору.

2.5. Собственники не вправе:

2.5.1. Осуществлять самовольное переустройство и переоборудование, принадлежащего собственнику помещения, а именно:

- соединять квартиры, находящиеся одна над другой с полным либо же частичным производением демонтажа межэтажных перекрытий и плит;
- наращивать площади ванных комнат и санузлов путем уменьшения площади жилых помещений, перемещать их в иные помещения;
- производить любые операции с несущими конструкциями (даже если идет речь о нише для микроволновой печи);
- демонтировать балконные блоки, в т.ч. соединять лоджии и балконы с примыкающими помещениями методом разбивания наружных стен;
- в процессе ремонтных работ удалять звукоизоляцию с основания полов;
- производить демонтаж каналов вентиляции.
- строить погреба, пристраивать помещения к квартирам, размещенным на нижних этажах многоквартирного дома;
- производить установку спутниковых антенн на фасадах с выходом на улицу;
- производить перенос на лоджии и балконы радиаторов центрального отопления.

2.5.2. Проводить переоборудование инженерных систем и оборудования, относящегося к общему имуществу.

2.5.3. Использовать теплоноситель в инженерных системах отопления не по прямому назначению (проведение слива воды из инженерных систем и приборов отопления, теплые полы за счет отопления).

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

3.1. Цена договора определяется как сумма платы за помещение, коммунальные и иные услуги.

Плата за помещения и коммунальные и иные услуги для собственников помещения в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего договора включает в себя:

1) плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме (стоимость услуги по управлению включена в расценки по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме).

2) плату за коммунальные услуги.

3) плату за иные услуги и работы Управляющей организации, установленные настоящим Договором или определенные специальными решениями общих собраний Собственников помещений в многоквартирном доме.

3.2. Размер платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества для каждого собственника помещений в многоквартирном доме соразмерен доле собственника в праве общей собственности на это имущество, определенной в соответствии со ст. ст. 37, 39, 158 ЖК РФ.

3.3. Размер платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества определяется общим собранием собственников с учетом предложений Управляющей организации.

3.3.1. Перечень работ и услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, выполняемых Управляющей организацией, включая периодичность и сроки (график) их выполнения, приведенный в Приложениях № 3, № 4, № 5 к настоящему договору, составлен в соответствии с требованиями Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирным домом, и утвержден на весь период действия Договора.

На момент заключения настоящего Договора размер платы за работы и услуги по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме устанавливается на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (протокол № 1/ от «15» 12 2015г.), принятого Собственниками с учетом предложений Управляющей организации и утвержден Приложениями № 3, № 4, № 5 к настоящему Договору.

Управляющая организация не позднее, чем за месяц до окончания каждого года действия Договора, согласовывает с уполномоченным представителем собственников план работ по текущему ремонту на каждый последующий год действия Договора, который подписывается Управляющей организацией и уполномоченным представителем собственников, составляется в двух экземплярах, один из которых хранится в Управляющей организации, а второй передается уполномоченному представителю собственников жилых нежилых помещений.

3.3.2. Платежи и порядок оплаты за сбор и вывоз твердых бытовых отходов (ТБО), за работы по обшивке лифтовых кабин на период выполнения собственниками строительных работ и за содержание консьержа не входят в размер платы за содержание, текущий ремонт и управление многоквартирным домом и устанавливаются в соответствии с Приложением № 8 к настоящему договору.

3.3.3. Начисление платы за вывоз строительного мусора выполняется исходя из фактического объема оказанной услуги за расчетный период и распределяется пропорционально площади помещений собственников МКД и предъявляется к оплате в период предоставления данной услуги и включается в квитанцию на оплату жилищно-коммунальных услуг отдельной строкой. Платежи за иные услуги, предусмотренные специальными решениями общих собраний Собственников помещений в многоквартирном доме, вносятся в сумме и порядке, установленном решениями этих общих собраний Собственников помещений.

3.4. Индексация размера платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества осуществляется в следующем порядке:

3.4.1. Управляющая организация не позднее, чем за месяц до предстоящей индексации размера платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества, уведомляет Собственников о предстоящей индексации, путем размещения на стене площадки первого этажа каждого подъезда, вручения председателю совета многоквартирного дома (уполномоченному представителю собственников) уведомления содержащего информацию о размере индексации, ее сроке, а также предложение об утверждении на общем собрании Собственников нового размера платы (далее - Уведомление об индексации).

3.4.2. Собственники, намеренные утвердить новый размер платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества, обращаются по адресу, указанному в уведомлении об индексации, для получения предложения управляющей организации о размере платы за услуги и работы по управлению

многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества, после чего на общем собрании рассматривают указанное предложение.

3.4.3. Протокол общего собрания об утверждении нового размера платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества должен быть предоставлен Собственниками не позднее, чем за 5 рабочих дней до срока предстоящей индексации указанного в уведомлении об индексации.

3.4.5. При неполучении от Собственников в сроки, установленные п. 4.3.1.3 Договора, протокола общего собрания об утверждении нового размера платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества, Управляющая организация производит индексацию размера платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества, в соответствии с прогнозными показателями инфляции, определяемыми Минэкономразвития России на основании индекса потребительских цен на платные услуги населению по строке услуги ЖКХ. Управляющая организация вправе произвести корректировку индекса в регулируемом периоде на коэффициент выпадающих доходов сложившийся из соотношения фактического и прогнозного индекса предыдущего периода (не ниже уровня фактических индексов потребительских цен предыдущего годового периода).

3.4.6. Стоимость отдельных видов работ и услуг при индексации размера платы по договору управления и в течение периода его действия может изменяться в пределах установленного размера оплаты на основании:

- за содержание: расчета единичных расценок по видам работ, выполняемого Управляющей организацией и согласованных подрядными организациями;

- за текущий ремонт: ежеквартальных индексов роста стоимости ремонтно-строительных работ в текущих ценах к базовым ценам 2001 года, рассчитываемым для организаций, осуществляющих жилищно-коммунальные услуги;

3.4.7. Стоимость услуг по обслуживанию лифтового хозяйства и лифтов, а также по сбору и вывозу твердых бытовых отходов, при индексации размера платы по договору управления и в течение периода его действия может изменяться на основе измененной стоимости оказания услуг организаций, осуществляющих данный вид деятельности.

3.5. Плата за коммунальные услуги определяется за каждый календарный месяц и рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг и тарифов, установленных уполномоченными органами, и включает в себя плату за каждую из коммунальных услуг, которые предоставляет Управляющая организация потребителям в многоквартирном доме, а также плату за коммунальные услуги, отпущенные на общедомовые нужды.

Фактический объем коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды за расчетный период, распределяется в полном объеме между потребителями, пропорционально размеру общей площади принадлежащего каждому потребителю (находящегося в его пользовании) жилого или нежилого помещения в многоквартирном доме.

3.6. Размер платы за коммунальные услуги для потребителей определяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг с учетом установленных такими Правилами условий перерасчета и изменения (уменьшения) соответствующего размера платы.

Основанием для изменения (уменьшения) размера платы за коммунальные услуги являются случаи не предоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества, которые фиксируются путем оформления соответствующего акта, подписываемого потребителями или уполномоченным лицом и Управляющей организацией.

3.7. В плату по Договору за коммунальные услуги не включается плата за коммунальные ресурсы, вносимая собственниками (арендаторами) нежилых помещений по заключенным ими договорам с ресурсоснабжающими организациями. Информация об объемах коммунального ресурса, плата за который вносится собственником (арендатором) нежилого помещения в ресурсоснабжающую организацию, передается такими собственниками (арендаторами) в Управляющую организацию путем направления по эл. почте в срок до 28 числа.

3.8. Плата за услуги и работы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества, коммунальные услуги вносятся собственником ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, по реквизитам и в размере, указанным в квитанции.

3.9. Оплата услуг банка (почты) за перечисление платы за жилищно-коммунальные услуги и другие услуги и работы по настоящему договору производится за счет средств собственников помещений.

3.10. Неиспользование собственниками, и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за помещение и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации.

3.11. За счет неиспользованных денежных средств по содержанию общего имущества многоквартирного дома могут быть выполнены работы по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

3.12. При отсутствии в платежном документе сведений, позволяющих отнести платеж на конкретный период, или отсутствии сведений о виде платежа (задолженность определенного месяца, оплата текущего платежа, сумма пени, авансовый платеж и пр.), поступившая сумма засчитывается в оплату ранее возникшей задолженности и пени на эту задолженность, а при отсутствии задолженности - считается авансовым платежом. При разнесении платежей в счет погашения ранее возникшей задолженности, в первую очередь закрываются суммы задолженности с более ранней датой возникновения и, соответственно, суммы пени на эту задолженность. Сумма расчетной пени выводится ежемесячно для сведения в квитанцию на оплату жилищно-коммунальных услуг.

3.13. Если в период действия Договора возникнет необходимость выполнения дополнительных непредвиденных неотложных работ, не включенных в Приложения № 3, №4 к Договору, и стоимость таких работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества превысит сумму начисленных за календарный год платежей за содержание и текущий ремонт, Управляющая организация обязана выполнить такие работы, а Собственники - их оплатить. Плата за дополнительные непредвиденные неотложные услуги (работы) оказанные (выполненные) Управляющей организацией, но не вошедшие в Перечни услуг и работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома предъявляются собственникам к оплате в платежном документе отдельной строкой на основании Актов выполненных работ.

Затраты сверх тарифного плана предусмотренного на содержание и текущий ремонт многоквартирного дома оплачиваются непосредственно собственниками жилых помещений.

4. Сроки начала и окончания деятельности по управлению многоквартирным домом по Договору. Срок действия договора, условия его изменения и расторжения.

4.1. Договор считается заключенным с даты его подписания Сторонами на срок 1(один) год с даты начала управления многоквартирным домом Управляющей организацией, которая определяется первым числом месяца, следующего за месяцем, в котором Договор считается заключенным.

Договор считается пролонгированным на следующий срок в полном объеме, если за месяц до окончания его срока действия ни одна из сторон не заявит о его расторжении.

4.2. Управляющая организация приступает к выполнению работ, оказанию услуг по содержанию и ремонту общего имущества, а также к осуществлению иной деятельности - с даты начала управления многоквартирным домом, а к предоставлению коммунальных услуг - с даты начала поставки каждого вида коммунальных ресурсов, определяемой в договорах о приобретении коммунальных ресурсов, заключенных Управляющей организацией с каждой из ресурсоснабжающих организаций, но не ранее даты начала управления многоквартирным домом. О дате начала управления многоквартирным домом и дате начала предоставления каждого вида коммунальных услуг по Договору Управляющая организация уведомляет Собственников путем размещения информации в порядке, установленном п. 1.9 Договора.

4.3. Управляющая организация прекращает деятельность по управлению многоквартирным домом с даты расторжения Договора.

4.4. Все изменения и дополнения к Договору, требующие по условиям Договора принятия соответствующих решений на общем собрании собственников, оформляются дополнительными соглашениями к Договору путем утверждения условий таких дополнительных соглашений на общем собрании собственников при обязательном их согласовании с Управляющей организацией и подписании такого дополнительного соглашения Управляющей организацией. Порядок вступления в силу указанных в настоящем пункте дополнительных соглашений определяется условиями таких соглашений.

4.5. Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон, составленному в письменной форме и подписанному Сторонами. В соглашении о расторжении Договора указывается дата прекращения обязательств по Договору.

4.6. Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством Российской Федерации.

4.7. Для целей досрочного расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе собственников, общим собранием собственников принимается решение о расторжении Договора, в котором должна быть указана дата его расторжения, но не ранее, чем через 45 дней с даты получения Управляющей организацией уведомления о досрочном расторжении Договора. Уполномоченное таким общим собранием собственников лицо письменно уведомляет Управляющую организацию о принятом общим собранием собственников решении о досрочном расторжении Договора.

4.8. Управляющая организация вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случае, когда неполное внесение платы по Договору приводит к невозможности для Управляющей организации исполнять условия Договора, в т.ч. исполнять обязанности по оплате работ, услуг, выполненных подрядными и специализированными организациями, а также обязанности по оплате коммунальных ресурсов, приобретаемых ею у ресурсоснабжающей организации. Под таким неполным внесением платы по Договору признается случай, когда суммарный размер задолженности лиц, обязанных вносить плату по Договору, по её внесению за последние 12 календарных месяцев превышает определенную в соответствии с Договором цену Договора за один месяц.

4.9. При принятии Управляющей организацией решения об одностороннем отказе от исполнения Договора, Управляющая организация уведомляет об этом собственников помещений не менее, чем за два месяца до расторжения Договора путем указания на свое решение в платежных документах, направляемых собственникам помещений. Договор считается расторгнутым Управляющей организацией с первого числа месяца, следующего за месяцем, в котором Управляющая организация повторно уведомила собственников помещений о расторжении Договора.

4.10. В случае досрочного расторжения договора на управление, содержание и ремонт многоквартирного дома в связи с принятием собственниками решения об изменении способа управления многоквартирным домом собственники обязаны возместить управляющей организации стоимость выполненных работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в течение месяца с момента расторжения договора.

4.11. Стороны обязаны завершить финансовые расчеты в течение одного месяца с момента расторжения договора.

4.12. После расторжения Договора учетная, расчетная, техническая документация, материальные ценности передаются лицу, назначенному общим собранием собственников, а в отсутствии такового любому собственнику или нотариусу на хранение.

5. Ответственность сторон и порядок разрешения споров

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных Договором, Управляющая организация, собственники помещений и иные потребители несут ответственность, в том числе по возмещению убытков, в порядке, установленном действующим законодательством и Договором.

5.2. Лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату по Договору, обязаны

уплатить Управляющей организации пени в размере, одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно, если иной размер не будет установлен жилищным законодательством.

5.3. Собственники помещений и иные потребители обязаны возместить материальный ущерб, причиненный ими имуществу других собственников помещений или иных потребителей, если такой ущерб нанесен в результате повреждения (неисправности) внутриквартирного инженерного оборудования, не входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме, и за надлежащее содержание которого Управляющая организация ответственности не несет.

5.4. Управляющая организация не несет ответственности за убытки, причиненные Собственнику, если эти убытки вызваны действиями (бездействием) Управляющей организации, совершенными во исполнение решений общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме, и если данные решения приняты без учета предложений Управляющей организации, а также в случае, если необходимые решения о ремонте общего имущества в Многоквартирном доме не были приняты общим собранием собственников помещений (собрание не проводилось или не состоялось), несмотря на представление Управляющей организацией собственникам помещений.

5.5. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении условий Договора, могут быть урегулированы путем переговоров с целью достижения согласия по спорным вопросам.

5.6. Указанные в пункте 5.5. Договора переговоры проводятся при участии представителя Управляющей организации, уполномоченного лица, а также лица, заявляющего разногласия, и результаты таких переговоров с указанием принятого по итогам их проведения решения должны быть письменно зафиксированы.

5.7. В случае, если споры и разногласия, возникшие при исполнении Договора, не могут быть разрешены путем переговоров, они подлежат разрешению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5.8. Собственник несет ответственность за причинение материального и морального вреда третьим лицам в случае, если в период их отсутствия не было доступа в помещение для устранения аварийной ситуации.

5.9. Управляющая организация несет ответственность по своим обязательствам с момента заключения договора.

6. Заключительные положения

6.1. Подписанием настоящего Договора Собственник выражает свое согласие на передачу и обработку персональных данных (Ф.И.О., адрес, учетно-регистрационные данные, сведения о составе семьи, иные данные, необходимые для начисления платы за жилое помещение и коммунальные услуги, размер задолженности) управляющей организацией оператором по приему платежей и иными лицами, действующими на основании соответствующего договора, в целях организации деятельности по приему платежей за жилое помещение, коммунальные и иные услуги, печати и доставке платежных документов, взысканию задолженности. Данное согласие действует в течение всего срока действия настоящего Договора.

6.2. Собственники помещений подписывают Договор путем проставления своих подписей в Списке собственников помещений, подписавших договор и/или бюллетень, приведенном в Приложении № 1 к Договору. Договор составляется в двух экземплярах. Один экземпляр хранится в Управляющей организации, а второй экземпляр, составленный для собственников помещений, подлежит передаче уполномоченному представителю собственников для хранения по его почтовому адресу.

6.3. Все изменения и дополнения к настоящему договору осуществляются путем заключения дополнительного соглашения, являющегося неотъемлемой частью настоящего договора, принятого на общем собрании.

6.4. Условия данного договора является обязательным для всех Собственников многоквартирного дома.

6.5. Уполномоченным представителем Собственников по взаимодействию с Управляющей организацией является Председатель совета многоквартирного дома.

6.6. Все уведомления и информация по настоящему Договору, направленная Управляющей организацией путем размещения сообщений в местах, доступных для всех Собственников – на информационном стенде подъезда многоквартирного дома, считается полученной Собственниками.

6.3. Неотъемлемыми приложениями к настоящему договору являются:

Приложение № 1 – Список собственников помещений и /или бюллетени.

Приложение № 2 – Перечень технической документации и иной документации, связанной с управлением многоквартирным домом, переданной Управляющей организации.

Приложение № 3 – Перечень работ и услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома.

Приложение № 4 - Перечень работ и услуг по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

Приложение № 5 - Перечень работ по управлению.

Приложение № 6 - Перечень коммунальных услуг.

Приложение № 7 – Акт технического состояния многоквартирного дома в пределах эксплуатационной ответственности.

Приложение № 8 - Платежи и порядок оплаты за сбор и вывоз твёрдых бытовых отходов (ТБО), за работы по обшивке лифтовых кабин на период выполнения собственниками строительных работ, за содержание консьержа.

Приложение № 9 – Протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Юридические адреса и подписи сторон

«Управляющая организация»:
350020, г. Краснодар, ул. Селезнева, 4/7

ОГРН 1062312011310

ИНН/КПП 2312124372/230801001

ОКПО 93802726

р/сч 40702810352440008584 в филиале

"Южный" ОАО "УРАЛСИБ" г. Краснодар

БИК 040349700

к/сч 30101810400000000700

Тел. 8 (861) 259-60-94, 8-961-510-30-56

paritet_23@mail.ru

Список собственников и /или бюллетени
Приложение №1 к Договору № 10/19-К, от
15 12 2015г.

Генеральный директор



И.А.Пашинин

Телефоны: бухгалтер 8 (905) 474-17-79,
АДС 8(928) 221-84-37

Настоящий текст договора утвержден общим собранием Собственников помещений в многоквартирном доме № 19 ул. Казбекская (протокол от « 15 » 12 2015 г. № 1 / ___ - К)

Председатель собрания: ФИО _

Секретарь собрания: ФИО _

по ул. Казбекская, д. 19

по ул. Казбекская, д. 19

