

Договор управления многоквартирным домом

поселок Искателей

«12» марта 2009 г.

Граждане – собственники жилых помещений (согласно списку, приведенному в Приложении № 1а к настоящему договору), собственники жилых помещений или владельцы жилых помещений по иным законным основаниям, предоставляющие жилые помещения гражданам в социальный найм или найм (согласно списку, приведенному в Приложении 1б к настоящему договору), именуемые в дальнейшем **Собственники жилых помещений**, и именуемые все вместе **Заказчики**, с одной стороны, и

Муниципальное унитарное предприятие «Служба Заказчика по жилищно-коммунальным услугам поселка Искателей», в лице директора Фоменка Леонида Александровича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **Управляющая организация**, с другой стороны, именуемые в дальнейшем **Стороны**, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора и общие положения

1.1. Предметом настоящего договора является выполнение Управляющей организацией за плату работ и услуг в целях управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: **поселок Искателей, ул. Угольная, дом 11** (далее – многоквартирный дом).

Условия настоящего договора утверждены решением Общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, протокол № ____ от _____.

1.2. Стороны при исполнении настоящего договора руководствуются условиями настоящего договора, а также нормами Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ), правилами пользования жилыми помещениями гражданами, правилами предоставления коммунальных услуг гражданам и другими правилами, исходящими из ЖК РФ и принятых в целях его исполнения правовых актов.

1.3. Состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (далее – **Общее имущество**) приведен в Приложении № 2 к настоящему договору.

1.4. Техническая характеристика многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, представлена в технической документации данного дома, которая находится у Управляющей организации на момент заключения настоящего договора.

1.5. Управление многоквартирным домом осуществляется Управляющей организацией в интересах Заказчиков и пользователей помещений.

1.6. Пользователями помещениями признаются: Собственники жилых помещений - граждане и члены их семей, наниматели жилых помещений и члены их семей.

1.7. В целях настоящего договора применяются следующие понятия:

- Собственники жилых помещений, предоставляющие жилые помещения гражданам в социальный найм или найм именуются – Наймодатели;

- общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, проводимое в порядке, установленном ЖК РФ, именуется – Общее собрание собственников;

- многоквартирный дом – индивидуально определенное здание, состоящее из жилых и обособленных встроенных (пристроенных) нежилых помещений имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования, которые находятся в собственности граждан, юридических лиц, Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами и юридическими лицами бытовых и иных нужд, связанных с проживанием и размещением в таком здании;

- общее имущество – помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и обособленных встроенных (пристроенных) нежилых помещений и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме (в том числе чердаки, межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, технические этажи, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное оборудование, обслуживающее более одного помещения в данном доме), крыши, ограждающие и несущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке;

- доля в праве собственности на общее имущество – доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, принадлежащая собственнику помещения в этом доме; определяется как отношение площади помещения собственника к общей площади всех помещений в доме, а для собственника комнаты в коммунальной квартире – как отношение суммы площади комнаты и доли в праве собственности на общее имущество в коммунальной квартире к общей площади всех помещений в доме;

- содержание общего имущества (техническое обслуживание) – комплекс работ и услуг по контролю за состоянием многоквартирного дома, поддержанию его в пригодном для нормальной эксплуатации состоянии (работоспособности, исправности), наладке и регулированию инженерных систем.

- текущий ремонт – комплекс строительных и организационно-технических мероприятий с целью устранения неисправностей (восстановлению работоспособности) элементов, оборудования, и инженерных систем здания для поддержания эксплуатационных показателей.

- капитальный ремонт - комплексное устранение неисправностей всех изношенных элементов здания и оборудования, смена, восстановление или замена их на более долговечные и экономичные, улучшение эксплуатационных показателей здания, осуществление технически возможной и экономически целесообразной модернизации жилого здания с установкой приборов учета тепла, воды, газа, электроэнергии и обеспечения рационального энергопотребления.

1.8. Наймодатели действуют по настоящему договору в интересах соответствующих граждан – нанимателей и членов их семей.

1.9. Настоящий договор вступает в силу (считается заключенным) с даты его подписания сторонами и действует до 20 февраля 2010 года.

Настоящий договор считается подписанным со Стороны Заказчиков, если его подписали Заказчики, которым принадлежат в совокупности более пятидесяти процентов площади помещений в данном многоквартирном доме.

1.10. Отдельные условия настоящего договора, а именно:

- перечень работ по ремонту Общего имущества;
- стоимость услуг, работ по содержанию и ремонту Общего имущества;
- размеры платы за услуги и работы по управлению жилым домом, содержанию и ремонту помещений и за коммунальные услуги;
- порядок внесения платы за услуги и работы по управлению жилым домом, содержанию и ремонту помещений и за коммунальные услуги;
- виды применяемых в расчетах с гражданами платежных документов;
- лица, уполномоченные Собственниками помещений осуществлять контроль за исполнением Управляющей организацией ее обязательств по договору устанавливаются:
- на первый год действия настоящего договора – приложением № 7 к настоящему договору;
- на последующие периоды - путем ежегодного пересмотра условий, указанных в приложении № 7 к настоящему договору, Общим собранием собственников и Управляющей организацией.

1.11. Пересмотренные условия, указанные в п.1.10 настоящего договора, оформляются ежегодно утверждаемым Общим собранием собственников и Управляющей организацией соглашением о таких условиях по форме, установленной приложением № 8 к настоящему договору, которое вступает в силу с даты, определенной данным соглашением. Подписание указанного Соглашения со стороны Заказчиков каждым из них не требуется. Указанное соглашение оформляется в двух экземплярах по одному экземпляру для каждой из Сторон.

Для Наймодателя по его требованию, пересмотренные условия, указанные в п.1.10 настоящего договора оформляются путем составления соглашений, подписываемых Управляющей организацией и Наймодателем, определяющих изменение условий и объемов обязательств Сторон по настоящему договору соответственно таких обязательств Заказчика, подписывающего соглашение.

В целях настоящего договора указанные в настоящем пункте соглашения именуются – **Соглашения об изменении условий договора.**

1.12. В состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

В состав общего имущества включается внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

1.13. Производство работ и оказание услуг, за которые Заказчики не вносят плату согласно Приложению № 7 к договору управления многоквартирным домом, является внедоговорным, осуществляется по предварительной заявке и оплачивается Заказчиками отдельно.

2. Обязанности сторон

2.1. Стороны договора обязаны:

2.1.1. Нести обязанности, исходящие из норм жилищного законодательства и изданных в его исполнение правовых актов (но в рамках настоящего договора) и из положений настоящего договора.

2.2. Собственники жилых помещений обязаны:

2.2.1. Извещать Управляющую организацию в течение 5 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 10 дней.

2.2.2. При неиспользовании помещений в многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, обеспечивающих доступ к помещениям Собственника жилых помещений.

2.2.3. Согласовывать установку общих (квартирных) приборов учета в коммунальной квартире и индивидуальных приборов учета с Управляющей организацией, не производить их установку без ее соответствующего разрешения.

2.3. Наймодатели жилых помещений обязаны:

2.3.1. В целях обеспечения нанимателей и членов их семей услугами, предоставляемыми Управляющей организацией по настоящему договору, в течение 5 дней с даты заключения настоящего договора, или Соглашений об изменении условий договора направить нанимателям извещение о выбранной Управляющей организации, о порядке предоставления им коммунальных услуг, о порядке уведомления нанимателей о размерах платы за жилое помещение и коммунальные услуги, сроках их действия и о порядке получения нанимателями иной информации об условиях обслуживания и предоставления им услуг, предусмотренных настоящим договором. При заключении договоров социального найма, найма в период действия настоящего договора Наймодатель обязан представлять нанимателям указанную в настоящем пункте информацию непосредственно в момент заключения договора.

2.3.2. Представить Управляющей организации сведения о гражданах-нанимателях жилых помещений и членах их семей по каждому жилому помещению, предоставленному по договору социального найма и найма в срок не позднее 10 дней с даты заключения настоящего договора, если такая информация не содержится в составе документации, передаваемой Управляющей организации в соответствии с п.1.4 настоящего договора.

2.3.3. Информировать Управляющую организацию о гражданах, вселенных по договорам социального найма и найма после заключения настоящего договора (новых членах семьи нанимателя), а также о смене нанимателей в срок не позднее 10 дней с даты произошедших изменений.

2.3.4. При принятии решения об изменении размеров платы за содержание и ремонт жилых помещений и за коммунальные услуги для нанимателей жилых помещений относительно размеров такой платы, установленной настоящим договором, уведомлять Управляющую организацию путем направления ей письменных извещений с указанием новых размеров платы по видам услуг и даты начала их применения. Указанные в настоящем пункте решения должны приниматься Наймодателями с учетом соблюдения возможности для Управляющей организации исполнить условие, установленное п.2.5.5 настоящего договора.

2.3.5. При принятии решений об установлении для нанимателей размеров платы за содержание и ремонт помещений и за коммунальные услуги меньше, чем размеры такой платы, установленные настоящим договором, согласовывать с Управляющей организацией порядок внесения оставшейся части платы в срок, не позднее 10 дней с даты принятия такого решения.

2.3.6. На период незаселения жилых помещений оплачивать Управляющей организации работы, услуги по содержанию и ремонту Общего имущества и услуги отопления в соответствии с порядком, установленным п.4.2-4.4 настоящего договора.

2.3.7. При принятии решения о проведении работ по капитальному ремонту сданных в наем жилых помещений и устройств, находящихся в таких помещениях и предназначенных для предоставления коммунальных услуг, уведомить Управляющую организацию о сроках и порядке проведения таких работ, а при намерении привлечь Управляющую организацию к их выполнению, заключить с ней в указанных целях отдельный договор.

2.3.8. При принятии решения о привлечении Управляющей организации к осуществлению функций, связанных с взиманием с граждан в пользу Наймодателей платы за пользование жилым помещением (платы за наем) заключить с Управляющей организацией отдельный договор.

2.4. Заказчики обязаны:

2.4.1. Выбирать на Общем собрании собственников уполномоченных лиц для контроля за осуществлением Управляющей организацией обязанностей по настоящему договору в соответствии с положениями пп.7.1 и 7.2 настоящего договора.

2.4.2. При принятии решений о передаче отдельных объектов Общего имущества в пользование третьим лицам согласовать с Управляющей организацией порядок ее участия в решении вопросов пользования Общим имуществом путем подписания с ней соответствующего соглашения в порядке, установленном Общим собранием собственников.

2.4.3. При принятии решения о проведении работ по капитальному ремонту находящихся в собственности помещений, а также устройств, находящихся в них и предназначенных для предоставления коммунальных услуг, уведомить Управляющую организацию о проведении работ, связанных с переустройством и перепланировкой помещений до начала таких работ.

2.4.3. Поддерживать принадлежащие им помещения в надлежащем техническом и санитарном состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ними, производить за свой счет текущий ремонт помещений, соблюдать права и законные интересы других собственников технические, противопожарные и санитарные правила содержания дома, а также Правила содержания общего имущества собственников в многоквартирном доме.

2.4.4. При причинении вреда имуществу других Собственников, пользователей либо общему имуществу многоквартирного дома устранить его.

2.4.5. Своевременно производить оплату за предоставленные услуги и работы.

2.4.6. При наличии приборов учета потребления предоставляемых коммунальных услуг: обеспечивать доступ к ним работникам Управляющей организации для осмотра, снятия первичных показаний и др.; нести ответственность за сохранность пломб и достоверность показаний учета и их снятия; производить за счет собственных средств техническое обслуживание, ремонт, проверку, замену приборов учета; вести учет потребляемых услуг; при выходе из строя приборов учета в течение 2 дней уведомить Управляющую организацию о случившемся.

2.4.7. Не производить без разрешения Управляющей организации установку, подключение и использование электробытовых приборов и машин с мощностью превышающей технологические возможности сетей дома, а также дополнительных приборов (в том числе секций) отопления, регулирующих устройств и запорной арматуры.

2.4.8. Не производить слив воды из системы отопления (за исключением на бытовые нужды).

2.5. Управляющая организация обязана:

2.5.1. Приступить к выполнению своих обязанностей по управлению многоквартирным домом по настоящему договору в течение 5 дней со дня подписания Сторонами настоящего договора.

2.5.2. Оказывать услуги и выполнять работы по управлению, содержанию и текущему ремонту Общего имущества согласно перечням, приведенным в **Приложениях № 3, 4, 7** к настоящему договору, а также в Соглашениях об изменении условий договора, в установленные в них сроки и с указанной в них периодичностью, а также определять необходимость выполнения работ по капитальному ремонту Общего имущества в течение срока действия настоящего договора.

2.5.3. По заявкам пользователей помещений оказывать услуги и выполнять работы, приведенные в **Приложении № 6** к настоящему договору, которые не составляют предмет настоящего договора и оказываются или выполняются Управляющей организацией за дополнительную плату.

2.5.4. Предоставлять пользователям помещений следующие коммунальные услуги: холодное и техническое водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение (отопление), электроснабжение мест общего пользования путем заключения Управляющей организацией от своего имени договоров с ресурсоснабжающими организациями в интересах Заказчиков. Услуги по электро- и газо- снабжению предоставляемые Заказчикам для бытовых нужд подлежат оплате Заказчиками согласно представленных квитанциям к оплате соответствующими организациями (ГУП НАО «Нарьян-Марская электростанция», ОАО «Нарьян-Марокгаз»).

2.5.5. Участвовать в проверках и обследованиях многоквартирного дома, а также в составлении актов по фактам непредставления, некачественного или несвоевременного предоставления коммунальных услуг и услуг по содержанию и ремонту Общего имущества по настоящему договору в пределах прав и обязанностей закрепленных за ней настоящим договором. Форма такого акта приведена в **Приложении № 5** к настоящему договору.

2.5.7. Представлять отчеты и подписывать акты об оказанных услугах и выполненных работах в порядке, установленном п. 7.2. и 7.3 настоящего договора.

2.5.8. В случае невыполнения работ или непредоставления услуг, предусмотренных настоящим договором, согласовать письменно с лицами, уполномоченными осуществлять контроль исполнения Управляющей организацией настоящего договора, замену невыполненных работ другими, а при не достижении такого согласия, уведомить пользователей помещений о причинах невыполнения работ, неоказания услуг путем размещения необходимой информации на дверях 1 подъезда многоквартирного дома. Если невыполненные работы или неоказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания). В установленных действующим законодательством и настоящим договором случаях - произвести перерасчет платы за содержание и ремонт помещения в порядке, установленном настоящим договором.

2.5.9. Обеспечить пользователей помещений информацией о телефонах диспетчерских (аварийных) служб путем указания этой информации на платежных документах и размещения объявлений в подъезде многоквартирного дома, иных Заказчиков – путем направления письменного уведомления.

2.5.10. Согласовать установку общих (квартирных) приборов учета в коммунальных квартирах и индивидуальных приборов учета по заявлению Заказчиков, нанимателей жилых помещений или предоставить мотивированный отказ в случае несоответствия технических условий установки прибора и технических требований к самому прибору; составить акт об установке прибора учета с фиксацией его начальных показаний.

2.5.11. Без разрешения Собственников помещений, оформленного в виде решения Общего собрания, не устанавливать общедомовые приборы учета потребления коммунальных ресурсов.

2.5.12. Уведомлять об условиях настоящего договора Заказчиков, приобретающих права владения на помещения в доме, и лиц, имеющих намерение стать таковыми, после вступления в силу договора управления, а также разъяснять указанным лицам отдельные условия договора.

3. Права сторон

3.1. Заказчики имеют право:

3.1.1. Требовать надлежащего исполнения Управляющей организацией ее обязанностей по настоящему договору.

3.1.2. При причинении имуществу Заказчиков или пользователей помещений ущерба вследствие аварий в инженерных сетях, залива жилого или нежилого помещения требовать от Управляющей организации составления акта о причиненном ущербе с указанием фактических объемов повреждений и указанием виновных лиц.

3.1.3. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине Управляющей организации.

3.1.4. Привлекать Управляющую организацию к выполнению работ, услуг, связанных с управлением многоквартирным домом, но не составляющих предмет настоящего договора, только по отдельному договору, заключаемому с Управляющей организацией в указанных целях.

3.1.5. Заказчики вправе требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при оказании таких услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность в порядке, определяемом Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством Российской Федерации.

3.2. Управляющая организация имеет право:

3.2.1. Требовать надлежащего исполнения Заказчиками своих обязанностей по настоящему договору как установленных настоящим договором, так и исходящих из норм ЖК РФ и принятых в его исполнение правовых актов.

3.2.2. Требовать от пользователей помещений соблюдения ими правил пользования помещениями, а также норм ЖК РФ и иных правовых актов, устанавливающих права и обязанности пользователей помещений.

3.2.3. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине Заказчиков или пользователей помещений.

3.2.4. При нарушении заказчиками и нанимателями по настоящему договору сроков внесения платы за содержание и ремонт помещений и за коммунальные услуги, установленных п.4.4.6 настоящего договора, предъявить к уплате таким лицам пени в размере, установленном п.5.2.3 настоящего договора.

3.2.5. Привлекать подрядные организации к выполнению всего комплекса или отдельных видов работ по настоящему договору.

3.2.6. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в жилом помещении Заказчика, лиц, не зарегистрированных в установленном законом порядке, и невнесения за них платы за помещение и коммунальные услуги, Управляющая организация вправе обратиться в судебные органы и взыскать с Заказчика и проживающих с ним лиц солидарно убытки и неосновательно сбереженные денежные средства.

4. Порядок расчетов

4.1. Порядок определения цены договора

4.1.1. Цена договора управления определяется ежегодно и устанавливается в размере стоимости работ, услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту Общего имущества, стоимости коммунальных услуг, а также стоимости иных услуг, которые составляют предмет договора и которые предоставляет Управляющая организация по настоящему договору.

4.1.2. Стоимость работ, услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту Общего имущества определяется в соответствии с условиями, установленными п.п. 1.10 и 1.11 настоящего договора, на период не менее 1 года, как суммарная стоимость работ, услуг, выполняемых ежемесячно в течение указанного периода, и может быть увеличена в течение периода выполнения таких работ, услуг только при принятии Заказчиками решения о проведении работ по капитальному ремонту Общего имущества и единой уменьшена при пересмотре собственниками жилых помещений перечня работ (Приложение № 7).

4.1.3. Стоимость коммунальных услуг определяется в соответствии с порядком, установленным действующим законодательством.

4.1.4. Стоимость работ, услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту Общего имущества и коммунальных услуг для граждан-пользователей помещений определяется из расчета соответствующих размеров платы исходя из цен и тарифов на услуги с учетом применяемых к ним скидок, связанных с мерами социальной защиты граждан, предусмотренных нормами действующего законодательства и правовых актов органов местного самоуправления.

4.1.5. Стоимость работ по содержанию и ремонту Общего имущества, а также стоимость коммунальных услуг, формирующих цену договора управления, может корректироваться в связи с порядком пересчета такой стоимости, установленным настоящим договором и действующим законодательством.

4.1.6. Пересчет стоимости выполненных работ, оказанных услуг для Заказчиков и нанимателей при неполном или некачественном выполнении Управляющей организацией своих обязательств по настоящему договору производится в соответствии с правилами перерасчета, определяемыми Правительством РФ, а также в соответствии с порядком, установленным Приложением № 7 настоящего договора.

4.1.7. Оплата Управляющей организации стоимости выполненных работ, оказанных услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту Общего имущества производится путем внесения в порядке, установленном п.4.4. настоящего договора, платы за содержание и ремонт жилых помещений.

4.1.8. Оплата Управляющей организации стоимости предоставленных ею коммунальных услуг производится путем внесения Заказчиками и нанимателями помещений платы за коммунальные услуги.

4.1.9. Стоимость и порядок оплаты услуг или работ Управляющей организации, исходящих из условий, установленных п.2.4.2 настоящего договора определяются указанными в таком пункте соглашениями.

4.1.10. Стоимость работ, услуг Управляющей организации, указанных в п.2.5.3 настоящего договора не включается в цену договора управления. Такие работы, услуги оплачиваются пользователями помещений или Заказчиками по договорным ценам, устанавливаемым Управляющей организацией путем внесения предоплаты их стоимости на счет, или в кассу Управляющей организации.

4.1.11. Стороны договорились, что в случае изменения тарифов и стоимости работ ресурсоснабжающих организаций, Управляющая организация вправе производить начисления за жилищно-коммунальные услуги с момента утверждения новых тарифов и стоимости работ ресурсоснабжающими организациями, с последующим уведомлением Заказчиков. Стоимость услуг Управляющей организации может корректироваться.

4.2. Порядок определения платы за содержание и ремонт помещений и ее размеры

4.2.1. Плата за содержание и ремонт помещений определяется исходя из стоимости соответствующих работ, услуг для каждого Заказчика пропорционально доле принадлежащего ему помещения в праве собственности Собственников таких помещений на Общее имущество.

4.2.2. Общий годовой размер платы по каждому жилому помещению устанавливается из расчета платы за содержание и ремонт помещений, определяемой в порядке, установленном п.4.2.1 настоящего договора, соразмерно площади отдельного жилого помещения.

4.2.3. Ежемесячный размер платы (ежемесячный платеж) по каждому жилому помещению определяется ежемесячно равномерно.

4.2.4. Размер платы за содержание и ремонт помещений, порядок её внесения, соответствующие ежемесячные платежи или цена обслуживания 1 м² жилого помещения, порядок перерасчета такой платы в связи с невыполнением или некачественным выполнением Управляющей организацией соответствующих работ, услуг устанавливается: в приложении № 7 к настоящему договору и в Соглашениях об изменении условий договора.

4.3. Порядок определения платы за коммунальные услуги и ее размеры

4.3.1. Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодное и техническое водоснабжение, водоотведение, отопление, электроснабжение мест общего пользования.

4.3.2. Размер платы за коммунальные услуги для Заказчиков и нанимателей определяется в порядке, установленном действующим законодательством.

4.3.3. Порядок определения размера платы за коммунальные услуги и порядок ее перерасчета или корректировки определяются правилами, исходящими из правовых актов жилищного законодательства.

4.4. Порядок внесения платы за содержание и ремонт помещений и платы за коммунальные услуги

4.4.1. Внесение платы за содержание и ремонт помещений и платы за коммунальные услуги осуществляется Заказчиками и нанимателями (далее – плательщики) соразмерно их соответствующим обязательствам, установленным настоящим договором, Управляющей организации на основании платежных документов, выставляемых в адрес соответствующих плательщиков. Управляющая организация вправе заключить договор с любой организацией на осуществление функций, связанных с получением от граждан указанной платы. Услуги по электро- и газо- снабжению предоставляемые Заказчикам для бытовых нужд подлежат оплате Заказчиками согласно представленных квитанциям к оплате соответствующими организациями (ГУП НАО «Нарьян-Марская электростанция», ОАО «Нарьян-Марокргаз»).

4.4.2. Форма и содержание платежных документов для граждан по видам платежей определяются Управляющей организацией. Вид используемых Управляющей организацией платежных документов в расчетах с гражданами может устанавливаться на каждый период расчетов.

В качестве платежных документов Управляющая организация вправе использовать ежемесячные бланки счетов или квитанций на оплату услуг.

4.4.3. Виды платежных документов, применяемые в расчетах с гражданами, порядок осуществления функций, связанных с начислением и получением платежей граждан непосредственно Управляющей организацией устанавливаются в Приложении № 7 к настоящему договору и в Соглашениях об изменении условий договора.

4.4.4. При использовании Управляющей организацией в качестве платежных документов ежемесячных бланков счетов или квитанций на оплату услуг, соответствующие платежные документы представляются плательщикам не позднее 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.4.5. Наймодателям и юридическим лицам являющихся Собственниками помещений для оплаты ими услуг, работ Управляющей организации по настоящему договору, а также по договорам, заключенным в соответствии с п.9.4 настоящего договора, Управляющая организация представляет акт об оказанных услугах, выполненных работах в порядке, установленном п.7.3 настоящего договора.

4.4.6. Срок внесения ежемесячных платежей по настоящему договору устанавливается: до 15 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

5. Ответственность сторон

5.1. Ответственность Управляющей организации:

5.1.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим договором, Управляющая организация несет ответственность, в том числе, по возмещению убытков, в порядке, установленном действующим законодательством.

5.1.2. Если Управляющая организация при изменении размеров платы за содержание и ремонт помещений и за коммунальные услуги в указанных в настоящем договоре случаях не исполнила по своей вине условие, установленное п.2.5.5 настоящего договора, о сроках уведомления о таком изменении Заказчиков и нанимателей, то соответствующие убытки относятся на финансовые результаты деятельности Управляющей организации и не учитываются в годовом отчете Управляющей организации об исполнении ею настоящего договора, представляемого в порядке, установленном п.7.4 настоящего договора.

5.1.3. Управляющая организация освобождается от ответственности за нарушение качества и сроков предоставления коммунальных и иных услуг, если докажет, что нарушение произошло вследствие непреодолимой силы либо несвоевременной оплаты услуг собственниками либо действия или бездействия третьих лиц (в результате хулиганских действий, самоуправства, кражи, хищения, разбоя и пр.). Управляющая организация не несет ответственность за оборудование, материалы, механизмы, выслужившие срок службы или минимальную продолжительность эффективной эксплуатации (ВСН 58-88 (р)), а собственниками не было принято решение о финансировании работ по замене или ремонту выслужившего срок оборудования, материалов, механизмов.

5.1.4. Локализация аварии, происшедшей по вине одного из заказчиков (несвоевременная подача заявки, приведшая к аварийной ситуации; самовольная без уведомления управляющей организации и соответствующих разрешений перепланировка помещения, переоборудование; самовольный ремонт инженерного оборудования, являющегося общим имуществом и прочее) обеспечивается службами Управляющей организации за счет заказчика. В этом случае Управляющая организация не несет ответственность за причинение действиями/бездействием заказчика ущерба личному имуществу иных заказчиков или имуществу дома. Управляющая организация не несет ответственность за ущерб, причиненный третьими лицами в результате хулиганских действий, кражи, хищения, разбоя и пр.

5.1.5. Управляющая организация не несет ответственности за вред, причиненный общему имуществу третьими лицами. Похищенное или поврежденное третьими лицами имущество восстанавливается за счет дополнительных средств заказчиками помещений в доме.

5.2. Ответственность Заказчиков:

5.2.1. В случае неисполнения Заказчиками обязанностей по решению вопросов проведения текущего и капитального ремонта, и (или) неисполнения Заказчиками обязанностей по оплате таких работ Управляющей организации, что повлекло за собой возникновение аварийной ситуации в доме, Заказчики несут перед Управляющей организацией и третьими лицами (другими Заказчиками и пользователями помещений, имуществу которых причинен вред) имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий.

5.2.2. Если в случаях, указанных в п.2.3.4 настоящего договора, даты начала применения новых размеров платы, указываемые Наймодателями в письменных извещениях Управляющей организации, не позволяют Управляющей организации исполнить условие, установленное п.2.5.5 настоящего договора, разница в стоимости работ, услуг между определяемой в соответствии с новыми размерами платы, указанными в извещении Наймодателя, и определяемой в соответствии с размерами платы, установленными для нанимателей в период до принятия решения Наймодателя об их изменении, подлежит оплате Управляющей организации Наймодателями в течение месяца, следующего за месяцем их возникновения.

5.2.3. В случае несвоевременного и (или) не полного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги Заказчики обязаны уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленными п.14 ст.155 ЖК РФ.

5.2.4. Ответственность за сохранность и поддержание в рабочем состоянии внутриквартирного оборудования и сетей несет Заказчик. Границей ответственности считается электросчетчик, отключающее устройство (рубильник, вентиль, кран).

5.2.4. Заказчики, не обеспечившие допуск специалистов Управляющей организации либо подрядных организаций Управляющей организации, имеющих право проведения работ на системах электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, канализации, для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем договоре, несут имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий перед

Управляющей организацией и третьими лицами (другими Собственниками, нанимателями, членами их семей, арендаторами нежилых помещений).

5.2.5. При проведении собраний собственников помещений и последующий отказ от некоторых услуг и работ по содержанию многоквартирного дома, согласно Приложению № 7 к договору управления многоквартирным домом, то в этом случае Управляющая организация снимает с себя ответственность в части услуг и работ от которых Заказчики отказались по результатам проведенных собраний.

6. Порядок разрешения споров

6.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении Сторонами условий настоящего договора, могут быть урегулированы путем переговоров с целью достижения согласия между Сторонами по спорным вопросам.

6.2. В случае, если споры и разногласия Сторон не могут быть разрешены путем переговоров, они подлежат разрешению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7. Порядок осуществления контроля

7.1. Список лиц, уполномоченных Заказчиками в соответствии с п.2.4.1 настоящего договора для контроля за осуществлением Управляющей организацией обязанностей по настоящему договору (далее – уполномоченные лица), с информацией об их контактных телефонах, адресах и срок действия их полномочий указываются в Приложении № 7 к настоящему договору и в Соглашениях об изменении условий договора. Все изменения по соответствующей информации доводятся до сведения Управляющей организации письменным извещением одного из Собственников помещений с обязательным представлением оригинала протокола Общего собрания собственников в срок не позднее 10 дней с даты принятия такого решения.

7.2. Управляющая организация в течение месяца по окончании квартала обязана предоставить уполномоченным лицам, акт выполненных работ, услуг за прошедший отчетный месяц, а также представить отчет о результатах рассмотрения и принятия мер по жалобам и заявлениям Заказчиков, и пользователей помещений за отчетный месяц. Работы, услуги, поименованные Управляющей организацией в указанном акте, считаются выполненными и оказанными при условии подписания таких актов уполномоченными лицами и Управляющей организацией.

7.3. Подписанные в установленном п.7.2. настоящего договора порядке акты оказанных услуг, выполненных работ являются основанием для подписания соответствующих актов между Управляющей организацией и Наймодателями и юридическими лицами, являющимися Собственниками помещений в установленных настоящим договором и договорами, указанными в п.9.4 настоящего договора, случаях расчетов между ними на основании актов выполненных работ.

Указанные в настоящем пункте акты подписываются в срок не позднее 3-х дней после подписания акта, указанного в п.7.2. настоящего договора.

7.4. Управляющая организация в срок не позднее апреля месяца года следующего за расчетным представляет уполномоченным лицам ежегодный отчет о выполнении условий настоящего договора, который подлежит обязательному рассмотрению на Общем собрании собственников. В отчете указываются:

- сведения о соответствии (несоответствии) фактического перечня, объемов и качества работ и услуг по содержанию и ремонту многоквартирного дома условиям, предусмотренных Приложениями № 3, 4, 7 к настоящему договору, и в Соглашениях об изменении условий договора;

- о количестве предложений, заявлений и жалоб пользователей помещений в многоквартирном доме и принятых мерах по устранению указанных в них недостатков в установленные сроки.

8. Условия изменения и расторжения договора

8.1. Все изменения и дополнения к настоящему договору, а также к Соглашениям к нему, кроме случаев, указанных в п.1.12, 2.3.2 и 2.4.13 настоящего договора, оформляются дополнительными соглашениями в следующем порядке:

- соглашения об изменении или дополнении условий договора, распространяющиеся на всех Заказчиков настоящего договора и пользователей помещений, оформляются и подписываются в порядке, установленном п.9.1 - 9.4 настоящего договора;

- соглашения об изменении и дополнении условий, распространяющиеся только на Заказчиков и Управляющую организацию оформляются в порядке, установленном Общим собранием собственников.

8.2. Настоящий договор может быть расторгнут по соглашению Сторон, по условиям, предусмотренным п.п. 8.3 - 8.5 настоящего договора, а также по другим основаниям, предусмотренным гражданским законодательством.

8.3. Досрочное расторжение настоящего договора по инициативе Заказчиков допускается по причине изменения ими способа управления многоквартирным домом или заключения договора управления с другой Управляющей организацией при условии возмещения Заказчиками Управляющей организации неустойки в размере месячной стоимости работ и услуг, формирующей цену договора в месяц, следующий за месяцем в котором расторгается настоящий договор.

8.4. Заказчики вправе потребовать от Управляющей организации досрочного расторжения настоящего договора при существенном нарушении договора со стороны Управляющей организации. Под существенными нарушениями договора в указанных целях признаются следующие случаи:

- если Управляющая организация не приступила к управлению многоквартирным домом в срок более 1 месяца с даты, указанной в п.2.5.1 настоящего договора;

- если Управляющая организация при наличии необходимых на то условий не приступила к выполнению работ по ремонту Общего имущества в течение 3 месяцев после сроков начала ремонтных работ, установленный Приложением № 7 к настоящему договору и Соглашениями об изменении условий договора;

- если Управляющая организация не представила уполномоченным лицам акты выполненных работ в порядке, установленном п.7.2 настоящего договора за 3 месяца подряд.

8.5. Досрочное расторжение настоящего договора по инициативе Управляющей организации допускается при существенном нарушении договора со стороны Заказчиков и пользователей помещений. При этом существенным признается нарушение Заказчиками и пользователями помещений обязанностей по оплате Управляющей организации выполненных ею работ, услуг, если такая неоплата привела к общей сумме задолженности перед Управляющей организацией на сумму более 30% от цены договора управления за 6 последующих месяцев, и Управляющая организация предприняла все возможные действия к взысканию такой задолженности.

8.6. При расторжении настоящего договора по основаниям в нем предусмотренным, а также по окончании срока его действия Управляющая организация производит сверку расчетов по настоящему договору. Сумма превышения платежей, полученных Управляющей организацией от Заказчиков и пользователей помещений в счет оплаты ими услуг, работ Управляющей организации по настоящему договору, над стоимостью выполненных Управляющей организацией работ и оказанных услуг по настоящему договору до даты расторжения договора, возвращается непосредственно Заказчикам и пользователям помещений или по решению Заказчиков перечисляется Управляющей организацией лицам, уполномоченным управлять многоквартирным домом, или на специальный счет, указанный в протоколе Общего собрания собственников.

8.7. В случае прекращения у Заказчика права собственности или иного вещного права на помещения в многоквартирном доме, данный договор в отношении указанного Заказчика считается расторгнутым, за исключением случаев, если ему остались принадлежать на праве собственности или ином вещном праве иные помещения в многоквартирном доме.

9. Форс-мажорные обстоятельства

9.1. Любая Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства, в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью сторон договора, военные действия, террористические акты и иные, не зависящие от сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов стороны договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у стороны договора необходимых денежных средств, банкротство стороны договора.

9.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

9.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств,

препятствующих выполнению этих обязательств.

10. Порядок подписания настоящего договора

10.1. Настоящий договор подписывается Управляющей организацией и Заказчиками после утверждения его условий Общим собранием собственников. Протокол такого собрания хранится в порядке, установленном Общим собранием собственников и подлежит представлению Управляющей организации, Заказчикам и лицам, осуществляющим государственный контроль в сфере управления многоквартирными домами по их требованию. Управляющей организации представляется копия указанного протокола по соответствующему решению Общего собрания собственников.

10.2. Настоящий договор составлен на __ листах в количестве 2х экземпляров по одному экземпляру для каждой из Сторон. Экземпляр договора для Стороны Заказчиков хранится в порядке, установленном Общим собранием.

10.3. После исполнения условия подписания настоящего договора, установленного п.1.10 настоящего договора, Управляющая организация информирует Заказчиков о дате вступления настоящего договора в силу и дате начала управления многоквартирным домом в соответствии с условием, установленным п.2.5.1 настоящего договора, путем размещения соответствующей информации на первом подъезде многоквартирного дома.

10.4. В срок, установленный п.2.5.1 настоящего договора между Управляющей организацией и каждым из Заказчиков (юридическим лицом) оформляется двухсторонний договор на выполнение работ, оказание услуг во исполнение договора управления, определяющий объем обязательств по настоящему договору соответственно Управляющей организации и каждого Заказчика, подписывающего указанный в настоящем пункте договор.

В указанном в настоящем пункте порядке оформляются договоры между Управляющей организацией и остальными Заказчиками по их требованию в любой период действия настоящего договора.

10.5. Если от лица нескольких граждан – Собственников жилых помещений договор, указанный в п.9.4 настоящего договора, подписывается одним представителем, то допускается оформление одного экземпляра договора для группы Заказчиков, от которых в подписании договора участвует один представитель.

Поручение представителю оформить один экземпляр договора должно исходить из соответствующих полномочий представителя, оформленных в установленном порядке.

11. Прочие условия

11.1. Все Приложения к настоящему договору, а также дополнительные соглашения, оформляемые в порядке, установленном настоящим договором и приложения к ним являются неотъемлемой частью настоящего договора и действуют на период, указанный в них или установленный настоящим договором.

11.2. Условия настоящего договора распространяются на Заказчиков, приобретающих права владения на помещения в многоквартирном доме после вступления в силу настоящего договора, с даты приобретения соответствующего права вне зависимости от срока и исполнения условий подписания ими договоров, указанных в п.9.4 настоящего договора.

11.3. Если условиями настоящего договора на выполнение отдельных видов работ, услуг Управляющей организацией предусмотрено заключение отдельных договоров, то такие договоры заключаются Управляющей организацией с каждым из Заказчиков или пользователей помещений, если иной порядок заключения договоров с Заказчиками не установлен Общим собранием собственников.

11.4. К настоящему договору прилагаются:

Приложение № 1а - Список Собственников жилых помещений.

Приложение № 1б - Список Наймодателей.

Приложение № 2 - Состав общего имущества многоквартирного дома.

Приложение № 3 - Перечень услуг (работ) по управлению.

Приложение № 4 - Перечень работ по содержанию многоквартирного дома и сроки их проведения.

Приложение № 5 - Акт обследования объектов.

Приложение № 6 - Перечень платных услуг по ремонту помещений, ремонту и замене внутриквартирного оборудования и установочных изделий.

Приложение № 7 - Порядок определения размеров платы и осуществления расчетов по договору.

Приложение № 8 - Соглашение об отдельных условиях договора управления на новый период его действия.

12. Адреса и реквизиты сторон: