

Договор
управления многоквартирным домом, расположенным
по адресу: Республика Карелия, г. Сортавала, ул.Бондарева д.9А

г. Сортавала

«01» июля 2021 г.

Общество с ограниченной ответственностью «СоюзРемСтрой» в лице Генерального директора Черкиной Жанны Мухарбиевны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем **Управляющая организация**, с другой стороны и **собственники многоквартирном доме № 9А по ул. Бондарева г. Сортавала в лице членов совета дома: Безручко Аллы Анатольевны (кв.17), Данильян Любовь Ивановны (кв.49), Павлоав Вячеслава Евгеньевича (кв.52), Храмцова Виталия Павловича (кв.13)**, именуемые в дальнейшем **«Собственник»**, с одной стороны, и вместе именуемые **«Стороны»**, заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен по инициативе собственников жилого помещения на условиях, утвержденных решением общего собрания собственника помещений по адресу: г. Сортавала, **ул.Бондарева д.9А**, согласованных с управляющей организацией и является сделкой с каждым собственником помещения в этом многоквартирном доме.

1.2. Стороны при исполнении настоящего Договора руководствуются условиями настоящего Договора, а также нормами Конституции Российской Федерации, Гражданского кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации, Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил 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, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года № 491, Правил пользования жилыми помещениями, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 21 января 2006 года № 25, Федерального закона «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 23.11.2009 N 261-ФЗ, Постановлением от 6 мая 2011 г. N 354 «О ПРЕДОСТАВЛЕНИИ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ СОБСТВЕННИКУ И ПОЛЬЗОВАТЕЛЯМ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМАХ И ЖИЛЫХ ДОМОВ», Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 15.05.2013 N 416 с учётом изменений, утверждённых Постановлением Правительства РФ от 27.03.2018 г. № 331 и иных положений законодательства РФ, применимых к предмету настоящего Договора.

1.3. Управляющая организация обязана приступить к управлению многоквартирным домом с даты включения дома № 9А по ул.Бондарева г. Сортавала, в реестр лицензий Республики Карелия.

1.4. Собственник помещений даёт 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), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных и их передачу третьим лицам: АО «ЕРЦ РК»

1.5. Для исполнения договорных обязательств Собственник помещений предоставляют следующие персональные данные: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, сведения о зарегистрированном праве собственности на нежилое помещение в многоквартирном доме, технический паспорт, кадастровый паспорт на не жилое помещение и иные данные, необходимые для реализации настоящего Договора, в т.ч. для передачи персональных данных третьим лицам для

осуществления информационно-расчетного обслуживания (начисление платы, печать и доставка платежных документов), планирования, организации и выполнения работ по Договору управления, взыскания обязательных платежей (задолженности) в судебном порядке, передачи данных уполномоченным государственным органам и органам местного самоуправления по их запросу.

1.6. В случае временного отсутствия (болезнь, отпуск, командировка) собственник в письменном виде предоставляет Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны), имеющих доступ в помещение собственника на случай устранения аварийных ситуаций.

1.7. Информация об Управляющей организации, в т.ч. о ее службах, контактных телефонах, режиме работы и другая, включая информацию о территориальных органах исполнительной власти, уполномоченных осуществлять контроль за соблюдением жилищного законодательства, приведена на официальном сайте Управляющей организации.

1.8. На дату подписания настоящего договора система центрального отопления, водопотребление и водоотведение, электроснабжения дома в не жилом помещении собственника введена в эксплуатацию и находится в рабочем состоянии.

1.9. Заключение настоящего Договора не влечет перехода права собственности на помещения в МКД и объекты общего имущества в нем, а также права на распоряжение общим имуществом Собственников помещений, за исключением случаев, указанных в данном Договоре.

2. Предмет Договора

2.1. По настоящему Договору Управляющая организация по заданию собственника помещения многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Сортавала, ул.Бондарева д.9А (далее – многоквартирный дом) в течение срока действия Договора, за плату обязуется осуществлять деятельность по управлению многоквартирным домом.

2.1.1. Оказывать собственнику помещения в многоквартирном доме услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме самостоятельно либо путем привлечения третьих лиц, действуя от своего имени и за счет собственника.

2.1.2. Обеспечить предоставление собственнику жилых помещений в многоквартирном доме коммунальных услуг холодного водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, отопления (теплоснабжения) путем привлечения ресурсоснабжающих организаций, действуя от своего имени и за счет собственника. В случае принятия собственниками решения о заключении прямых договоров на коммунальные услуги, - действуют положения прямых договоров.

2.1.3. В отношениях с ресурсоснабжающими организациями, поставляющими коммунальные ресурсы, Управляющая организация действует в целях оказания коммунальных услуг от своего имени, по поручению и за счет собственника.

Если договором с ресурсоснабжающими организациями предусмотрена оплата ресурсов потребителем или в случае уступки Управляющей организацией права денежного требования к потребителям по оплате потребленных коммунальных услуг ресурсоснабжающей организации, осуществляющей поставку соответствующих коммунальных ресурсов, Собственник осуществляет оплату по таким обязательствам ресурсоснабжающим организациям. Собственник передаёт полномочия по пользованию и распоряжению общим имуществом, находящимся в общей долевой собственности управляющей организации с правом заключения управляющей организацией договоров с третьими лицами – ООО «Ситилинк», ПАО «Ростелеком», АО "КОМПАНИЯ ТРАНСТЕЛЕКОМ", наделяют ООО «СоюзРемСтрой» в лице генерального директора полномочиями по заключению договоров с ООО «Ситилинк», АО "КОМПАНИЯ ТРАНСТЕЛЕКОМ" об использовании общего имущества собственника помещений в многоквартирном доме от имени указанных собственника, а также иными действиями связанными с заключением договоров (для размещения кабельных сетей, линий телефонной связи и оборудования третьих лиц на условиях оплаты за предоставленное общедомовое имущество на конструктивных элементах нежилых помещений жилого дома) с ведением претензионной и исковой работой в отношении ООО «Ситилинк», ПАО «Ростелеком», АО "КОМПАНИЯ ТРАНСТЕЛЕКОМ". Размер оплаты для ООО «Ситилинк», ПАО «Ростелеком», АО "КОМПАНИЯ ТРАНСТЕЛЕКОМ", установить в сумме 1500 руб/мес.

2.2. Состав общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, - соответствует ч. 1 ст. 36 Жилищного Кодекса Российской Федерации

2.3. Управляющая организация оказывает услуги и выполняет работы по содержанию и ремонту общего имущества собственника помещений в многоквартирном доме в соответствии с перечнем работ, услуг и периодичностью их выполнения, приведенными в **Приложении к договору** в объеме взятых по настоящему Договору обязательств, в пределах финансирования, осуществляемого собственником, и в границах эксплуатационной ответственности, установленных в соответствии с настоящим Договором.

Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме может быть изменен по согласованию с Управляющей организацией Общим собранием собственника помещений с учетом предложений Управляющей организации, а также обязательных для исполнения предписаний государственных органов РФ. Такой перечень может быть изменен путем решения общего собрания собственника многоквартирного дома, принятого в порядке, предусмотренном Законодательством РФ. Управляющая организация самостоятельно определяет очередность, сроки и объемы работ, оказания услуг в зависимости от фактического состояния общего имущества, объема поступивших средств собственника и ее производственных возможностей. Управляющая организация выполняет указанные выше работы в пределах поступивших денежных средств. В случае недостаточности денежных средств для выполнения работ по ремонту общего имущества Управляющая организация определяет сметную стоимость таких работ и уведомляет собственника о необходимости проведения соответствующего вида работ и сбора дополнительных денежных средств путем размещения соответствующего объявления на досках документации, расположенных в подъездах.

Управляющая организация не отвечает за невыполнение работ и ненадлежащее состояние общего имущества, если Собственники не провели общее собрание о сборе дополнительных денежных средств; либо Собственники проголосовали против проведения ремонта и сбора дополнительных денежных средств; либо необходимые денежные средства не поступили на счет Управляющей организации по другим причинам, не зависящим от Управляющей организации.

2.4. Управляющая организация выполняет работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме в границах эксплуатационной ответственности, установленных настоящим Договором, в объеме взятых по настоящему Договору обязательств и только на основании решения общего собрания собственника, а так же с учетом способа формирования фондов капитального ремонта общего имущества многоквартирного жилого дома, определенного общим собранием собственника в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации. В случае избрания собственником многоквартирного жилого дома в качестве способа формирования фонда капитального ремонта – специального счета при региональном операторе, а так же при принятии собранием собственника МКД решения о необходимости проведения работ по капитальному ремонту досрочно, работы по капитальному ремонту проводятся Управляющей организацией при принятии собственником на общем собрании решения о дополнительном финансировании данных работ.

2.5. Управляющая организация в рамках деятельности по управлению многоквартирным домом оказывает услугу управления многоквартирным домом в соответствии с перечнем услуг и работ по управлению многоквартирным домом и периодичностью их выполнения, приведенным в **Приложении** к настоящему Договору и включает:

-Перечень минимально необходимых услуг, для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованием законодательства.

- Услуга по управлению многоквартирным домом.

2.6 Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с нормами земельного и градостроительного законодательства.

2.7 Границей эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и оборудованием, расположенным в помещении Собственника, является:

на системах отопления, холодного водоснабжения - отсекающая арматура (первый вентиль);

• 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.

3. Права и обязанности Управляющей организации

3.1. По заданию Собственника Управляющая организация принимает на себя обязательства:

3.1.1. Обеспечивать предоставление услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту, капитальному ремонту общего имущества Собственника в многоквартирном доме в зависимости от фактического состояния общего имущества и в пределах денежных средств, поступающих в адрес Управляющей организации от Собственника.

3.1.2. При необходимости заключать договоры на выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома с подрядными организациями, осуществлять контроль качества выполненных работ.

3.1.3. Разъяснять собственнику и арендаторам правила пользования системами водопровода и канализации.

3.1.4. Осуществлять приемку работ и услуг, выполненных и оказанных подрядными организациями по заключенным договорам.

3.1.5. Обеспечивать коммунальными услугами Собственника помещения в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, установленного уровня, качества, в объеме, соответствующем установленным нормативам потребления

3.1.6. Проводить технические осмотры многоквартирного дома с целью установления возможных причин возникновения дефектов и выработки мер по их устранению, проводить подготовку многоквартирного дома к эксплуатации в осенне-зимний период в порядке и сроки, установленные настоящим Договором, самостоятельно или путем заключения договоров с подрядными организациями.

3.1.7. Осуществлять ведение финансово-лицевого счёта, производить начисление, сбор, расщепление и перерасчет обязательных и иных платежей (за содержание, ремонт, и прочие услуги)

3.1.8. Устанавливать и фиксировать факты неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств подрядными или ресурсоснабжающими организациями, принимать участие в составлении соответствующих актов.

3.1.9. Составлять акты по фактам причинения вреда имуществу собственника.

3.1.10. Подготавливать предложения собственнику по проведению дополнительных работ по содержанию и ремонту и расчет расходов на их проведение, а также предложения относительно необходимости проведения капитального ремонта, перечня и сроков проведения работ по капитальному ремонту, расчет расходов на их проведение и размера платы за капитальный ремонт.

3.1.11. Осуществлять ведение, принятие и хранение проектной, технической, а также исполнительной и иной документации на многоквартирный дом, внесение изменений и дополнений в указанную документацию в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

3.1.12. Изготовить техническую документацию по многоквартирному дому при ее отсутствии на момент заключения Договора. Расходы Управляющей организации, понесенные на изготовление такой документации, возмещаются собственниками помещений.

3.1.13. Выдавать на своё документацию, обязательное бесплатное предоставление которой не предусмотрено настоящим Договором либо действующим законодательством РФ, обратившемуся собственнику за его счет в соответствии с прейскурантом цен на выдаваемую документацию.

3.1.14. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков. Рассматривать предложения, заявления, жалобы собственника и направлять в адрес заявителя ответ по вопросу управления и технического состояния многоквартирного дома в сроки 20 рабочих дней со дня получения письменного заявления

3.1.15. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с действующим законодательством. Основанием для

уменьшения платы за содержание и ремонт не жилого помещения будет являться акт нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ, составленный комиссионно представителями собственника и Управляющей организации.

3.1.16. Представлять отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора. При этом отчет предоставляется в месте нахождения управляющей компании доверенному лицу, определенному Собственнику, либо размещается на досках объявлений в подъездах или иных оборудованных местах, определенных решением общего собрания собственника помещений, а так же выкладывается на официальном сайте управляющей организации www.souzmestroi.ru. В отчете указываются: фактический перечень услуг и работ по ремонту имущества Многоквартирного дома с указанием затрат в денежном выражении, произведенных на выполнение каждой услуги за истекший календарный год.

3.1.17. Предоставлять уполномоченным лицам, по их запросам информацию и сведения, касающиеся управления Многоквартирным домом, содержания и обслуживания общего имущества.

3.1.18. В случае решения общего собрания собственника о передаче в возмездное пользование общего имущества либо его части, заключать соответствующие договоры. Средства, поступившие на счет Управляющей организации от использования общего имущества собственника, после уплаты всех сборов регулируемых действующим законодательством, должны быть направлены по согласованию с инициативной группой собственника помещений на оплату услуг и работ по содержанию общего имущества, выполняемых по настоящему Договору.

3.1.19. Обеспечить надлежащее санитарное и техническое состояние и содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства РФ 13.08.2006 г. № 491 и перечнем заказанных услуг собственнику.

3.1.20. Осуществлять по заявлению Собственника содействие в вводе в эксплуатацию индивидуальных (общеквартирных) приборов учета коммунальных ресурсов в соответствии с действующим законодательством.

3.1.21. В интересах Собственника заключать договоры на предоставление коммунальных услуг: - холодное водоснабжение, водоотведение, энергоснабжение, теплоснабжения.

3.1.22. Предоставлять основные услуги по управлению многоквартирным домом:

- организация начисления платы за жилищно-коммунальные услуги (с учетом имеющихся у Собственника льгот) и приема платежей;
- ведение учета доходов и расходов на содержание общего имущества дома;
- планирование и организация работ по текущему и капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома с учетом его технического состояния и фактической оплаты собственником платы за ремонт жилья;
- ведение в установленном порядке всей документации, связанной с управлением, содержанием и ремонтом многоквартирного дома;
- предоставление по требованию Собственника информации о ценах на жилищно - коммунальные услуги, о выполнении договорных обязательств, а также иной информации, связанной с управлением, и содержанием дома;
- осуществлять контроль по учету граждан, зарегистрированных в жилых помещениях многоквартирного дома и т.д. в соответствии с ч.2 п.4 Постановления Правительства РФ № 416 от 15.05.2013 г.

3.1.23. Информировать в письменной форме Собственника на стендах, сайте Управляющей организации об изменении размера платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию общего имущества не позднее 30 рабочих дней со дня принятия нового размера платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию общего имущества.

3.1.24. В случае несвоевременной и (или) неполной оплаты Собственником за жилищно-коммунальные услуги, предпринимать к нему меры по погашению задолженности в соответствии с действующим законодательством вплоть до прекращения оказания услуг.

3.1.25. При расторжении настоящего Договора передать на многоквартирный дом имеющуюся техническую документацию и иные документы (в том числе оформленные в период договорных

отношений), связанные с управлением, содержанием и ремонтом общего имущества многоквартирного дома, Собственнику, либо уполномоченному представителю.

3.1.26. Совершать другие юридически значимые и иные действия, направленные на управление многоквартирным домом.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять способы исполнения обязанностей по настоящему Договору, регулировать очередность, сроки и объемы работ, оказания услуг в зависимости от фактического состояния общего имущества, объема поступивших средств собственника и ее производственных возможностей.

3.2.2. Действовать в интересах и за счет собственника помещений в многоквартирном доме в отношениях с третьими лицами (юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями) по исполнению обязанностей или части своих обязанностей по предоставлению услуг и работ по настоящему Договору в объеме, определяемом Управляющей организацией самостоятельно.

3.2.3. Предупреждать собственника о необходимости устранения нарушений, связанных с использованием помещений не по назначению.

3.2.4. Производить осмотры состояния инженерного оборудования в помещениях Собственника, поставив в известность о дате и времени такого осмотра.

3.2.5. Принимать участие в вскрытии помещения в аварийных ситуациях в случае отсутствия сведений о местонахождении Собственника в присутствии Собственника других помещений многоквартирного дома, правоохранительных органов, с составлением соответствующего акта.

3.2.6. Осуществлять беспрепятственный вход в места общего пользования многоквартирного дома для осмотра и производства работ.

3.2.7. Своевременно и полностью получать от собственника оплату на условиях настоящего Договора.

3.2.8. Работы и услуги, не включенные в перечни работ, предусмотренные **Приложением** настоящего Договора, оплачиваются собственником дополнительно и оказываются Управляющей организацией на договорной основе.

3.2.9. Принимать участие в общих собраниях собственника помещений многоквартирного дома. Управляющая организация имеет право участвовать в организации и проведении общих собраний собственника в порядке, предусмотренном в Правилах осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 15.05.2013 № 416 (подп. "г" п. 4) Протоколы общих собраний собственника хранятся в управляющей компании и его копия может выдаваться любому из собственнику по письменному заявлению в течении 5 дней.

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

3.2.11. Принимать меры по взысканию задолженности с собственника помещений по оплате по настоящему Договору самостоятельно либо путем привлечения по договору третьих лиц.

3.2.12. Приостанавливать или ограничивать в порядке, установленном действующим законодательством РФ, подачу коммунальных ресурсов.

3.2.13. Выполнять работы и оказывать услуги, не предусмотренные в составе перечня работ и услуг, утвержденных общим собранием, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровью проживающих в многоквартирном доме лиц, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу собственника помещений, о чем Управляющая организация обязана проинформировать собственника помещений. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты по Договору.

3.2.14. При проведении проверок контролирующими органами привлекать к участию в проверке представителей собственника помещений..

3.2.15. В случае возникновения аварийных ситуаций в части общего имущества многоквартирного дома, выполнить необходимые аварийно-восстановительные работы, когда проведением этих работ предотвращаются угрозы причинения вреда жизни и здоровью граждан, а также угрозы причинения более значительных убытков для Собственника и лиц, пользующихся принадлежащим собственнику помещением в многоквартирном доме, и предъявить к возмещению Собственнику,

стоимость выполненных работ, после подписания акта выполненных работ, согласно сметной стоимости, которую необходимо оплатить, на расчетный счет или в кассу предприятия.

3.2.16. В случае возникновения аварийной ситуации, угрожающей безопасности граждан или причинением ущерба имуществу граждан, Управляющая организация вправе произвести работы по устранению аварийной ситуации за счет денежных средств, вносимых Собственником в виде платы за текущий ремонт, а так же при наличии на счету денежных средств по строке «Содержание и техническое обслуживание» с последующим извещением Собственника о таких расходах. Факт аварийной ситуации подтверждается соответствующим актом, составленным с участием хотя бы одного из собственника помещений в Многоквартирном доме.

3.2.17. При существенном нарушении Собственником обязательств по внесению платы за содержание и ремонт жилого помещения, в случае, если в результате данной просрочки исполнения обязательств сумма недополученных денежных средств (недосбора) составляет 3% и более от общей суммы, подлежащей оплате всеми Собственником и лицами, пользующимися принадлежащим собственнику помещением в данном многоквартирном доме, Управляющая организация вправе уменьшить объем выполняемых услуг в части работ по текущему ремонту общего имущества на сумму недополученных денежных средств.

3.2.18. Оказывать за отдельную плату иные услуги, не оговоренные настоящим Договором на основании письменного заявления Собственника.

3.2.19. В заранее согласованное с Собственником время осуществлять проверку правильности снятия Собственником показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, а также целостности на них пломб.

3.2.20. Требовать от Собственника полного возмещения убытков, возникших по вине Собственника, в том числе взыскание долга за жилищно-коммунальные услуги и пени за просрочку платежей, а также с иных лиц, пользующихся помещением в многоквартирном доме на законных основаниях, в случаях невыполнения Собственником обязанностей, предусмотренных настоящим Договором и Законодательством Российской Федерации.

3.2.21. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством РФ.

3.2.22. Управляющая организация не несёт ответственности за скрытые строительные и не строительные недостатки, а также за последствия, произошедшие от скрытых недостатков, либо от проявлений, являющихся следствием имеющихся недостатков, - которые на дату подписания договора и после подписания договора не заявлены, не оглашены, не определены документально Собственником с Управляющей организацией.

4. Права и обязанности Собственника

4.1. Собственник имеет право:

4.1.1. На получение услуг по настоящему Договору надлежащего качества, безопасных для жизни и здоровья, не причиняющих вреда имуществу, в соответствии с соблюдением установленных норм, стандартов и условий настоящего Договора.

4.1.2. Подписание актов выполненных работ и оказанных услуг осуществляется только уполномоченными лицами большинством членов из совета дома.

4.1.3. В случае если Собственник не может исполнить свои обязанности по исполнению условий договора (командировка, отпуск, болезнь и пр.), то Собственник обязан сообщить об этом Управляющей организации в письменном виде с указанием уполномоченного лица.

4.1.4. Собственник имеет право обращаться с заявлениями, разъяснениями в управляющую компанию с использованием для отправки заявлений электронный адрес управляющей компании.

4.1.5. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома в рамках действующего законодательства

4.1.6. Реализовать иные права, вытекающие из права собственности на помещение, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативно-правовыми актами.

4.1.7. Контролировать выполнение Управляющей организацией обязательств по настоящему договору в соответствии с п. 40 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ 13.08.06 г. № 491.

4.1.8. Взаимодействовать с Управляющей организацией по вопросам настоящего договора непосредственно или через доверенное лицо.

4.1.9. Производить сверку расчетов по жилищно-коммунальным платежам (лично или через своего представителя).

4.1.10.С момента предоставления в Управляющую организацию документов, дающих право на соответствующую категорию льгот по оплате за жилищно-коммунальные услуги, требовать расчета платы с учетом имеющихся льгот.

4.1.11.На информацию о ценах и порядке предоставления жилищно-коммунальных услуг, о выполнении договорных обязательств, а также иной информации, связанной с управлением, и содержанием многоквартирного дома.

4.1.12.Устанавливать приборы учета потребления коммунальных услуг и производить оплату согласно показаниям приборов учета.

4.2. Собственник обязан:

4.2.1. Нести расходы на содержание принадлежащих им помещений, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения установленной настоящим Договором платы за содержание и ремонт жилого помещения.

4.2.2. Обеспечивать надлежащее содержание общего имущества путем заключения настоящего Договора в соответствии с действующим законодательством РФ и решением общего собрания собственника помещений многоквартирного дома.

4.2.3. Нести ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.2.4. 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.

4.2.5. Поддерживать чистоту и порядок в помещениях, на балконах, лоджиях, в подъездах, на лестничных площадках, подвалах и других местах общего пользования многоквартирного дома, не допуская их захламления и загрязнения. Не загромождать посторонними предметами входы и выходы на лестничные клетки и на чердаки, запасные выходы, коридоры, проходы, лестничные марши. Не хранить в принадлежащем помещении и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух, взрыво- и пожароопасные вещества и предметы. Не допускать нанесение различных надписей и рисунков на стены в местах общего пользования.

4.2.6. При обнаружении неисправностей немедленно сообщать о них Управляющей организации.

4.2.7. Не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию.

4.2.8. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми, другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов и других мест общего пользования, выполнять другие требования санитарной и пожарной безопасности. Не хранить в помещениях и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух. Не курить в местах общего пользования.

4.2.9. Не производить переустройство, перепланировку помещения, переоборудование балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного санитарно-технического и иного оборудования без получения соответствующего разрешения в установленном законом порядке. Не подключать к электрической сети электроприборы и электрооборудование, мощность которых превышает максимально разрешенную мощность для внутридомовых электросетей (1,5 кВт).

4.2.10.Своевременно и полностью вносить оплату по настоящему Договору.

4.2.11.Соблюдать права и законные интересы собственников и нанимателей дома, 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 22-00 до 9-00 час, не создавать повышенного шума в не жилых помещениях и местах общего пользования при производстве ремонтных работ и в связи с использованием нежилого помещения (громкая музыка, иные звуки, несовместимые с нормальной жизнедеятельностью в жилых помещениях, звуки не соответствующие санитарным нормам и правилам в Российской Федерации) с 19.00 до 9.00 часов, не нарушать права других собственника и не нарушать нормальные условия проживания граждан в других помещениях.

4.2.12. Обеспечить доступ в помещение представителей Управляющей организации для осмотра технического и санитарного состояния общего имущества многоквартирного дома, проходящего через помещение, занимаемое Собственником; обеспечить доступ к инженерному оборудованию и коммуникациям, в том числе в случае необходимости разборки, вскрытия и иного разрушения стен, пола, потолка и других конструктивных элементов помещения, для выполнения необходимых ремонтных работ, работ по ликвидации аварии. Доступ для осмотра общего имущества и для выполнения необходимых ремонтных работ предоставляется в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работникам аварийных служб для работ по ликвидации аварии - в любое время.

4.2.13. Полностью возмещать причиненный другим собственникам или общему имуществу многоквартирного дома ущерб, причиненный вследствие невыполнения собственником или иными лицами, использующими помещение собственника, Собственник обязан допускать в занимаемое им нежилое помещение работников и представителей исполнителя (в том числе работников аварийных служб) в случаях, указанных в п.4.2.12 настоящего Договора.

4.2.14. Возмещать Управляющей организации убытки, возникшие по вине Собственника, а также иных лиц, пользующихся помещением в многоквартирном доме на законных основаниях, в случаях невыполнения обязанностей, предусмотренных настоящим Договором.

4.2.15. Своевременно извещать Управляющую организацию о сбоях в работе инженерного оборудования, других неполадках, относящихся к содержанию дома, придомовой территории.

4.2.16. Возместить Управляющей организации стоимость выполненных работ пропорционально своей доле на выполнение необходимых аварийно-восстановительных работ в части общего имущества многоквартирного дома и когда их проведение было направлено на предотвращение угрозы причинения вреда жизни и здоровью граждан, а также угрозы причинения более значительных убытков для Собственника и лиц, пользующихся принадлежащим собственнику помещением в многоквартирном доме.

4.2.17. Немедленно извещать Управляющую организацию о неполадках в общедомовом оборудовании, обнаруженном Собственником и его представителем.

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

4.2.19. Собственник нежилых помещений обязан извещать Управляющую организацию в течение трёх рабочих дней об изменении вида деятельности, осуществляемого в нежилом помещении и подать сведения о характеристике осуществляемой деятельности в нежилом помещении.

4.2.20. Производить согласование с Управляющей организацией при заключении договора с другими организациями (лицензированными) на проведение ремонтных работ, в ходе выполнения которых может быть изменено или повреждено общее имущество многоквартирного дома.

4.2.21. По требованию Управляющей организации и в согласованные с собственником помещений сроки представить в Управляющую организацию копию свидетельства регистрации права собственности на помещение и предъявить оригинал для сверки. Указанная обязанность возникает у собственника, заключившего настоящий Договор, однократно. Все последующие копии свидетельства предоставляются по соглашению сторон.

4.2.22. Проводить общие собрания собственника в случае получения от Управляющей организации предложения о необходимости его проведения.

4.2.23. Выбирать на Общем собрании собственника уполномоченных лиц и/или совет многоквартирного дома для контроля за осуществлением Управляющей организацией обязанностей по настоящему Договору в соответствии с положениями настоящего Договора.

4.2.24. Предоставить Управляющей организации список лиц, уполномоченных Собственником и в соответствии с настоящим Договором для контроля за осуществлением Управляющей организацией обязанностей по настоящему Договору (далее – уполномоченные лица), а также членов совета многоквартирного дома с информацией об их контактных телефонах, адресах и сроке действия их полномочий. Все изменения по соответствующей информации доводятся до сведения Управляющей организации письменным извещением одним из Собственников помещений с обязательным представлением оригинала протокола Общего собрания собственника в срок не позднее трех рабочих дней с даты принятия такого решения.

4.2.25. Принимать решения на общем собрании Собственника в течение 10 (десяти) календарных дней со дня получения соответствующего уведомления Управляющей организации по вопросам:

- проведения работ по ремонту общего имущества Объекта, не предусмотренных **Приложением** к настоящему договору, расходов на содержание и текущий ремонт общего имущества Объекта;
 - порядка возмещения расходов Управляющей организации, произведенных сверх суммы расходов, указанных в **Приложении** к настоящему договору.
 - утверждения расходов, произведенных Управляющей организацией на устранение аварийных ситуаций (в том числе устранение последствий стихийных погодных условий) за счет средств текущего ремонта общего имущества.
 - утвердить тариф на содержание и техническое обслуживание на очередной календарный год и иные вопросы относящиеся к компетенции Собственника в соответствии с положениями Жилищного кодекса РФ.
- 4.2.26.Собственник жилых помещений в многоквартирном доме вправе самостоятельно заключить договоры со всеми ресурсоснабжающими организациями на поставку всех видов коммунальных ресурсов.
- 4.2.27. Соблюдать санитарно-гигиенические нормы при выгуле животных на придомовой территории в случае если такие животные имеются у собственника не жилого помещения.
- 4.2.28.Не допускать выполнения работ или совершения иных действий, приводящих к порче помещений или конструкций многоквартирного дома, загрязнению придомовой территории.
- 4.2.29.При обнаружении неисправностей санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нежилом помещении, при пожарах, авариях на внутридомовых инженерных системах немедленно принимать возможные меры к их устранению и незамедлительно сообщать о таких неисправностях и повреждениях Управляющей организации.
- 4.2.30.Соблюдать следующие требования:
- 1) не производить перенос инженерных сетей;
 - 2) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;
 - 3) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок учета потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Собственника и их оплаты, без согласования с Управляющей организацией;
 - 4) не производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения Управляющей организации;
 - 5) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;
 - 6) не подключать несанкционированно оборудование потребителя к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы;
 - 7) не увеличивать самовольно поверхности нагрева приборов отопления, установленных в помещении, свыше параметров, указанных в техническом паспорте помещения;
 - 8) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества многоквартирного дома.
- 4.2.31.Не производить складирование строительного мусора в местах общего пользования и на придомовой территории.
- 4.2.32.Допускать в занимаемые нежилые помещения в заранее согласованное время специалистов Управляющей организации и уполномоченных ею лиц для снятия контрольных показаний приборов учета.
- 4.2.33.Нести ответственность за сохранность и работоспособность индивидуальных приборов учета.
- 4.2.34.Своевременно самостоятельно осуществлять снятие показаний индивидуальных приборов учета до 15 числа следующего за отчетным и передавать их в адрес Управляющей организации или уполномоченному представителю.
- 4.2.35.Убрать личное транспортное средство с придомовой территории в случае размещения Управляющей организацией объявления о необходимости уборки придомовой территории. Не допускать остановку/стоянку личного транспортного средства в местах, не предназначенных для этой цели на придомовой территории.

4.2.36. Не допускать остановку/стоянку личного транспортного средства на расстоянии, меньшем, чем 5 метров от стены дома.

4.2.37. Информировать Управляющую организацию о сдаче в аренду и (или) продаже жилых и нежилых помещений.

4.2.38. Выполнять иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством РФ.

4.2.39. Кроме соответствующих обязанностей, указанных в п.4.2 настоящего Договора, Собственник, Арендаторы нежилых помещений обязаны:

1) производить уборку от мусора, снега, наледи, крыльца, отмостки, урн (при их наличии) по периметру занимаемого помещения;

2) заключить договоры на вывоз твердых бытовых отходов, вывоз крупногабаритного мусора и на обслуживание контейнерной площадки, которой пользуется Собственник, арендатор нежилого помещения;

3) при заключении Собственником нежилого помещения договора аренды с арендатором предусмотреть в нем порядок несения расходов по оплате Управляющей организации услуг, выполняемых в рамках данного Договора;

4) предусмотреть защиту козырька и иных элементов входной группы от схода наледи и снега, достаточную для их сохранности;

5) не допускать без согласования с Управляющей организацией реконструкцию нежилого помещения, в том числе изменение его целевого назначения.

4.2.40. В случае, если какие-либо конструктивные элементы (крыльцо, козырек, проход и т.п.) предназначены для обслуживания исключительно нежилых помещений, Собственник (Собственник) данных нежилых помещений обеспечивают сохранность, содержание, обслуживание и ремонт этих элементов самостоятельно, либо по дополнительному договору с Управляющей организацией.

В случае, если объем (интенсивность) какой-либо работы/услуги или её части в интересах Собственника (Собственника) жилых помещений в силу специфики использования помещения этими Собственнику и превышает объем (интенсивность) установленные в определенном законодательством порядке для жилых помещений или превышает обычный объем (интенсивность) существующие при выполнении работ данного вида, указанные Собственник (Собственник) обязан организовать выполнение дополнительного объема работ/услуг самостоятельно или по дополнительному договору с Управляющей организацией.

4.2.41. Право подписания актов удостоверяющих факт выполненных работ принадлежит Совету дома. В случае не подписания Советом дома актов выполненных работ, либо иной документации свидетельствующей о выполнении таких работ Управляющей компанией с отсутствием письменного мотивированного обоснования о не возможности подписания таких документов в течение пяти рабочих дней, - акты выполненных работ считаются принятыми Собственниками.

5. Порядок определения цены Договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, а также порядок внесения такой платы

5.1. Цена Договора и размер платы за помещение устанавливаются в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество в Многоквартирном доме, пропорциональной принадлежащему Собственнику жилому/нежилому помещению согласно ст. ст. 249, 289 Гражданского кодекса Российской Федерации и ст. ст. 37, 39 Жилищного кодекса Российской Федерации.

5.2. Цена настоящего Договора определяется как сумма платы за управление, содержание и техническое обслуживание общего имущества в МКД нежилого помещения, платы за общедомовые нужды по коммунальным услугам, которые обязан оплатить Собственник Управляющей организации за весь период действия настоящего Договора. При возникновении дополнительных затрат (необходимость выполнения непредвиденных работ в связи с аварийными ситуациями, предписаниями надзорных органов и др.) цена Договора может меняться.

5.2.1. Плата за услуги и работы по управлению и содержанию общего имущества устанавливается, в размере, обеспечивающем надлежащее содержание общего имущества в соответствии с действующим перечнем, составом и периодичностью работ (услуг), указанным в Приложении №3,4

5.3. В цену Договора не включаются целевые средства, полученные Управляющей организацией от собственника и потребителей в составе платы за содержание и ремонт жилого помещения,

предназначенные для создания резервов на ремонт общего имущества или принятии общим собранием собственника решения о накоплении денежных средств на проведение ремонтных работ (или на выполнение непредвиденных работ).

5.4. Плата за жилищно-коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца следующего за истекшим месяцем на основании платежных документов, предоставленных Управляющей организацией.

5.5. Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии исходя из установленных нормативов потребления коммунальных услуг, по тарифам, устанавливаемым в соответствии с законодательством РФ, Республики Карелия и нормативно - правовыми актами органов местного самоуправления города Сортавала.

5.6. Собранные денежные средства учитываются Управляющей организацией на лицевом счете дома и расходуются в соответствии с их целевым назначением

5.7. С момента заключения данного договора ежемесячный размер платы за содержание общего имущества многоквартирного дома составляет 17,31 руб. с 1 кв.м.

ОДН электроэнергию – по фактическим показаниям

ОДН водоснабжение – по фактическим показаниям

ОДН водоотведение – по фактическим показаниям

Ремонт общей площади – 5,00 руб. с 1 кв.м.

Плата за Управление – 2,25 руб. с 1 кв.м.

Информацию об изменении размера платы за содержание и обслуживание на очередной календарный год управляющая компания направляет в срок не позднее 30 календарных дней.

5.8. Собственник вправе с учетом предложений Управляющей организации принять решение об установлении иного размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, чем установлен пунктом 5.7 настоящего Договора, путем проведения общего собрания собственника при следующих условиях:

5.8.1. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения согласно решению общего собрания не может быть меньше следующих величин:

1) размера платы текущего года, увеличенного на индекс потребительских цен в Российской Федерации на жилищно-коммунальные услуги на месяц, предшествующий месяцу, в котором проводится голосование, с начала отчетного (текущего) года в процентах к соответствующему периоду предыдущего года, определенный и официально опубликованный в установленном действующим законодательством порядке;

2) размера платы за содержание и ремонт на очередной год, установленного органом местного самоуправления.

5.8.2. Такое решение должно быть передано Собственником в Управляющую организацию не позднее 20 декабря текущего года.

5.9. Изменение размера платы в части «Цена договора» настоящего Договора не требует внесения изменений в настоящий Договор.

5.10. Управляющая организация вправе предложить Собственнику иной размер платы на следующий год в случае, если денежных средств с учетом индексации, инфляции размера платы за содержание и ремонт жилого помещения будет недостаточно для проведения необходимых работ по содержанию и техническому обслуживанию. Необходимость установления иного размера платы подтверждается сметой расходов Управляющей организации. Указанная смета является основанием для принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения об изменении на следующий календарный год размера платы за содержание и ремонт жилого помещения.

5.11. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения определяется исходя из занимаемой общей площади жилого помещения.

5.12. Плата за услуги по вывозу мусора, а также за обслуживание контейнерной площадки для собственника помещений устанавливается с учетом норм накопления, установленных нормативно-правовыми актами Республики Карелия.

5.13. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из тарифов, установленных для соответствующих ресурсоснабжающих организаций в порядке, установленном действующим законодательством, и объемов потребленных Собственником коммунальных ресурсов. В случае

изменения тарифов новые тарифы применяются с даты, указанной в решении об их установлении. Изменение тарифов не требует внесения изменений в настоящий Договор.

5.14. Уменьшение стоимости работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества в связи с экономией, Управляющей организацией не производится. Под экономией понимается разница между планово-договорной стоимостью работ, услуг и суммой фактических затрат на выполнение работ, оказание услуг. Экономия аккумулируется на лицевом счете многоквартирного дома и расходуется по решению общего собрания собственника на работы по текущему и капитальному ремонту.

5.15. Объем потребленных собственником коммунальных ресурсов определяется в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации в зависимости от наличия или отсутствия коллективных (общедомовых) и индивидуальных приборов учета.

5.16. Расчетный период для перечисления оплаты по Договору установлен как один календарный месяц.

5.17. Срок внесения платежей за содержание и ремонт нежилого помещения, платы за управления и общедомовые нужды, - ежемесячно

1) до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем, для собственника помещений, в соответствии с единым платежным документом: квитанцией-извещением, предъявляемым Управляющей организацией либо уполномоченным ею лицом;

2) до 10 числа текущего месяца на основании счета на оплату – для собственника/арендаторов нежилых помещений. Акт является документом, подтверждающим факт оказания услуги. Собственник/арендаторы обязан забрать счет-фактуру и акт самостоятельно в Управляющей организации, при этом обязанность по оплате наступает независимо от получения Собственником/арендатором счета и/или счет -фактуры и акта.

Собственник/наниматели/арендаторы помещений несут перед Управляющей организацией ответственность за неоплату в размере начисленных, но не произведенных платежей.

5.18. Порядок внесения платы за работы и услуги по содержанию и ремонту нежилого помещения и за коммунальные услуги для Собственника/нанимателей нежилых помещений – с использованием услуг расчетно-кассового центра через кредитные или иные уполномоченные организации на расчетный счет Управляющей организации или наличными через кассу. Управляющая организация вправе заключить договоры с любой организацией на начисление платы для Собственника и нанимателей, и на осуществление иных функций, связанных с получением от Собственника и нанимателей платы.

5.19. Плата за содержание, ремонт нежилого помещения плата за управление и общедомовые нужды и коммунальные услуги вносится в установленные настоящим Договором сроки на основании платежных документов и в соответствии с реквизитами, указываемыми в платежных документах.

5.20. Индивидуальные (общие (квартирные)) приборы учета могут считаться коммерческими, т.е. их показания используются для проведения оплаты за потребленные услуги, если они установлены в строгом соответствии с техническими условиями и приняты Управляющей организацией в эксплуатацию.

5.21. Не использование помещений не является основанием невнесения платы за содержание и ремонт нежилого помещения, а также за отдельные виды коммунальных услуг, в частности за отопление.

При временном отсутствии нанимателей, Арендаторов и Собственника жилых и нежилых помещений 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.

5.22. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по ценам, установленным прейскурантом Управляющей организации.

6. Организация общего собрания

6.1. Собственник обязан ежегодно проводить общее собрание собственника помещений многоквартирного дома.

6.2. Общее собрание собственника многоквартирного дома проводится по инициативе Собственника.

6.3. Собственник, по инициативе которого созывается общее собрание собственника помещений в многоквартирном доме, обязан в письменной форме сообщить собственнику помещений в данном доме и управляющей организации о проведении такого собрания не позднее чем за десять дней до даты его проведения.

6.4. В случае необходимости принятия решения по вопросам, отнесенным в соответствии с ЖК РФ к компетенции общего собрания Собственника помещений, Управляющая организация вправе направить в адрес Собственника предложение о проведении внеочередного общего собрания Собственника помещений. Такое предложение может быть направлено путем размещения Управляющей организацией соответствующего обращения к Собственнику в общедоступном для всех Собственников помещений многоквартирного дома месте, - информационная доска в каждом подъезде дома.

6.5. В случае проведения общего собрания собственника при изменении способа управления многоквартирным домом, инициирующий общее собрание предоставляет другим собственникам в письменной форме информацию об обосновании необходимости изменения способа управления многоквартирным домом, а также о существенных нарушениях ранее существовавших договорных отношений, преимуществах и возможных недостатках предлагаемого способа управления и планируемых затратах, связанных с изменением способа управления. Решения общего собрания по указанному вопросу принимаются общим собранием собственника.

6.6. Выбор новой управляющей организации Собственником возможен только при предоставлении документов, свидетельствующих о существенном нарушении Договора со стороны Управляющей организации, при этом решение по указанным вопросам принимается общим собранием собственника.

7. Ответственность Сторон

7.1. Собственник несёт ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с действующим законодательством РФ.

7.2. Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом в многоквартирном доме и личным имуществом – помещением собственника устанавливается следующим образом: в состав общего имущества включаются инженерные сети на системе отопления, горячего и холодного водоснабжения – до отсекающей арматуры (первого вентиля) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении (квартире), при отсутствии вентиля – по первым сварным соединениям на стояках; на системе канализации – до места присоединения сантехнических приборов или канализационной разводки к канализационному стояку; на системе электроснабжения – до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии; по строительным конструкциям – до внутренней поверхности стен помещения (квартиры); Индивидуальные приборы учета коммунальных ресурсов, радиатор отопления, оконные заполнения и входная дверь в помещение (квартиру) не входят в состав общего имущества. Балконы и лоджии не входят в состав общего имущества многоквартирного жилого дома.

7.3. При несвоевременном внесении (невнесении) оплаты по Договору с Собственника/нанимателя/арендатора взыскивается задолженность в порядке, установленном законодательством.

7.4. В случае просрочки внесения оплаты по Договору в соответствии с разделом 5 настоящего Договора ответственность перед Управляющей организацией за просрочку оплаты или неоплаты наступает у Собственника/нанимателя/арендатора индивидуально по каждому жилому или нежилому помещению. В случае несвоевременной и не в полном объеме оплаты по Договору Управляющая организация оформляет документы и взыскивает в судебном порядке задолженность по оплате по Договору по каждому помещению отдельно. Собственник/наниматель/арендатор обязан уплатить Управляющей организации пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической оплаты включительно.

7.5. Собственник, допустивший самовольное переустройство и перепланировку (реконструкцию) жилого помещения, несет ответственность в установленном законом порядке.

7.6. Управляющая организация не несет ответственности и не возмещает убытки и причиненный ущерб общему имуществу, если он возник в результате:

- 1) противоправных действий (бездействий) собственника/нанимателей/арендаторов и (или) членов их семьи, а также иных лиц;
- 2) использования собственником/нанимателями/арендаторами общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;
- 3) не обеспечения собственником/нанимателями/арендаторами своих обязательств, установленных настоящим Договором.
- 4) аварий, произошедших не по вине Управляющей организации и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.);
- 5) пожаров, возникших не по вине Управляющей организации, и последствий их тушения.

7.7. Управляющая организация не отвечает по обязательствам Собственника.

Собственник не отвечает по обязательствам Управляющей организации, которые возникли не по поручению Собственника.

7.8. Управляющая организация не несет ответственности за повреждение наружных блоков кондиционеров, козырьков, вывесок, рекламных и других конструкций, размещенных на общем имуществе многоквартирного дома в нарушение п.3 ч.2 ст. 44 ЖК РФ.

7.9. Управляющая организация не несет ответственности за повреждение транспортных средств, совершивших остановку или стоянку с нарушением правил, установленных п.4.2.35, 4.2.36 Договора.

7.10. В случае наличия у Собственника задолженности по оплате 1 коммунальной услуги в размере, превышающем сумму 3 месячных размеров платы за коммунальную услугу, исчисленных исходя из норматива потребления коммунальной услуги независимо от наличия или отсутствия индивидуального или общего (квартирного) прибора учета и тарифа на соответствующий вид коммунального ресурса, Управляющая организация ограничивает или приостанавливает предоставление коммунальной услуги, предварительно уведомив об этом Собственника в порядке, установленном действующим законодательством

8. Форс-мажор

8.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору при возникновении непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, под которыми понимаются: запретные действия властей, гражданские волнения, эпидемии, блокада, эмбарго, землетрясения, наводнения, аномальные снегопады, пожары или другие стихийные бедствия, техногенные и природные катастрофы, террористические акты, военные действия, акты государственных органов любого уровня, 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.

8.2. 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.

8.3. Собственник не вправе требовать от Управляющей организации возмещения вреда, причиненного его имуществу, в том числе общему имуществу многоквартирного дома, если этот вред был причинен вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

9. Изменение и расторжение Договора

9.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору осуществляются путем заключения дополнительных соглашений в письменной форме, подписываются сторонами и являются неотъемлемой частью настоящего Договора, принятого общим собранием собственника, за исключением п.5.1, 5.7 настоящего Договора.

9.2. Отчуждение помещения новому собственнику не является основанием для досрочного расторжения настоящего Договора.

9.3. Настоящий Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации:

9.3.1. В случае если многоквартирный дом окажется в состоянии, не пригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает.

9.3.2. При существенном нарушении Договора со стороны Собственника и пользователей помещений.

9.3.3. При наступлении обстоятельств, не позволяющих Управляющей организации осуществлять деятельность, составляющую предмет настоящего Договора.

9.4. При досрочном расторжении настоящего Договора по инициативе Собственника по причине изменения ими способа управления многоквартирным домом Управляющая организация должна быть предупреждена об этом не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей протокола решения общего собрания;

9.5. Собственник на основании решения общего собрания, вправе отказаться от исполнения Договора в одностороннем порядке, если Управляющая организация не выполняет условий такого договора, при этом такой отказ допускается только при доказанности существенного нарушения Договора со стороны Управляющей организации. При этом, Управляющая организация должна быть предупреждена об этом не позже чем за два месяца до предполагаемой даты отказа от исполнения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания.

9.6. Настоящий Договор может быть расторгнут:

9.6.1. В судебном порядке на основании решения суда вступившего в законную силу после возмещения сторонами имеющихся между ними задолженностей.

9.6.2. При ликвидации Управляющей организации как юридического лица.

9.6.3. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомления одной из Сторон другой Стороны о нежелании его продлевать.

9.7. В случае досрочного расторжения Договора в соответствии с главой 29 Гражданского кодекса Российской Федерации Управляющая организация вправе потребовать от Собственника возмещения расходов, понесенных Управляющей организацией в связи с исполнением обязательств по настоящему Договору понесенных до момента расторжения настоящего Договора. При этом обязательства Собственника по настоящему Договору считаются исполненными с момента возмещения Собственником указанных расходов.

9.8. Прекращение настоящего Договора не является основанием для прекращения неоплаченных Собственником обязательств перед Управляющей организацией, а также по возмещению произведенных Управляющей организацией расходов, связанных с выполнением обязательств по настоящему Договору.

Под расходами в этом случае понимаются:

- стоимость не оплаченных Собственнику оказанных Управляющей организацией услуг, понесенных затрат и выполненных работ;
- стоимость потребленных коммунальных услуг;

9.9. Условия настоящего Договора в отношении изменения состава общего имущества и его технических характеристик в случаях, когда такие изменения производятся в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, могут быть изменены по предложению Управляющей организации без проведения общего собрания собственника.

10. Срок и порядок подписания Договора

10.1. Срок действия данного Договора – 1 год .

10.2. Условия настоящего Договора распространяются на Собственника, приобретшего право собственности на помещения в многоквартирном доме после вступления в силу настоящего Договора, с даты приобретения соответствующего права.

10.3. Все изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются дополнительным соглашением, подписанным обеими сторонами, за исключением изменений, указанных в п.5.1., 5.7.

10.4. Если за 2 месяца до окончания срока действия настоящего Договора ни одна из сторон в письменном виде документально не заявит об отказе в его пролонгации, Договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок. При этом, отказ от пролонгации Договора со

стороны Собственника, направляемый Управляющей организацией, должен быть подтвержден решением общего собрания Собственника об отказе от пролонгации настоящего Договора на новый срок. При отсутствии такого решения уведомление об отказе считается не направленным и не действительным.

10.5. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

11. Порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по Договору управления

11.1. Контроль за деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником, советом многоквартирного дома и/или лицами, уполномоченными общим собранием собственника, а также иными компетентными органами в соответствии с действующим законодательством. Контроль осуществляется Собственником (уполномоченными им лицами, советом многоквартирного дома) в пределах полномочий, установленных действующим законодательством и настоящим Договором, в том числе путем:

- 1) получения от Управляющей организации информации в составе, порядке, в сроки и способами, установленными для ее раскрытия действующим законодательством;
- 2) проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ;
- 3) участия в осмотрах общего имущества с целью подготовки предложений по ремонту;
- 4) участие в составлении актов о нарушении условий Договора;
- 5) инициирования общего собрания собственника.

11.2. Управляющая организация ежегодно в течение первого квартала текущего года представляет собственнику помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении Договора управления за предыдущий год.

Отчет предоставляется в письменной форме и вывешивается на входах в подъезды дома и размещается на сайте Управляющей организации.

11.3. Услуги и работы по настоящему Договору за соответствующий расчетный период признаются выполненными Управляющей организацией с надлежащим качеством и принятыми собственниками в случае оплаты их стоимости большинством (более 50%) от числа собственника (нанимателей) помещений в данном доме.

12. Прочие условия

12.1. Претензии (жалобы) могут быть предъявлены собственником в течение срока установленного действующим законодательством, от даты, когда он узнал или должен был узнать о нарушении его прав. При этом к претензии (жалобе) прилагаются обосновывающие ее документы.

12.2. Любое требование, уведомление или иное сообщение (обращение), направляемое сторонами друг другу по настоящему Договору, считается направленным надлежащим образом, если оно доставлено адресату посылным, заказным письмом, телефонограммой, телефаксом по адресу, указанному в настоящем Договоре или иным способом, указанным в настоящем Договоре.

12.3. Все споры по настоящему Договору решаются путем переговоров, а при невозможности достижения соглашения – в судебном порядке.

12.4. Взаимоотношения сторон, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются действующим законодательством РФ.

13. Порядок подписания Договора.

13.1. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой Стороны, оба имеют одинаковую юридическую силу.

13.2. Данный Договор является обязательным для всех собственников помещений многоквартирного дома с даты включения дома № 9А по ул.Бондарева г. Сортавала, в реестр лицензий Республики Карелия.

13.3. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном Жилищным и Гражданским законодательством.

13.4. Настоящий договор считается подписанным, действительным и законным при наличии большинства подписей членов из совета дома. Отсутствие подписи одного из членов совета дома не является основанием для признания договора управления не заключённым и не подписанным.

Подписи, адреса и реквизиты сторон:

Собственники в лице членов совета дома:

Иванов (Иванов И.И.)
Петров (Петров П.П.)
Сидоров (Сидоров С.С.)

«Управляющая организация»
ООО «СоюзРемСтрой»:

Генеральный директор:



Черкина Ж.М.

ИНН – 1007012825, ОГРН 1021000945426, БИК 044030910, КПП-100701001, р/сч – 40702810535500000011 Санкт-Петербургский РФ АО «РОССЕЛЬХОЗБАНК» г. Санкт-Петербург, кор/сч – 30101810900000000910, телефон: 8(814-30)4-40-05, +7921 621 13 01, Email: souzremstroj@rambler.ru

Юридический адрес: Республика Карелия, г.Сортавала, ул.Победы, д. 6, тел. 4-40-05

Перечень работ по содержанию многоквартирного дома
(Рекомендуемый Постановлением Госстроя России от 27.09.2003г. №170)

Виды работ
А. Работы, выполняемые при проведении технических осмотров и обходов отдельных элементов и помещений жилых домов
1. Устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации, обслуживающих более одного жилого и нежилого помещения, в т.ч. оборудование, находящееся в жилых и нежилых помещениях, работа или состояние которого оказывает влияние на работу или состояние всего инженерного оборудования дома: - установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов, устранение засоров;
2. Устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения, обслуживающих более одного жилого и нежилого помещения, в т.ч. оборудование, находящееся в жилых и нежилых помещениях, работа или состояние которого оказывает влияние на работу или состояние всего инженерного оборудования дома: - установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов; - ревизия кранов и другой запорной арматуры расширителей и воздухоотводчиков; - восстановление разрушенных или замена недостаточной тепловой изоляции труб в лестничных клетках, подвалах, чердаках и в нишах санитарных узлов;
3 Смена перегоревших электролампочек в помещениях общего пользования
4. Прочистка канализационного лежачка
5. Проверка исправности канализационных вытяжек
6. Проверка наличия тяги в вентиляционных каналах.
Б. Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в весеннее-летний период
1. Укрепление водосточных труб, колен и воронок
2. Снятие пружин на входных дверях
3. Ремонт оборудования придомовой территории
4. Ремонт просевших отмосток .
В. Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в осеннее-зимний период
1. Утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях.
2. Укрепление и ремонт парапетных ограждений.
3. Проверка исправности слуховых окон .
4. Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления.
5. Прочистка вентиляционных каналов.
6. Проверка состояния исправности окон и дверей вспомогательных помещений.
7. Проверка состояния продухов в цоколях зданий
8. Поставка доводчиков на входных дверях

Г. Работы, выполняемые при проведении частичных осмотров 1. Утепление трубопроводов 2. Проверка наличия тяги в вентиляционных каналах. 3. Уплотнение сгонов 4. Прочистка внутренней канализации 5. Набивка сальников в вентилях, кранах, задвижках 6. Смена перегоревших электролампочек на лестничных клетках и технических подпольях 7. Проверка канализационных вытяжек мелкий ремонт изоляции
Д. Работы по санитарному содержанию и благоустройству домовладений 1. Уборка лестничных клеток: - влажное подметание лестничных клеток (1-5 этаж) - Мытье лестничных клеток (1-5 этаж) - Обметание пыли с потолков - влажная протирка стен, дверей - Влажная протирка подоконников, почтовых ящиков - Мытье оконных переплетов 2. Содержание придомовой территории Зимний период: - Подметание свежеснеговывающего снега Летний период: - Подметание территории в дни без снегопада - Уборка газонов от случайного мусора - Уборка газонов от опавших листьев
Д. Прочие работы 1. Регулировка и наладка систем центрального отопления 2. То же, вентиляции 3. Промывка и опрессовка системы центрального отопления 4. Удаление с крыш снега и наледей. 5. Очистка кровли от мусора, грязи, листьев. 6. Очистка от мусора подвальных и чердачных помещений

Примечание: В жилых и подсобных квартирах работы выполняются пользователями помещений. Указанный перечень является определенным общим собранием собственников в качестве одного из условий договора, и не противоречащего Постановлению Правительства Российской Федерации № 290 от 3 апреля 2013 года.

Генеральный директор

ООО «СоюзРемСтрой»



Черкина Ж.М.

Перечень

услуг и работ по управлению многоквартирным домом.

№ п/п	Перечень работ	Периодичность проведения работ
1.	Руководство деятельностью управляющей компании в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, концепцией реформы ЖКХ в РФ, согласно утвержденному Уставу компании и договору с собственником	постоянно
2.	Организация и ведение бухгалтерского учёта в соответствии с едиными методологическими основами бухгалтерского учета и отчетности	постоянно
3.	Документальное оформление управленческих решений, действий; организация документооборота; упорядочение и хранение исполнительной документации	постоянно
4.	Анализ сложившегося состояния находящегося в управлении жилищного фонда, уровня и качества предоставляемых работ и услуг, подготовка предложений по повышению качества обслуживания жилищного фонда в соответствии с действующими нормативными документами. Контроль за выполнением показателей качества по содержанию и ремонту жилищного фонда	постоянно
5.	Выполнение работ, связанных с принятием в управление жилых многоквартирных домов	при принятии в управление
6.	Ведение технической документации и базы данных по составу инженерного оборудования, капитальности, степени благоустройства и другим техническим параметрам зданий, сооружений, инженерных сетей	постоянно
7.	Уточнение перечня требуемых работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников многоквартирных домов	ежегодно, при формировании размера платы по содержанию и текущему ремонту жилищного фонда
8.	Организация работ по выдаче технических решений для устранения выявленных обнаруженных дефектов	по необходимости
9.	Осуществление функции Заказчика при выполнении работ по капитальному и текущему ремонтам жилищного фонда в соответствии с действующими нормативно-правовыми документами	постоянно
10.	Подготовка проектов договоров по обслуживанию и ремонту жилищного фонда	постоянно
11.	Работа с ресурсоснабжающими предприятиями при заключении договоров между Управляющей организацией и ресурсоснабжающими организациями. Обеспечение согласованной политики с поставщиками коммунальных услуг	постоянно
12.	Обеспечение условий технической эксплуатации и осуществление контроля за правильной эксплуатацией и содержанием жилищного фонда подрядными организациями	постоянно
13.	Контроль за выполнением работ по подготовке жилищного фонда к сезонным условиям эксплуатации	в периоды подготовки к осеннее – зимнему и весеннее - летнему периодам
14.	Контроль качества и объема выполненных работ и предоставленных услуг, приемка произведенных работ и услуг по договорам с подрядными организациями на содержание и ремонт жилищного фонда. Активирование выполненных работ, активирование фактов невыполнения договорных обязательств. Применение штрафных санкций к подрядчикам	постоянно при выявлении фактов невыполнения работ
15.	Обеспечение потребителей информацией о нормативных показателях качества	постоянно

	жилищно-коммунальных услуг, сроках их предоставления и размерах финансовых санкций за нарушение нормативного уровня качества	
16.	Проверка соблюдения потребителями жилищно-коммунальных услуг своих обязательств по договорам найма, аренды, технического обслуживания и т.д.	постоянно
17.	Подготовка данных для корректировки размера оплаты ЖКУ в случае отклонения их качества от нормативного уровня	по мере необходимости
18.	Выявление потребителей, имеющих задолженность по платежам за жилищно-коммунальные услуги. Принятие мер по взысканию задолженности. Работа по взысканию задолженности за услуги ЖКУ в судебном порядке, в том числе работа с судебными приставами по исполнению решений суда. Подготовка материалов для судебного взыскания задолженности	постоянно
19.	Приём и регистрация заявок, выяснение их причин и характера. Оперативный контроль за ходом ликвидации аварий. Ведение диспетчерского журнала и другой технической документации	по мере поступления заявок, до окончания ликвидации аварий и причин их вызвавших
20.	Осуществление расчетов с подрядчиками за реализованную продукцию (услуги, работы) в соответствии с актами оценки качества выполненных работ и поставленных услуг	в соответствии с договорами
21.	Консолидация финансовых средств для расчетов с подрядчиками за выполненные работы и предоставленные услуги в соответствии с заключенными договорами	постоянно
22.	Подготовка расчетов по размеру платы для утверждения органом местного самоуправления	ежегодно, при формировании размера платы по содержанию и текущему ремонту жилищного фонда
24.	Заключение договоров на управление общим имуществом с собственниками жилых и нежилых помещений многоквартирного дома, договоров на предоставление ЖКУ с нанимателями жилых и арендаторами нежилых помещений, договоров аренды на общее имущество собственников жилого дома. Подготовка актов выполненных работ, счетов-фактур к договорам по управлению жилищным фондом с предпринимателями и юридическими лицами	постоянно
25.	Представление интересов управляющей компании на судебных заседаниях по делам о жилищно-коммунальном обслуживании и его оплате. Подготовка расчетов и документов для предоставления в судебные органы для защиты интересов управляющей компании. Участие в судебных процессах	по мере необходимости
26.	Предоставление статистической отчетности, информации в государственные и вышестоящие органы	постоянно, в соответствии со сроками предоставления
27.	Определение размера платежей за ЖКУ, оформление извещений гражданам на оплату жилищно-коммунальных услуг	ежемесячно
28.	Проведение перерасчетов платежей за жилищно-коммунальные услуги	по мере необходимости, по заявлениям
29.	Рассмотрение и подготовка ответов на обращения потребителей ЖКУ по вопросам, связанным с жилищно-коммунальным обслуживанием	по мере поступления, в установленные сроки
30.	Организация расчетно-кассового обслуживания	постоянно
31.	Начисление пени в соответствии с действующим законодательством и договором при нарушении потребителями сроков внесения платежей за ЖКУ	ежемесячно
32.	Создание и ведение базы данных по лицевым счетам нанимателей и собственников жилья	постоянно

33.	Расторжение заключенных договоров в судебном порядке или по соглашению сторон	по мере необходимости
34.	Юридическое оформление договоров, обеспечение законности. Проверка соответствия законодательству приказов, инструкций, положений и других документов правового характера, имеющих отношение к обслуживанию и ремонту жилищного фонда	постоянно
35.	Анализ потребления энергоресурсов потребителями. Учёт фактических объемов энергоресурсов по арендаторам и собственникам нежилых помещений в домах с общедомовыми приборами учета	постоянно
36.	Учет и контроль за соответствием разрешенной присоединенной мощности, фактически установленной у потребителей	постоянно
37.	Составление графиков обхода потребителей для контрольных проверок правильности снятия показаний ИПУ	ежегодно
38.	Визуальный осмотр и проверка наличия пломб на индивидуальных приборах учета энергоресурсов. Снятие показаний с приборов учета, оформление двухстороннего акта с потребителем	согласно графику и по необходимости
39.	Выявление случаев безучетного пользования энергоресурсами. Составление актов о незаконном пользовании энергоресурсами	постоянно
40.	Организация отключения и подключения специалистами подрядных организаций электроснабжения и (или) горячего водоснабжения, газоснабжения у потребителей, имеющих задолженность за ЖКУ	по мере необходимости
41.	Составление графиков плановой замены индивидуальных приборов учёта. Извещение граждан о плановой поверке или замене приборов учёта по истечении меж поверочного периода	постоянно
42.	Организация первичного приема от граждан документов на регистрацию и снятие с регистрационного учета по месту пребывания и месту жительства, подготовки и передачи в орган регистрационного учета предусмотренных учетных документов, а также ведения и хранения поквартирных карточек и карточек регистрации по месту жительства (содержание паспортных столов)	постоянно

Генеральный директор
ООО «СоюзРемСтрой»



Черкина Ж.М.

