

г. Артём

«15» января 2015 года

Собственники помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Артём, ул. Братская, д. 33, действующие на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, оформленного протоколом от «15» января 2015 года № ____, именуемые в дальнейшем «Собственники», с одной стороны, и ООО «УК Мастер», в лице генерального директора Стрельникова Игоря Ивановича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем Управляющая организация, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Цель Договора

1.1. Настоящий Договор заключен по инициативе собственников жилых и нежилых помещений на условиях, утвержденных решением общего собрания собственников помещений по адресу:

Приморский край, г. Артём, ул. Братская, д. 33,

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. № 354 «о предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» и иных положений законодательства РФ, применимых к предмету настоящего Договора.

1.3. Управляющая организация обязана приступить к исполнению настоящего Договора не позднее чем через тридцать дней со дня его подписания.

Техническая и иная документация на многоквартирный дом передается Управляющей организации в срок не позднее тридцати дней с момента заключения настоящего Договора.

1.4. Условия настоящего Договора утверждены решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома и являются одинаковыми для всех собственников помещений

2. Предмет Договора

2.1. Предметом Договора является управление многоквартирным домом.

2.2. По Договору управления многоквартирным домом Управляющая компания по заданию Собственников в течение согласованного срока за плату (вознаграждение) обязуется оказывать услуги и выполнять работы по управлению, надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, осуществлять иную деятельность, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом.

2.3. Перечень работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме определен в Приложении № 2, которое является неотъемлемой частью настоящего договора, и может быть изменен на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома по согласованию с Управляющей компанией.

2.4. Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома проводится по решению общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.

2.5. Капитальный ремонт общего имущества проводится за счет собственников за отдельную плату на основании самостоятельного договора или дополнительного соглашения к настоящему договору в соответствии с решением общего собрания собственников помещений, которое принимается с учетом предложений Управляющей компании, с утверждением перечня и объема работ, сроков проведения капитального ремонта, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта. Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома распространяется на всех собственников помещений в этом доме с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому Собственнику переходит обязательство предыдущего Собственника по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома.

2.6. В состав общего имущества многоквартирного дома входят помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме - Приложение № 3.

2.7. Границей эксплуатационной ответственности Сторон, являются места соприкосновения конструктивных элементов принадлежащего Собственнику жилого помещения, оборудования и инженерных (электрических) сетей, расположенных в принадлежащем Собственнику жилом помещении, с общедолевым имуществом многоквартирного дома, в котором расположено принадлежащее Собственнику жилое помещение.

3. Порядок и размер платы

3.1. Цена настоящего Договора определяется как сумма платы за содержание и ремонт жилого помещения, которые обязаны оплатить Собственники 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.

3.2. Размер платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме (далее содержание и текущий ремонт жилья) определяется исходя из занимаемой общей площади жилого помещения, и устанавливается в размере, обеспечивающем управление многоквартирного дома в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме»

3.2.1. Размер платы за содержание и текущий ремонт жилья определяется на общем собрании Собственников помещений с учетом предложений Управляющей компании и должен быть установлен не менее чем на один год. При отсутствии решения общего собрания об установлении размера платы размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома устанавливается исходя из стоимости на аналогичные услуги, утвержденные органом местного самоуправления. В случае принятия решений уполномоченным органом местного самоуправления в установленном законом порядке об изменении оплаты за содержание и текущий ремонт жилья, собственники обязаны осуществлять оплату в соответствии с вновь утвержденным размером без внесения изменений и дополнений в настоящий договор.

3.2.3. Изменение размера платы за содержание и текущий ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

3.2.4. Собственник помещения в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание и текущий ремонт общего имущества, включая услуги и работы по управлению многоквартирным домом, соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы.

3.2.5. Плата за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме вносится на основании платежных документов, представленных в соответствии положениями настоящего договора. В случае предоставления платежных документов позднее даты, определенной договором, плата за жилое помещение может быть внесена с задержкой на срок задержки получения платежного документа. Плата за жилое помещение вносится через уполномоченные организации (банк, сберкасса, почтовое отделение).

На выставленном Управляющей компанией платежном документе указывается сумма начисленной платы:

- плата за содержание общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме

- плата за текущий ремонт (или ремонт) общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

В платежном документе указываются сведения: об изменениях размера платы с указанием оснований, в том числе в связи со снижением качества выполнения работ и оказания услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, о сумме пени, о размере задолженности перед Управляющей компанией за предыдущие периоды, иная информация.

3.2.6. Собственник вправе осуществлять предоплату на основании выставленного платежного документа с поступающим перерасчетом размера платы при необходимости.

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

3.4. В случае изменения стоимости услуг по настоящему договору Управляющая компания производит перерасчет стоимости услуг со дня вступления изменений в силу.

3.5. Льготы, субсидии, компенсации по оплате услуг предоставляются в соответствии с действующим законодательством.

3.6. В случае возникновения необходимости проведения не установленных договором работ и услуг Собственники на общем собрании определяют необходимый объем работ (услуг), сроки проведения работ, стоимость работ (услуг), которые оплачиваются дополнительно, порядок и сроки оплаты. Размер платежа для Собственника рассчитывается пропорционально доли собственности в общем имуществе многоквартирного дома, оплата в указанном случае производится Собственником в соответствии с выставленным Управляющей компанией счетом на оплату.

3.7. В случае досрочного расторжения настоящего договора по инициативе собственников Собственник обязан погасить все задолженности по оплате услуг перед Управляющей компанией.

3.8. Размер платы за содержание и ремонт жилья должны быть соразмерны утвержденному перечню, объемам и качеству услуг и работ.

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

4. Права и обязанности сторон

4.1 Собственники имеют право:

4.1.2. 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.

4.1.3. Требовать от Управляющей организации в части взятых ей обязательств устранения выявленных сторонами недостатков в предоставлении услуг и работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома, неисправностей, аварий при условии полной и своевременной оплаты по Договору.

4.1.4. Требовать перерасчета оплаты по Договору вследствие отсутствия или ненадлежащего качества предоставления жилищных и коммунальных услуг при наличии вины Управляющей организации в установленном законом порядке.

4.1.5. Контроль исполнения договорных обязательств Управляющей организацией, подписание актов выполненных работ и оказанных услуг, а также иных актов осуществляет председатель совета многоквартирного дома и/или уполномоченное собственниками лицо, если иное не установлено решением общего собрания собственников помещений, а в случае отказа или невозможности выполнять председателем совета многоквартирного дома или уполномоченным собственниками лицом эти функции они делегируются одному из членов совета многоквартирного дома, а в случае его отсутствия одному из собственников помещений.

4.1.6. В случае если председатель совета многоквартирного дома и/или уполномоченное собственниками лицо не может исполнить свои обязанности (командировка, отпуск, болезнь и пр.), то его обязанности временно могут быть исполнены одним из членов совета многоквартирного дома, а в случае его отсутствия одним из собственников в многоквартирном доме.

4.1.7. В случае если уполномоченное собственниками лицо не выбрано или отказалось быть уполномоченным лицом, то его обязанности, до момента выбора нового уполномоченного лица, могут быть исполнены одним из собственников в многоквартирном доме.

4.1.8. Собственник вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организации обеспечить предоставление ему платежных документов.

4.2.1. Собственники обязаны:

4.2.2. 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.

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

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

4.2.5. 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.

4.2.6. 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.

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

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

4.2.9. 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.

4.2.10. 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.

4.2.11. Своевременно и полностью вносить оплату по настоящему Договору.

4.2.12. Соблюдать права и законные интересы соседей, не допускать выполнения в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений, либо создающих повышенный шум или вибрацию, соблюдать тишину в помещениях многоквартирного дома с 23-00 до 7-00 час, не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования при производстве ремонтных работ с 21.00 до 8.00 часов, не

нарушать права других собственников и не нарушать нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях.

4.2.13. 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.

4.2.14. Полностью возмещать причиненный другим собственникам или общему имуществу ущерб, причиненный вследствие невыполнения собственником или иными лицами, проживающими в помещении собственника, обязанности допускать в занимаемое им жилое помещение работников и представителей исполнителя (в том числе работников аварийных служб).

4.2.15. 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.

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

4.2.17. Соблюдать Правила пользования жилыми помещениями. Использовать или предоставлять в пользование жилое помещение только для проживания и поддерживать его в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним.

4.2.18. 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.

4.2.19. 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.

4.2.20. Проводить общие собрания собственников в случае получения от Управляющей организации предложения о необходимости его проведения.

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

4.2.22. Предоставить Управляющей организации список лиц, уполномоченных Собственниками 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 одного из Собственников помещений с обязательным представлением оригинала протокола Общего собрания собственников в срок не позднее трех рабочих дней с даты принятия такого решения.

4.2.23. В случае отчуждения собственности произвести предоплату за услуги по содержанию и ремонту жилья и коммунальные ресурсы и услуги по водоотведению за месяц вперед до момента регистрации права собственности на нового собственника в установленном законом порядке.

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

4.2.25. Не допускать выполнения работ или совершения иных действий, приводящих к порче помещений или конструкций многоквартирного дома, загрязнению придомовой территории.

4.2.26. При обнаружении неисправностей санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом/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.

4.2.27. Соблюдать следующие требования:

4.2.28. не производить перенос инженерных сетей;

4.2.29. не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;

4.2.30. 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 Собственников и их оплаты, без согласования с Управляющей организацией;

4.2.31. не производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения Управляющей организации;

4.2.32. 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;

- 4.2.33. 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;
- 4.2.34. не увеличивать самовольно поверхности нагрева приборов отопления, установленных в помещении, свыше параметров, указанных в техническом паспорте помещения;
- 4.2.35. не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества многоквартирного дома.
- 4.2.36. Не производить складирование строительного мусора в местах общего пользования и на придомовой территории.
- 4.2.37. Допускать в занимаемые жилые и нежилые помещения в заранее согласованное время специалистов Управляющей организации и уполномоченных ею лиц для снятия показаний приборов учета.
- 4.2.38. Нести ответственность за сохранность и работоспособность индивидуальных приборов учета.
- 4.2.39. 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.
- 4.2.40. Не допускать остановку/стоянку личного транспортного средства на расстоянии, меньшем, чем 5 метров от стены дома.
- 4.2.41. Согласовывать в соответствии с п.3 ч.2 ст.44 ЖК РФ на общем собрании собственников пользование общим имуществом многоквартирного дома с целью размещения наружных блоков кондиционеров, козырьков, вывесок, рекламных и других конструкций, а также, в случае необходимости, получать разрешение на такое размещение от органов государственной власти и местного самоуправления.
- 4.2.42. Информировать Управляющую организацию о сдаче в аренду и (или) продаже нежилых помещений.

Права и обязанности Управляющей компания:

Управляющая компания осуществляет свои права (полномочия) и исполняет свои обязанности в рамках реализации целей настоящего договора, руководствуясь законодательством Российской Федерации, Приморского края, нормативными актами органа местного самоуправления, настоящим Договором.

Управляющая компания вправе:

- 4.3. Вести расчеты с собственниками жилых помещений за работы и услуги по содержанию общего имущества, осуществлять сбор платы за услуги по настоящему договору, осуществлять начисление, перерасчеты, перечисления, сбор платежей с участием третьих лиц;
- 4.3.1. Требовать от собственников помещений в многоквартирном доме своевременного внесения платы за оказываемые услуги;
- 4.3.2. Принимать меры по взысканию задолженности по платежам за жилое и нежилое помещение;
- 4.3.3. Представлять интересы Собственника перед подрядчиками, государственными и муниципальными органами власти, и другими физическими и юридическими лицами в рамках реализации цели настоящего договора при наличии письменного согласия собственника;
- 4.3.4. Обращаться к общему собранию собственников с предложением о необходимости проведения текущего и капитального ремонта дома, а также работ, не предусмотренных настоящим договором, о наложении санкций при причинении одним из собственников ущерба общему имуществу многоквартирного дома;
- 4.3.5. Осуществлять целевые сборы по решению общих собраний собственников дома;
- 4.3.6. При возникновении аварийной ситуации, пожара, в случае отсутствия сведений о местонахождении собственника с учетом положений требований действующего законодательства получить доступ в помещение с обязательным составлением акта;
- 4.3.7. Самостоятельно, соблюдая при этом установленные периоды, сроки, процедуру проведения работ, в частности по текущему ремонту, определять способ и порядок выполнения работ по управлению многоквартирным домом, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии для выполнения отдельных видов работ, оказания услуг и иных действий, осуществляя контроль за деятельностью привлеченных лиц;
- 4.3.8. В случае несоответствия данных, на основании которых производится начисление платы за оказываемые услуги, фактическим - проводить перерасчет размера платы за услуги, установленные настоящим договором;
- 4.3.9. Принимать участие в приемке на коммерческий учет индивидуальных приборов учета коммунальных услуг с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов учета;
- 4.3.10. Выносить предложение собственнику о проведении текущего ремонта на сумму, превышающую фактический размер поступлений денежных средств по данному виду работ;
- 4.3.11. Проводить текущий ремонт общего имущества дома на основании решения общего собрания собственников на сумму фактически поступивших платежей по данному виду работ.
- 4.3.12. В случае недостаточности денежных средств для проведения текущего ремонта общего имущества, Управляющая компания вправе за свой счет осуществить необходимые работы, если общим собранием собственников будет принято решение о проведении такого ремонта как первоочередного и безотлагательного. При этом, погашение затрат Управляющей организации на проведение указанного ремонта будет осуществляться платежами Собственников на оплату ремонта общего имущества, в размере, определенном общим собранием Собственников до полного погашения задолженности.
- 4.3.13. Осуществлять иные права, предусмотренные законодательством и настоящим Договором.

4.4. Управляющая компания обязана:

- 4.4.1. Оказывать собственнику услуги по организации (планированию) выполнения работ, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, в соответствие с перечнем работ и услуг (Приложение № 1) иными положениями настоящего договора.
- 4.4.2. Проводить выбор исполнителей (подрядных, в т.ч. специализированных, организаций) для выполнения работ и оказания услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества и заключать с ними от имени и за счет Собственника договоры, либо обеспечивать выполнение работ и оказание услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества самостоятельно;
- 4.4.3. Контролировать и требовать исполнения договорных обязательств подрядчиками, соблюдения подрядчиками уровня качества, состава и объема работ и услуг по содержанию общего имущества и их соответствия условиям договоров;
- 4.4.4. Принимать работы и услуги, выполненные и оказанные по заключенным с подрядчиками договорам;
- 4.4.5. Устанавливать и фиксировать факт неисполнения или ненадлежащего исполнения подрядчиком договорных обязательств, участвовать в составлении соответствующих актов;
- 4.4.6. Осуществлять подготовку к сезонной эксплуатации многоквартирного дома;
- 4.4.7. Организовать аварийно-диспетчерское (аварийное) обслуживание общего имущества многоквартирного дома в целях оперативного приема заявок о наличии аварий (неисправностей) и незамедлительного устранения аварийных ситуаций и неисправностей конструктивных элементов многоквартирного дома и его инженерного оборудования в границах эксплуатационной ответственности Управляющей компании, обеспечить выполнение заявки Собственника по локализации аварийных ситуаций в границах эксплуатационной ответственности Сторон;
- 4.4.8. Принимать меры к обязательному предварительному уведомлению граждан о проведении технических осмотров состояния внутридомового оборудования или несущих конструкций дома, расположенных внутри жилого помещения, их ремонта или замены, согласовывать сроки проведения указанных работ;
- 4.4.9. Разъяснять Собственнику последствия выполнения его решений по сокращению объемов и номенклатуры работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, влекущим за собой невозможность завершения работ в срок и в необходимом объеме, тем самым способствующим переходу дома в недопустимое состояние, в том числе последствия непринятия решения о проведении текущего и капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома, неоплаты или оплаты не в полном объеме услуг, согласованных настоящим договором;
- 4.4.10. При условии дополнительной платы собственников помещений многоквартирного дома, привлекать специализированные организации (экспертов) для целей технического обследования здания, для обнаружении во время ежегодных технических осмотров, признаков снижения работоспособного состояния несущих конструкций и недопустимого технического состояния дома в целом, для определения причин появления этих признаков и мерах по обеспечению безопасности проживания;
- 4.4.11. Производить либо организовывать начисление, сбор, распределение и в установленном Правительством Российской Федерации порядке перерасчет платежей Собственника в многоквартирном доме самостоятельно или путем привлечения третьих лиц и контролировать исполнение ими договорных обязательств;
- 4.4.12. Проводить прием граждан, рассматривать предложения, заявления и жалобы граждан и принимать соответствующие меры. Не позднее 30 дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу (если иной срок не установлен действующим законодательством для рассмотрения отдельных видов жалоб и заявлений);
- 4.4.13. Информировать собственника о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг поставщиками, о причинах и предполагаемой продолжительности непредвиденных перерывов в предоставлении коммунальных услуг, продолжительности предоставления коммунальных услуг качества ниже, предусмотренного правилами предоставления коммунальных услуг гражданам и настоящим договором;
- 4.4.14. В случае предоставления работ по содержанию и текущему ремонту жилья и коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность участвовать в составлении соответствующего акта;
- 4.4.15. Информировать (на оборотной стороне квитанций и\или путем размещения объявлений в доме и\или иным доступным способом) собственника об изменении размера платы за оказываемые услуги по содержанию и текущему ремонту жилья не позднее, чем за 10 рабочих дней до предоставления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата в ином размере;
- 4.4.16. Предоставлять собственникам отчет о выполнении условий договора управления в соответствии с требованиями;
- 4.4.17. В случае обнаружения недостатков в процессе выполнения работ (предоставления услуг) по настоящему договору Управляющая компания обязана в минимально возможный срок исправить имеющиеся недостатки;
- 4.4.18. Управляющая компания может быть наделена иными обязанностями, предусмотренными законодательством и договорами.

5. Ответственность сторон

5.1. Собственники несут ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.2. 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 вентилей – 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); на системе газоснабжения – до отсекающей арматуры (вентиля на отводе от стояка). Индивидуальные приборы учета коммунальных ресурсов, радиатор отопления, оконные заполнения и входная дверь в помещение (квартиру) не входят в состав общего имущества.

5.3. Управляющая организация несет ответственность по настоящему Договору в объеме взятых обязательств (в границах эксплуатационной ответственности) с момента вступления Договора в юридическую силу.

При обнаружении недостатков выполненной работы (оказанной услуги) по настоящему Договору Собственники вправе потребовать, а Управляющая организация обязана немедленно за свой счет:

5.3.1. устранить недостатки выполненной работы (оказанной услуги);

5.4.2. повторно выполнить работы (оказать услуги);

а в случае невыполнения Управляющей организацией указанных требований – возместить понесенные Собственником расходы по устранению недостатков выполненной работы (оказанной услуги) своими силами или с привлечением третьих лиц.

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

5.6. В случае просрочки внесения оплаты Собственником 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.

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

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

5.8.1. противоправных действий (бездействий) собственников/нанимателей/арендаторов и (или) членов их семьи, а также иных лиц;

5.8.2. использования собственниками/нанимателями/арендаторами общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;

5.8.3. не обеспечения собственниками/нанимателями/арендаторами своих обязательств, установленных настоящим Договором.

5.8.4. аварий, произошедших не по вине Управляющей организации и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.);

5.8.5. пожаров, возникших не по вине Управляющей организации, и последствий их тушения.

5.9. Управляющая организация не несет ответственность за невыполнение отдельных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома по настоящему Договору в случае несвоевременной или неполной оплаты по Договору Собственниками/нанимателями/арендаторами.

5.10. Управляющая организация не отвечает за ненадлежащее состояние общего имущества, а также за ущерб, который возникает для Собственников из-за недостаточности средств на содержание общего имущества в многоквартирном доме и (или) ремонт общего имущества многоквартирного дома, если Управляющая организация уведомила собственников о необходимости проведения работ по содержанию или ремонту общего имущества, видах и стоимости работ, а также о необходимости сбора дополнительных денежных средств.

5.11. Управляющая организация не отвечает по обязательствам Собственников.

5.12. Собственники не отвечают по обязательствам Управляющей организации, которые возникли не по поручению Собственников.

5.13. Управляющая организация не несет ответственности за техническое состояние общего имущества многоквартирного дома, которое существовало до момента заключения настоящего Договора. Техническое состояние общего имущества указано в Приложении № 2 к настоящему Договору.

5.14. 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.4.2.41 Договора.

5.15. Управляющая организация не несет ответственности за повреждение транспортных средств, совершивших остановку или стоянку с нарушением правил.

5.16. Управляющая организация остается ответственной перед Собственниками за действия третьих лиц (субагентов, подрядчиков, Исполнителей) по договорам, заключенным с ними Управляющей организацией от своего имени и за счет Собственников.

5.17. При досрочном расторжении настоящего Договора по инициативе Собственников по причине изменения ими способа управления многоквартирным домом, Собственниками возмещается Управляющей организации неустойка в размере трехмесячной стоимости работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, формирующей цену Договора в месяце, предшествующем месяцу, в котором принято решение о расторжении Договора, если расторжение не связано с доказанностью существенного нарушения Договора со стороны Управляющей организации.

6. Особые условия. Форс – мажор.

6.1. Затраты, связанные с выполнением Управляющей компанией работ и услуг, не урегулированных Договором, в т.ч. возникших по объективным причинам, вызванным аварийными ситуациями, происшедшими не по вине Управляющей компании, оплачиваются Собственником дополнительно.

6.2. В случае нарушения качества услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также причинения вреда жизни, здоровью и имущества собственника, общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, нарушении собственником (иным пользователем) своих обязательств по пользованию помещением, а также по требованию Управляющей компании либо собственника составляется Акт. Акт составляется комиссией, состоящей из представителей Управляющей компании (обязательно), представителей подрядных организаций, с участием собственника, свидетелей (соседей) и других лиц. Акт составляется в произвольной форме и должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, причин и последствий недостатков, факты нарушения требований законодательства Российской Федерации, условий настоящего договора, или причинения вреда жизни, здоровью и имущества собственника, описание (при наличии возможности их фотографирование или видео съемка) повреждений имущества; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии. Акт составляется в не менее чем в двух экземплярах, один экземпляр акта по требованию вручается собственнику (пользователю). Подготовка бланков акта осуществляется Управляющей компанией. При отсутствии бланков акт составляется в произвольной форме.

6.3. При возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным выполнение Договора одной из сторон, а именно: пожар, стихийное бедствие, военные действия всех видов, изменение действующего законодательства и другие возможные обстоятельства непреодолимой силы, не зависящие от сторон, сроки выполнения обязательств продлеваются на время действия этих обстоятельств.

7. Срок и порядок подписания Договора

7.1. Настоящий Договор, содержащий все существенные условия и направленный для его утверждения на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: г. Артем, ул. Братская, д. 33, является офертой и выражает намерение Управляющей организации заключить настоящий Договор с собственниками на указанных в нем условиях, а принятое собственниками на общем собрании решение об утверждении условий настоящего Договора (протокол №__ от «15 » января 2015г.) является ее полным и безоговорочным акцептом.

7.2. Настоящий Договор считается заключенным с момента его акцептования (утверждения) Собственниками на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме.

7.3. Условия настоящего Договора применяются к отношениям Сторон, возникшим с « 01» февраля и в случае более позднего его подписания. Договор действует в течение 5 лет.

7.4. Утверждение настоящего Договора Собственниками большинством голосов от общего числа голосов собственников, принимающих участие в общем собрании при голосовании по вопросам повестки дня, является его подписанием, и Договор считается заключенным с каждым собственником многоквартирного дома на условиях, указанных в решении данного общего собрания.

7.5. При этом каждый собственник при его волеизъявлении имеет право подписать данный Договор:

- представитель собственника помещений, находящихся в муниципальной собственности, путем проставления подписи уполномоченного лица и наложения оттиска печати на последней странице настоящего Договора;
- собственники иных помещений в Приложении №1 к настоящему Договору.

Если собственник не проставил свою подпись на последней странице Договора или в Приложении №1 к Договору, подписанием настоящего Договора будет считаться проставление подписи собственника на решении собственника помещения (бюллетене для голосования) при условии, что данный собственник голосовал за утверждение (акцептование) настоящего Договора управления.

7.6. Если за 2 месяца до окончания срока действия настоящего Договора ни одна из сторон 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 Собственников об отказе от пролонгации настоящего Договора на новый срок. При отсутствии такого решения уведомление об отказе считается не направленным.

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

7.8. Условия настоящего Договора распространяются на Собственников, приобретающих права собственности на помещения в многоквартирном доме после вступления в силу настоящего Договора, с даты приобретения соответствующего права. При этом Собственник помещения обязан принять его в утвержденной на общем собрании редакции.

8. Порядок изменения и расторжения Договора

8.1. Изменение условий Договора или его расторжение осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации и настоящим договором. Решение об изменении и (или) расторжении настоящего договора принимается на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома в соответствии с Жилищным кодексом РФ и оформляется Протоколом.

8.2. Изменение настоящего договора допускается по соглашению сторон, которое оформляется путем составления дополнительного соглашения к настоящему договору, а также в случаях, установленных законодательством.

- 8.3. Расторжение настоящего договора допускается по соглашению сторон, в этом случае договор считается расторгнутым через 60 дней с момента подписания письменного соглашения о его расторжении.
- 8.4. В случае досрочного прекращения действия настоящего договора по инициативе собственников (отказ от исполнения), Управляющая компания должна быть уведомлена собственниками об этом не менее чем за 60 дней до даты прекращения действия договора с предоставлением доказательств невыполнения условий договора Управляющей компанией.
- 8.5. В случае досрочного прекращения действия настоящего договора по инициативе Управляющей компании собственники должны быть уведомлены об этом не менее чем за 30 дней до даты прекращения действия договора путем размещения информации на квитанции и/или объявлений на подъездах дома и/или иным доступным способом.
- 8.6. Изменение способа управления домом не является основанием для прекращения действия настоящего Договора
- 8.7. В случае прекращения действия настоящего договора Управляющая компания вправе требовать от Собственника возмещения расходов, понесенных Управляющей компанией в связи с исполнением обязательств по настоящему договору и до момента расторжения. При этом обязанности Собственника по настоящему договору считаются исполненными с момента возмещения Собственником указанных расходов.
- 8.8. Договор считается исполненным после выполнения взаимных обязательств и урегулирования расчетов между сторонами.

9. Порядок осуществления контроля

за выполнением управляющей организацией ее обязательств по Договору управления

- 9.1. Контроль за деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником, советом многоквартирного дома и/или лицами, уполномоченными общим собранием собственников, 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:
- 9.1.1.1. получения от Управляющей организации информации в составе, порядке, в сроки и способами, установленными для ее раскрытия действующим законодательством;
 - 9.1.1.2. проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ;
 - 9.1.1.3. участия в осмотрах общего имущества с целью подготовки предложений по ремонту;
 - 9.1.1.4. участие в составлении актов о нарушении условий Договора;
 - 9.1.1.5. инициирования общего собрания собственников.
- 9.2. Отчет предоставляется в письменной форме на общем собрании собственников помещений в МКД в соответствии с действующим законодательством.
- 9.3. Собственники обязаны ознакомиться с отчетом и утвердить его либо сообщить Управляющей организации о своих возражениях по отчету в течение тридцати дней со дня его получения. При отсутствии возражений со стороны Собственников в указанный срок отчет Управляющей организации считается принятым.
- 9.4. 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 собственников (нанимателей) помещений в данном доме.

10. Прочие условия

- 10.1. Граница эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и оборудованием помещения в многоквартирном доме устанавливается исходя из состава общего имущества, утвержденного общим собранием собственников помещений.
- 10.2. Претензии (жалобы) могут быть предъявлены собственником в течение 14 календарных дней от даты, когда он узнал или должен был узнать о нарушении его прав. При этом к претензии (жалобе) прилагаются обосновывающие ее документы. Претензии (жалобы), предъявленные по истечении данного срока, Управляющая организация не рассматривает.
- 10.3. 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.
- 10.4. Все споры по настоящему Договору решаются путем переговоров, а при невозможности достижения соглашения – в судебном порядке.
- 10.5. Взаимоотношения сторон, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются действующим законодательством РФ.
- 12.8. Настоящий Договор заключен в письменной форме путем составления двух экземпляров, подписанных сторонами с учетом положений настоящего Договора.
- Один экземпляр настоящего Договора хранится у Управляющей организации, второй у Совета дома/председателя.
- Управляющая организация обязана однократно выдать заверенную копию Договора обратившемуся собственнику.

Данный Договор является обязательным для всех собственников помещений многоквартирного дома.

10. Договор составлен на 10 страницах и содержит Приложения, являющихся его неотъемлемой частью:
- Приложение № 1. Список собственников, подписавших настоящий Договор.
 - Приложение № 2. Состав и техническое состояние общего имущества многоквартирного дома.
 - Приложение № 3. Протокол общего собрания № _____ от « 15 » января 2015 г.
 - Приложение № 4. Перечень работ/услуг.

9. Адреса и подписи Сторон:

«Управляющая компания»

ООО «УК Мастер»,
юр.адрес: 692760 г. Артём, ул. Днепростроевская, д. 8, тел.
Банковские реквизиты:
БИК 040507795 ИНН 2502050619
р/с 40702810600063904001
в ОАО АКБ «Приморье» г. Владивосток

Режим работы: пн. – чт. с 8.00 ч. до 17.00 ч. (пятница с 8.00 ч. до 15.30 ч.), перерыв с 12.00ч. до 13.00ч., выходные - суббота, воскресенье.

Генеральный директор _____ И.И. Стрельников

