

ДОГОВОР N _____
управления многоквартирным домом

«___» _____ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Балтийский», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Безруковой Светланы Борисовны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

_____,
паспорт: серия _____ № _____, выдан _____,
_____, дата выдачи: _____, зарегистрированный по адресу:
_____ - собственник
помещения № _____ многоквартирного дома № 31 по ул. Балтийской г. Новосибирска, общей площадью _____ кв.м., именуемый в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, именуемые совместно «Стороны», а по отдельности – «Сторона»,

заключили настоящий Договор управления жилым многоквартирным домом (далее по тексту Договор) на условиях, утвержденных решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, оформленным протоколом № _____ от _____, с целью обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, решения вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставления коммунальных услуг о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Управляющая организация по заданию собственников помещений в многоквартирном доме в течение согласованного настоящим договором срока за плату обязуется:

- 1) выполнять работы и оказывать услуги по управлению многоквартирным домом;
- 2) оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в доме;
- 3) предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений и пользующимся помещениями в этом доме лицам;
- 4) осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

1.2. Состав общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, содержание и ремонт, указаны в Приложении № 1 к настоящему договору.

1.3. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений и по управлению многоквартирным домом указан в Приложении № 2 к настоящему договору.

1.4. Перечень коммунальных услуг, предоставляемых собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме, указан в Приложении № 3 к настоящему договору.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Управляющая организация обязана:

2.1.1. Выполнять работы и оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (в соответствии, но не ограничиваясь Минимальным перечнем услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации №290 от 03.04.2013 г.), по предоставлению коммунальных услуг, качество которых должно соответствовать требованиям технических регламентов и установленных Правительством РФ правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах.

2.1.2. Осуществлять деятельность по управлению многоквартирным домом, выполнение работ и оказание услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также иные обязанности по настоящему Договору или связанные с ним, добросовестно, с максимальной выгодой для собственников многоквартирного дома.

2.1.3. Осуществлять контроль качества текущего ремонта, технического обслуживания, санитарного содержания многоквартирного дома и придомовых территорий в случае выполнения

соответствующих работ и услуг подрядными организациями. Предъявлять своевременно иски (а в случаях, предусмотренных законом или договором также претензии) к организациям в случае невыполнения ими работ и услуг или выполнения работ и услуг ненадлежащего качества.

2.1.4. Согласовывать с собственником (пользователем) помещения в многоквартирном доме дату и время проведения работ внутри помещения собственника (пользователя) не позднее чем за 3 (три) дня до начала работ. Сроки согласования, указанные в данном пункте, не распространяются на аварийные и чрезвычайные ситуации.

2.1.5. Производить при обращении собственника (пользователя) помещения в многоквартирном доме проверку правильности исчисления предъявленного к уплате размера платы за содержание жилого помещения и коммунальные услуги, задолженности или переплаты, правильности начисления неустоек (штрафов, пеней) и в установленные сроки, но не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты обращения, по результатам проверки выдавать потребителю документы, содержащие правильно начисленные платежи.

2.1.6. Принимать и выполнять заявки от собственников помещений (проживающих в помещении лиц) на неисправность инженерного оборудования и конструкций в установленные законом сроки.

2.1.7. В течение действия гарантийных сроков на результаты отдельных работ по ремонту общего имущества многоквартирного дома за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные в процессе эксплуатации собственником. Недостаток и дефект считается выявленным, если Управляющая организация получила заявку на их устранение.

2.1.8. Проводить проверку по обращениям собственников (пользователей) помещений о фактах предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в течение 2 часов с момента поступления такого обращения (заявки), если иной срок не согласован с потребителем, с составлением по результатам такой проверки соответствующих актов.

2.1.9. Информировать собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг качеством ниже, предусмотренного настоящим Договором, в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных досках (стендах) многоквартирного дома, а в случае личного обращения - немедленно.

2.1.10. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с пунктом 3.4 настоящего Договора.

2.1.11. В случае невыполнения работ или непредоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить собственника о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных досках (стендах) дома. Если невыполненные работы или неоказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании) произвести перерасчет платы за текущий месяц в соответствии с пунктом 3.3 настоящего Договора.

2.1.12. Осуществлять контроль за надлежащим исполнением поставщиками коммунальных услуг (ресурсоснабжающими организациями) своих обязанностей. Предъявлять своевременно иски (а в случаях, предусмотренных законом или договором также претензии) к поставщикам коммунальных услуг в случае непредоставления и/или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества.

2.1.13. Выявлять должников по платежам за выполнение работ и оказание услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, на выплату вознаграждения членам, председателю и заместителю председателя совета многоквартирного дома, на материально-техническое снабжение совета многоквартирного дома и своевременно принимать меры по взысканию задолженности в установленном порядке, в том числе путем предъявления исков.

2.1.14. Не допускать использования общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме без соответствующих решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Средства, поступившие в результате передачи в пользование общего имущества собственников либо его части на счет Управляющей организации, направляются на снижение оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, выполняемых по настоящему Договору, либо на иные цели, определенные решением Собственников.

2.1.15. Организовать в предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации сроки и порядке проведение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, указанным в письменном обращении, поступившем в Управляющую организацию от собственников помещений в многоквартирном доме, обладающих не менее чем десятью процентами голосов от общего количества голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

2.1.16. Принимать от собственников помещений показания индивидуальных приборов учета и использовать их при определении размера платы за коммунальные услуги.

2.1.17. Проводить комиссионный общий осмотр многоквартирного дома 2 раза в год в соответствии с Постановлением Госстроя РФ № 170 от 27.09.2003 г.

2.1.18. Направить подлинники решений и протокола, указанных в п. 2.3.6 настоящего договора, в течение 5 (пяти) дней с момента их получения в порядке, установленном федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства, в том числе с использованием системы, в орган государственного жилищного надзора для хранения.

2.1.19. На основании соответствующего решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, в соответствии с заключенными возмездными агентскими договорами начислять и выставлять к уплате в платежных документах собственникам помещений в многоквартирном доме взносы на выплату вознаграждения членам, председателю и/или заместителю председателя совета многоквартирного дома в размере, установленном общим собранием собственников помещений, а также с периодичностью, предусмотренной общим собранием собственников помещений, перечислять фактически полученные по данным статьям денежные средства соответственно членам, председателю и/или заместителю председателя совета многоквартирного дома, **выполнять функции** налогового агента по уплате НДФЛ и предусмотренных законодательством страховых выплат в Пенсионный фонд РФ.

2.1.20. Обеспечить доступ председателю совета дома и членам совета дома, а также уполномоченным ими лицам, в общедомовые помещения, включая технический подвал и чердак с целью контроля безопасности.

2.1.21. Обеспечить наличие технической документации на многоквартирный дом в соответствии с Постановлением Госстроя РФ № 170 от 27.09.2003 г. Хранить и актуализировать документацию (базы данных), полученную от застройщика, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние многоквартирного дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию собственника знакомить его с содержанием указанных документов.

2.1.22. Вести и хранить иную документацию на многоквартирный дом, включая, но не ограничиваясь: документацию на внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию, связанную с исполнением настоящего Договора.

2.1.23. Предоставлять или организовать предоставление собственнику или уполномоченным им лицам по запросам имеющуюся документацию, информацию и сведения, касающиеся управления многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества многоквартирного дома.

2.1.24. Передать техническую документацию и иные связанные с управлением домом документы, ключи от помещений, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, электронные коды доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, и иные технические средства и оборудование, необходимые для эксплуатации многоквартирного дома и управления им, в течение 3 (трех) рабочих дней со дня прекращения настоящего Договора, вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному или жилищно-строительному кооперативу либо иному специализированному потребительскому кооперативу, а в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если данный собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

2.1.25. Организовать комиссионное обследование готовности системы отопления дома и готовности жилого дома к зиме, в соответствии с Приказом Министерства энергетики Российской Федерации от 12 марта 2013 г. № 103 "Об утверждении Правил оценки готовности к отопительному периоду", с обязательным участием председателя совета дома, с последующим составлением Акта готовности отопительной системы и Паспорта готовности дома к зиме в сроки, указанные в Приказе № 103 от 12.03.2013 г. Акт и Паспорт готовности в обязательном порядке предъявляется Председателю Совета дома для ознакомления.

2.1.26. Обеспечить возможность контроля за исполнением обязательств по настоящему Договору (раздел 4 Договора), в частности, путем своевременного уведомления Председателя Совета многоквартирного дома (а в его отсутствие – иного члена Совета многоквартирного дома) обо всех планируемых работах в отношении общего имущества многоквартирного дома, с обеспечением

возможности участия в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) и иных работах в отношении общего имущества в многоквартирном доме.

2.1.27. Обеспечить аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома. В случаях возникновения аварийных (чрезвычайных) ситуаций, связанных с устранением последствий и ликвидацией аварий, совершать все необходимые действия по сохранению общего имущества многоквартирного дома.

2.1.28. Размещать на информационных стендах (досках), расположенных в подъездах многоквартирного дома, а также в офисе Управляющей организации информацию о месте и графике приема собственников, а также доводить эту информацию до собственника иными способами.

Организовать и вести прием собственников по вопросам, касающимся настоящего Договора, в следующем порядке:

- в случае поступления жалоб и претензий, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением условий настоящего Договора, Управляющая организация в течение 5 (пяти) рабочих дней обязана рассмотреть жалобу или претензию и проинформировать собственника о результатах рассмотрения жалобы или претензии. В случае отказа в их удовлетворении, Управляющая организация обязана указать причины отказа;

- в случае получения заявления о перерасчете размера платы за помещение не позднее 3 рабочих дней с даты получения заявления провести проверку начислений и проинформировать собственника о результатах рассмотрения заявления о перерасчете; в случае отказа в его удовлетворении, Управляющая организация обязана указать причины отказа;

- в случае поступления иных обращений, для которых настоящим договором и действующим законодательством не предусмотрен специальный срок рассмотрения, Управляющая организация в течение 14 (четырнадцати) дней (если для ответа требуется запрос в сторонние организации, то срок может быть увеличен, но не более чем до 30 (тридцати) дней) обязана рассмотреть обращение и проинформировать собственника о результатах рассмотрения обращения.

Заявления (обращения) собственников, адресованные Управляющей организации, выполненные на бумажном носителе, регистрируются Управляющей организацией в момент их получения, на втором экземпляре заявления проставляется дата получения и регистрационный номер.

2.1.29. Осуществлять сбор документов для регистрации граждан по месту жительства и месту пребывания, вести регистрационный учет, выдавать соответствующие справки. Взаимодействовать с органами миграционной службы по вопросам регистрации граждан по месту жительства и месту пребывания и ведения регистрационного учёта.

2.1.30. Не распространять конфиденциальную информацию, касающуюся Собственника (не передавать ее иным лицам, в том числе организациям), без его письменного согласия или наличия иного законного основания, кроме случаев, когда обработка персональных данных и конфиденциальной информации необходимо для исполнения настоящего договора и при наличии письменного обязательства третьего лица не распространять такие данные и информацию.

2.1.31. На основании решения собственников, самостоятельно или с привлечением третьих лиц, оказывать иные услуги, не указанные в настоящем договоре (охрана, консьерж, видеонаблюдение, обеспечение работы домофона, кодового замка двери подъезда и т.п.).

2.1.32. Выполнять иные обязанности, предусмотренные законодательством Российской Федерации, а также обязанности, вытекающие из условий настоящего договора.

2.2. Управляющая организация вправе:

2.2.1 Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему договору, выбирать, в том числе на конкурсной основе, исполнителей услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений в многоквартирном доме.

2.2.2 Требовать от собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме внесения платы по настоящему договору в полном объеме в соответствии с платежными документами. Взыскивать в установленном порядке задолженность по оплате за помещение, пени за просрочку платежей, причиненные убытки.

2.2.3 Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме в соответствии с действующим законодательством в случаях и порядке, предусмотренном действующим законодательством.

2.2.4 Осуществлять не чаще 1 раза в 6 месяцев проверку достоверности передаваемых собственниками и пользователями помещений в многоквартирном доме сведений о показаниях индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета (распределителей), установленных в

жилых (нежилых) помещениях, путем посещения помещений, в которых установлены эти приборы учета, а также проверку состояния указанных приборов учета.

2.2.5 Созывать по собственной инициативе собрание собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе с включением в повестку дня такого собрания вопросов, отнесенных Жилищным кодексом Российской Федерации к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

2.2.6 В экстренных ситуациях, связанных с чрезвычайными ситуациями, с ликвидацией аварий, с последствиями аварий, Управляющая организация вправе совершать все необходимые действия в интересах и за счет средств собственников помещений многоквартирного дома с целью сохранения общего имущества от гибели и порчи. В случае если экстренная (аварийная) ситуация возникла по вине Управляющей организации, устранение экстренной (аварийной) ситуации и ее последствий производится за счет Управляющей организации.

2.2.7 Осуществлять иные права, предусмотренные законодательством Российской Федерации.

2.3. Собственник помещения в многоквартирном доме обязан:

2.3.1 Своевременно и в полном объеме вносить плату за выполненные работы и оказанные услуги по управлению многоквартирным домом, за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, коммунальные услуги, а также иные платежи, предусмотренные решением общего собрания собственников помещений.

2.3.2 Соблюдать правила пользования жилыми помещениями, правила противопожарной безопасности.

2.3.3 При наличии индивидуальных (квартирных) приборов учета холодной и горячей воды ежемесячно предоставлять в Управляющую организацию показания указанных приборов учета в срок до 25 (двадцать пятого) числа (включительно) текущего месяца.

2.3.4 Информировать Управляющую организацию об увеличении или уменьшении числа граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом им жилом помещении, не позднее 5 рабочих дней со дня произошедших изменений, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета.

2.3.5 Обеспечивать доступ работников Управляющей организации в заранее согласованное время в принадлежащие собственникам помещения в многоквартирном доме для осмотра и (или) выполнения ремонтных работ в отношении расположенных в таких помещениях конструкций, инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, а работников аварийных служб в целях устранения аварийной ситуации - в любое время.

2.3.6 Представлять подлинники решений (бюллетеней голосования) и протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в Управляющую организацию не позднее чем через десять дней после проведения общего собрания собственников помещений.

2.3.7 При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ при перепланировке и переустройстве принадлежащего Собственнику помещения строго соблюдать положения Жилищного кодекса РФ и действующих нормативных актов. При необходимости вывоза крупногабаритных и/или строительных отходов оплачивать эти услуги дополнительно согласно выставленному счету либо осуществлять вывоз самостоятельно.

2.3.8 Незамедлительно сообщать в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей компании о неисправностях сетей, оборудования, снижения параметров качества коммунальных услуг, ведущих к нарушениям качества условий проживания, создающих угрозу жизни и безопасности граждан.

2.3.9 Выполнять иные обязанности, предусмотренные законодательством Российской Федерации.

2.4. Собственник помещения в многоквартирном доме вправе:

2.4.1 Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему договору в порядке, предусмотренном действующим законодательством и настоящим договором, в частности участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.

2.4.2 Требовать от Управляющей организации соразмерного снижения (перерасчета) платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги в случаях, предусмотренных законодательством, а также в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Управляющей организацией обязательств по надлежащему содержанию общего имущества.

2.4.3 В установленном порядке требовать возмещения убытков, понесенных по вине Управляющей организации.

2.4.4 Требовать от Управляющей организации проведения проверок качества предоставляемых коммунальных услуг, оформления и предоставления акта проверки, акта об устранении выявленных недостатков.

2.4.5 Знакомиться с проектами подготовленных Управляющей организацией документов по вопросам содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме и пользования этим имуществом.

2.4.6 Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора в соответствии с пунктом 4.5, а также раскрытия информации в соответствии с пунктом 4.4 настоящего Договора о деятельности по управлению многоквартирным домом в порядке, определенном законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами Новосибирской области, города Новосибирска.

2.4.7 Осуществлять иные права, предусмотренные законодательством Российской Федерации.

2.5. Собственник дает согласие на обработку с использованием средств автоматизации или без использования таких средств, а также для передачи третьей стороне, определенной решением общего собрания собственников многоквартирного дома, в целях обеспечения исполнения договора управления, а также для передачи по запросам государственных органов и служб в целях обеспечения исполнения договора управления персональными данными: фамилия, имя, отчество, дата и место рождения; серия и номер основного документа, удостоверяющего личность, сведения о дате выдачи указанного документа и выдавшем его органе; адрес регистрации, номер лицевого счета, сведения о составе семьи, сведения о начисленных и оплаченных суммах по настоящему договору; сведения о льготах и субсидиях по оплате жилищно-коммунальных услуг, сведения о регистрации права собственности на помещение в МКД № 31 по ул. Балтийская города Новосибирска в Едином государственном реестре недвижимости, о его площади, количестве проживающих в нём лиц, зарегистрированных и временно пребывающих, - для совершения действий, предусмотренных п. 3 ст. 3 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных».

Вышеуказанное согласие действительно в течение всего срока действия настоящего Договора управления, а также срока исковой давности с момента расторжения Договора управления, либо до дня отзыва в письменной форме.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА

3.1. Плата по настоящему договору включает в себя:

1) плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, тепловую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме;

2) плату за коммунальные услуги.

3.2. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме определяется решением общего собрания собственников помещений на основании предложений Управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем один год. Предложения управляющей организации о перечне, объемах и качестве услуг и работ должны учитывать состав, конструктивные особенности, степень физического износа и технического состояния общего имущества, а также геодезические и природно-климатические условия расположения многоквартирного дома, и соответствовать Минимальному перечню услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации №290 от 03.04.2013 г.

3.3. В случаях выполнения работ и (или) оказания услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за содержание и ремонт помещения, изменяется в порядке, установленном Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными постановлением Правительства РФ № 491 от 13.08.2006 г.

3.4. Размер платы за коммунальные услуги (холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление и пр.) определяется в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством Российской Федерации. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими

установленную продолжительность перерывов в предоставлении услуг, размер платы за коммунальные услуги изменяется в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011 г.

3.5. В случае выхода из строя прибора учета либо истечения срока его эксплуатации, определяемого периодом времени до очередной поверки, - начиная с даты, когда наступили указанные события, до даты, когда был возобновлен учет коммунального ресурса путем введения в эксплуатацию прибора учета, плата за коммунальную услугу, предоставленную потребителю в жилом или нежилом помещении за расчетный период, определяется согласно требованиям Постановления Правительства РФ № 354 от 6 мая 2011 г. «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».

3.6. Управляющая организация не позднее второго числа месяца, следующего за истекшим месяцем, предоставляет собственнику платежный документ на бумажном носителе, содержащий сведения о размере платы, предусмотренной п. 3.1 настоящего договора, путем вложения в почтовый ящик соответствующей квартиры (помещения).

3.7. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа (включительно) месяца, следующего за истекшим месяцем.

3.8. Плата за содержание и ремонт общего имущества и коммунальные услуги вносится через отделения электросвязи, почтовые отделения, коммерческие банки, использующие систему «Город» и принимающие платежи в пользу Управляющей организации.

3.9. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация использует новые тарифы при определении размера платы за коммунальные услуги со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта органов государственной власти.

3.10. Не допускается нецелевое расходование поступивших от собственников (потребителей) по соответствующим статьям денежных средств, а также использование данных денежных средств на содержание других домов.

3.11. Неиспользование помещений не освобождает Собственника от расходов на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома (в том числе, но не ограничиваясь: от расходов по содержанию лифтов, консьержной службы или охраны; расходов по техническому обслуживанию, планово-предупредительному ремонту, аварийно-восстановительному ремонту систем противопожарной защиты; иных расходов, установленных общим собранием по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома) и от уплаты коммунальных платежей.

4. ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КОНТРОЛЯ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ЕЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО НАСТОЯЩЕМУ ДОГОВОРУ

4.1. Собственник помещения осуществляет контроль за выполнением Управляющей организацией обязательств по настоящему договору путем:

- приемки выполненных работ (оказанных услуг), участия в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в многоквартирном доме,
- участия в комиссии по общему осмотру дома два раза в год и подписании акта по выявленным недостаткам;
- участие в приемке работ по подготовке дома к сезонной эксплуатации;
- получения от Управляющей организации информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;
- подачи жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов;
- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);
- составления актов о нарушении условий договора в соответствии положениями п.4.3. настоящего раздела Договора;
- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям, Государственную жилищную инспекцию Новосибирской области, Госпотнадзор, СЭС и другие для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству;
- проведения комиссионного обследования выполнения Управляющей организацией работ и услуг по Договору. Решения общего собрания собственников помещений о проведении такого обследования являются для Управляющей организации обязательными. По результатам комиссионного обследования

составляется соответствующий акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициаторам проведения общего собрания собственников.

4.2. Приемка всех выполненных по настоящему договору работ и услуг осуществляется путем составления акта приемки, подписанного представителями Управляющей организации и представителя собственников в лице Председателя совета дома, а в его отсутствие – членом совета дома (а при отсутствии совета дома – любым из собственников). Не допускается списание затрат без оформления акта приемки выполненных работ.

4.3. Акт о нарушении условий Договора по требованию любой из сторон Договора составляется в случаях:

- выполнения услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и(или) предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность (если исполнителем коммунальной услуги является Управляющая организация), в случаях причинения работниками управляющей организации в результате их действий или бездействий вреда жизни, здоровью и имуществу собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу многоквартирного дома;

- неправомерных действий собственника.

Вызов представителя Управляющей организации для проведения проверки сообщения о нарушении условий Договора осуществляется круглосуточно по телефону аварийно-диспетчерской службы, в рабочее время также по телефонам Управляющей организации.

По результатам проверки, в случае выявления нарушений, составляется Акт о нарушении условий Договора. Указанный Акт является основанием для применения к Сторонам мер ответственности, предусмотренных разделом 5 настоящего Договора.

Подготовка бланков Акта осуществляется Управляющей организацией. Примерная форма Акта приведена в Приложении № 5 к настоящему договору.

При отсутствии бланков Акт составляется в произвольной форме. В случае необходимости в дополнение к Акту сторонами составляется дефектная ведомость.

Акт о нарушении условий Договора составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации, собственника, а также при необходимости подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц. Если в течение двух часов в рабочее время представитель Управляющей организации не прибыл для составления Акта о нарушении условий Договора, или если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, составление Акта о нарушении условий Договора производится без его присутствия. В этом случае Акт подписывается остальными членами комиссии.

Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причин и последствий (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу собственника, описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества); все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и собственника. Акт составляется в присутствии собственника, права которого нарушены. При отсутствии собственника, Акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей), о чем в Акте делается соответствующая отметка. Акт составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах, один из которых под **расписку** вручается собственнику, а второй – Управляющей организации.

4.4. Управляющая организация предоставляет информацию на письменные обращения собственников и пользователей помещениями в многоквартирном доме, в следующие сроки:

1) о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома - не позднее 5 рабочих дней с даты обращения;

2) о качестве предоставления коммунальных услуг - в течение 3 рабочих дней со дня получения жалобы (заявления, требования и претензии);

3) о месячных объемах (количестве) потребленных коммунальных ресурсов по показаниям коллективных (общедомовых) приборов учета (при их наличии), о суммарном объеме (количестве) соответствующих коммунальных ресурсов, потребленных в жилых и нежилых помещениях в многоквартирном доме, об объемах (количестве) коммунальных ресурсов, рассчитанных с применением нормативов потребления коммунальных услуг, об объемах (количестве) коммунальных ресурсов, предоставленных на общедомовые нужды - в течение 3 рабочих дней со дня получения заявления;

4) об информации, указанной в п. 3 Стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденного

постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 N 731 - в течение 10 рабочих дней со дня его поступления запроса;

5) выписка из домовой книги, справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета собственника и иные предусмотренные действующим законодательством документы выдаются в день личного обращения собственника с соответствующим требованием, если более длительный срок не установлен настоящим Договором или законодательством Российской Федерации.

Информация, указанная в п. 1)-4), предоставляется также при поступлении соответствующего запроса на электронную почту Управляющей организации, если такой запрос направлен в виде скана подписанного собственником заявления (жалобы, претензии).

4.5. Управляющая организация представляет в течение первого квартала каждого текущего года председателю совета многоквартирного дома (в обязательном порядке) и собственнику (по его требованию) отчет о выполнении договора управления за предыдущий год по форме, установленной в Приложении № 4 к настоящему договору, содержащий сведения о перечне, объеме и качестве выполненных работ (оказанных услуг) с указанием фактической стоимости данных работ (услуг), а также информацию о размере полученных по договору денежных средств и их остатке на конец отчетного периода. Указанный отчет подлежит размещению в информационной государственной системе жилищно-коммунального хозяйства.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

5.2. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если:

- в период действия настоящего Договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным выполнение Договора,

- невыполнение явилось действием обстоятельств непреодолимой силы

5.3. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный многоквартирному дому в результате ее действий или бездействия, в размере действительного причиненного ущерба в соответствии с действующим законодательством.

5.4. Управляющая организация несет ответственность:

- перед собственниками помещений за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в данном доме и качество которых должно соответствовать требованиям технических регламентов и установленных Правительством Российской Федерации Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, за предоставление коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома, качество которых должно соответствовать требованиям, установленным действующим законодательством:

- в виде возмещения вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу Собственника и третьих лиц виновными действиями Управляющей организации;

- в виде возмещения убытков, причиненных невыполнением или ненадлежащим выполнением своих обязательств по Договору.

5.5. Собственник помещения, несет ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации при выявлении факта порчи общего имущества в многоквартирном доме или порчи имущества других собственников при несоблюдении своих обязательств, предусмотренных разделом 2.3 настоящего Договора.

Собственники помещений, получившие соответствующее уведомление от Управляющей организации, но не обеспечившие допуск должностных лиц Управляющей организации и (или) специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах электро-, тепло-, водоснабжения, водоотведения, для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем Договоре, в соответствии с действующим законодательством несут ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий перед Управляющей организацией и третьими лицами (другими собственниками).

5.6. Управляющая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон Договора, военные действия, террористические акты, издание органами власти распорядительных актов, препятствующих исполнению условий Договора, 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.

При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Управляющая организация осуществляет указанные в договоре управления многоквартирным домом работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет собственникам счета по оплате выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный Договором управления многоквартирным домом, должен быть изменен пропорционально объему и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

5.7. 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.

5.8. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

6. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

6.1. Договор заключен на 1 (один) год и действует с «01» апреля 2020 г. по «31» марта 2021 г.

6.2. Управляющая организация обязана приступить к выполнению работ и оказанию услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставлению коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме на условиях, указанных в настоящем договоре, с «01» апреля 2020 г.

6.3. При отсутствии уведомления одной из сторон о прекращении договора не менее чем за 60 дней до окончания срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

6.4. Настоящий Договор может быть расторгнут:

6.4.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Управляющей организации, о чём собственники должны быть предупреждены не менее, чем за 60 дней до прекращения настоящего Договора в случае, если многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает.

б) по инициативе собственников в случае:

- принятия общим собранием собственников помещений решения о выборе иного способа управления или иной Управляющей организации, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не менее чем за 30 дней до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

- систематического нарушения Управляющей организацией условий настоящего Договора, не оказания услуг или невыполнения работ, указанных в Приложении № 2 и № 3 к настоящему Договору (более 3-х случаев, в отношении которых составлен Акт в соответствии с п. 4.3. Договора).

6.4.2. По соглашению сторон.

6.4.3. В судебном порядке.

6.4.4. В связи с ликвидацией и/или реорганизацией Управляющей организации, о чем Управляющая организация должна предупредить собственников не менее чем за 60 дней до даты ликвидации и/или реорганизации.

6.4.5. Вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы в соответствии с п. 5.7 настоящего Договора.

6.5. Настоящий договор прекращает свое действие в связи с истечением срока его действия, если не менее, чем за 60 дней до истечения срока его действия Управляющей организацией каждому из собственников направлено заказным почтовым отправлением уведомление о расторжении договора.

6.6. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из сторон считается расторгнутым через два месяца с момента направления другой стороне письменного уведомления за исключением случаев, указанных в пп. а) пункта 6.4.1 настоящего Договора.

6.7. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации по основаниям, указанным в настоящем Договоре, Управляющая организация одновременно с уведомлением собственника, должна уведомить соответствующие органы исполнительной власти.

6.8. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств собственника по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора, а также не является основанием для неисполнения Управляющей организацией оплаченных работ и услуг в рамках настоящего Договора.

6.9. В случае переплаты собственником средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения, Управляющая организация обязана уведомить собственника о сумме переплаты, получить от собственника распоряжение о выдаче либо о перечислении на указанный ими счет излишне полученных ею средств.

6.10. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

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

7.2. Все изменения, дополнения и приложения к настоящему Договору действительны лишь в том случае, если они совершены в письменной форме, подписаны обеими сторонами и являются его неотъемлемой частью.

7.3. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров. В случае, если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по месту нахождения многоквартирного дома по заявлению одной из сторон.

7.4. В случае принятия общим собранием собственников решения о смене способа управления многоквартирным домом, истечения срока договора управления многоквартирным домом или досрочного расторжения такого договора уполномоченное собранием лицо в течение 5 рабочих дней направляет Управляющей организации уведомление о принятом на собрании решении с приложением копии этого решения. Указанное уведомление должно содержать наименование организации, выбранной собственниками помещений в многоквартирном доме для управления этим домом, ее адрес, а в случае непосредственного управления собственниками помещений в таком доме - сведения об одном из собственников, указанном в решении собрания о выборе способа управления многоквартирным домом.

7.5. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются Приложения:

Приложение № 1 – Состав общего имущества в многоквартирном доме;

Приложение № 2 – Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений и по управлению многоквартирным домом.

Приложение № 3 – Перечень коммунальных услуг, предоставляемых собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме.

Приложение № 4 - Форма ежегодного отчета управляющей организации перед собственниками помещений в многоквартирном доме о выполнении договора управления за предыдущий год.

Приложение №5 – Примерная форма Акта о нарушении условий Договора.

РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Собственник:

Управляющая организация:

<p>Собственник помещения № ___ многоквартирного дома, расположенного по адресу: 630058, г. Новосибирск, ул. Балтийская, 31</p> <p>_____ / _____</p>	<p>ООО «Управляющая компания «Балтийский» Фактический адрес: 630058, г. Новосибирск, ул. Балтийская, 35 Юридический адрес: 630068, г. Новосибирск, ул. Пихтовая, 94 ИНН/КПП 5409012090/540901001 р/с 40702810944050046917 СИБИРСКИЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК г. Новосибирск, БИК 045004641 к/с 30101810500000000641</p> <p>Директор _____ / С.Б. Безрукова М.п.</p>
---	--