

ДОГОВОР № 41/39a
между управляющей организацией и собственниками многоквартирного дома

г. Челябинск

15 февраля 2020 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Успех», именуемое в дальнейшем «**Управляющая организация (УО)**», в лице Директора Козлова Александра Борисовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и **ООО Специализированный застройщик «Промкомплект-М»,** собственник жилого помещения в многоквартирном доме по адресу: г. Челябинск, ул. Завалишина, дом № 39 А, кв. № 41, именуемый (-ая) в дальнейшем «**Собственник**», с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Управляющая организация осуществляет свою деятельность на основании лицензии на управления многоквартирными домами от 25.07.2018 года № 0673.

1.2. Условия настоящего Договора определены в соответствии с Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» (вместе с «Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»), Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006г. № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание 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», Постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013г. № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения» (вместе с «Правилами оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме») и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, регулирующие жилищные отношения.

С момента внесения изменений в законодательство, в том числе принятие или изменение нормативных актов, регулирующих жилищные отношения применимые к обязательствам Сторон, настоящий Договор действует в части, не противоречащей новым требованиям законодательства с учетом изменений.

1.3. Условия настоящего Договора утверждены решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (протокол № 1, от 15 февраля 2020г.) и являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

1.4. Управление многоквартирным домом, исходя из его технического состояния и задания собственников помещений, осуществляется по настоящему Договору в целях сохранения многоквартирного дома в существующем состоянии, отвечающим требованиям надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме.

1.5. Настоящий Договор размещается Управляющей организацией в ГИС ЖКХ в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

2. Предмет Договора

2.1. Собственник поручает, а Управляющая организация, в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном жилом доме по адресу: г. Челябинск, ул. Завалишина, дом № 39 А, квартира № 41 общей площадью 33,8 м², организовать предоставление коммунальных услуг Собственнику и иным Пользователям путем заключения соответствующих договоров и соглашений, а также осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.2. Состав общего имущества в многоквартирном доме указан в Приложении № 1 к настоящему Договору. Перечень работ по его содержанию и ремонту в границах эксплуатационной ответственности указан в Приложении № 2, № 3 к настоящему Договору.

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

В состав общего имущества включается внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений, а также другого оборудования, расположенного в этой системе.

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

В состав общего имущества включается внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, пассажирских лифтов сетей (кабелей) от внешней границы, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

2.3. Собственник обязуется оплачивать услуги Управляющей организации в порядке, установленном настоящим Договором.

2.4. Управляющая организация обязана приступить к управлению многоквартирными домами с даты включения многоквартирного дома в реестр лицензий субъекта Российской Федерации.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация обязуется:

3.1.1. Оказывать услуги и выполнять работы по управлению многоквартирным домом, по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в порядке, установленном настоящим Договором и в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

3.1.2. Осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность, в порядке, установленном в настоящем Договоре.

3.1.3. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, а в случае необходимости - сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, организовывать предоставление коммунальных услуг путем заключения соответствующих договоров и соглашений, организовать проведение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

3.1.4. Представлять интересы Собственника по предмету Договора, в том числе по заключению договоров, направленных на достижение целей настоящего Договора, во всех организациях, предприятиях и учреждениях любых организационно-правовых форм и уровней.

3.1.5. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением настоящего Договора, в сроки, согласно законодательства РФ.

3.1.6. Проводить текущие, внеочередные и сезонные осмотры общего имущества многоквартирного дома. Результаты осмотров оформлять в порядке, установленном Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме.

3.1.7. Разрабатывать и исполнять текущие и перспективные планы работ и услуг по содержанию, текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома:

3.1.7.1. Перечень выполнения работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома определен в Приложении № 2 к настоящему Договору.

3.1.7.2. Предельные сроки устранения неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) текущего ремонта отдельных частей жилого дома и его оборудования установлены Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003г. № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», Приложением № 2 к указанному постановлению.

3.1.7.3. Периодичность проведения работ определяется общим собранием собственников помещений многоквартирного дома.

3.1.7.4. Иные решения по проведению данных работ и услуг могут быть приняты на общем собрании Собственников и по согласованию с Управляющей организацией.

3.1.8. Организовать круглосуточную работу аварийно-диспетчерской службы (АДС), в том числе путем заключения договора на оказание услуг с организацией, осуществляющей деятельность по аварийно-диспетчерскому обслуживанию.

Аварийно-диспетчерская служба осуществляет прием и исполнение поступивших заявок от собственников и пользователей помещений в соответствии с положениями раздела 4 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 15.05.2013г. № 416.

Телефоны аварийно-диспетчерской службы: 8-982-314-93-30, 8-9000-63-54-18, 225-03-56.

Информация о телефонах АДС размещается в местах, доступных всем собственникам помещений в многоквартирном доме: в помещениях общего пользования многоквартирного дома на информационных досках, а также на официальном сайте Управляющей организации в сети интернет: www.ooouyt74.ru, ГИС ЖКХ.

3.1.9. Организовывать и вести личный прием собственников и пользователей помещений по вопросам, касающимся управления многоквартирным домом, не реже одного раза в месяц. Прием осуществляется по месту нахождения офиса Управляющей организации по адресу: г. Челябинск, ул. Главная, д. 6, в установленные часы приема. Режим работы и часы приема, размещаются в местах, доступных всем собственникам помещений в многоквартирном доме: в помещениях общего пользования многоквартирного дома на информационных досках, а также на официальном сайте Управляющей организации в сети интернет: www.ooouyt74.ru.

3.1.10. Управляющая организация по письменным и электронным запросам, направленным на юридический адрес или официальную электронную почту Управляющей организации, представляет собственникам и пользователям помещений:

- информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказываемых услуг и (или) выполняемых работ, размере платы, а также иную обязательную к раскрытию информацию в течение одного дня, следующего за днем поступления запроса (обращения). Если запрашиваемая информация относится к обязательной для раскрытия на досках объявлений, расположенных во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на вывесках и информационных стендах в Управляющей организации, на официальном сайте Управляющей организации в сети интернет: www.ooouyt74.ru или в ГИС ЖКХ, то собственнику или пользователю помещения в письменном ответе указывается место размещения запрашиваемой информации в предусмотренные законодательством сроки;

- копию акта о причинении ущерба жизни, здоровью собственника или общему имуществу – в течение трех рабочих дней со дня поступления запроса (обращения);

- копию акта о нарушении качества или превышения установленной продолжительности перерыва оказания услуг или выполнении работ – в течение трех дней со дня поступления запроса (обращения).

3.1.11. Срок для ответа на запрос (обращение) собственника или пользователя помещения в многоквартирном доме по вопросам, не связанным с раскрытием информации, указанной в пунктах 31, 32, 34 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 15.05.2013г. № 416, составляет не более 10 рабочих дней со дня получения Управляющей организацией соответствующего запроса (обращения).

3.1.12. Уведомлять Собственника об изменении порядка и условий содержания и ремонта многоквартирного дома в рамках настоящего Договора путем размещения соответствующей информации на информационных стендах, расположенных в подъездах дома, на официальном сайте Управляющей организации в сети интернет: www.ooouyt74.ru, а также в офисе Управляющей организации в срок не позднее, чем за неделю до наступления перечисленных выше событий.

3.1.13. Производить начисление платежей, установленных п. 4.1 настоящего Договора, обеспечивая выставление платежных документов в срок до первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

3.1.14. Уведомлять Собственника об изменении размеров установленных платежей, стоимости коммунальных услуг не позднее, чем за 30 (Тридцать) дней до даты представления платежных документов, на основании которых будут вноситься платежи в ином размере, путем размещения соответствующей информации на информационных стендах, расположенных в подъездах дома, на официальном сайте Управляющей организации в сети интернет: www.ooouyt74.ru, а также в офисе Управляющей организации.

3.1.15. Размещать информацию о размере платы за жилое помещение и коммунальные услуги, задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг, в ГИС ЖКХ или на официальном сайте Управляющей организации в сети интернет: www.ooouyt74.ru, позволяющих внести плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

3.1.16. Производить сбор установленных в п. 4.1 настоящего Договора платежей.

3.1.17. Рассматривать все претензии Собственника и иных Пользователей, связанные с исполнением заключенных Управляющей организацией договоров с третьими лицами, и разрешать возникшие конфликтные ситуации.

3.1.18. Организовывать работы по ликвидации аварий в многоквартирном доме.

3.1.19. По требованию Собственника и иных Пользователей выдавать справки, необходимые для оформления субсидии на оплату жилого помещения и коммунальных услуг без взимания платы.

3.1.20. На основании заявки Собственника помещения в течение двух рабочих дней направить уполномоченное лицо для осмотра и составления акта о причиненном ущербе общему имуществу многоквартирного дома и (или) внутренней отделке помещения Собственника и (или) имуществу.

3.2. *Управляющая организация вправе:*

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по управлению многоквартирным домом, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы к выполнению работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

3.2.2. В случае непредставления Собственником или иными Пользователями до конца текущего месяца данных о показаниях приборов учета в помещениях, принадлежащих Собственнику, производить расчет размера оплаты коммунальных услуг с использованием утвержденных на территории города Челябинска, нормативов потребления коммунальных услуг с последующим перерасчетом их стоимости после предоставления Собственником сведений о показаниях приборов учета, в случае отсутствия прямых договоров с ресурсоснабжающими организациями (РСО).

3.2.3. Организовывать проверку правильности учета потребления коммунальных ресурсов согласно показаниям приборов учета с периодичностью 1 раз в 3 месяца. В случае несоответствия данных, предоставленных Собственником, проводить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний приборов учета.

3.2.4. Проводить проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб.

3.2.5. Приостанавливать и (или) ограничивать в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации, предоставление услуг по Договору в случае неполной оплаты Собственником или иным Пользователем за коммунальные услуги и услуги по содержанию и ремонту более 30 дней с момента письменного предупреждения (уведомления) от Управляющей организации или нарушения иных требований раздела 4 настоящего Договора.

3.2.6. Приостанавливать предоставляемые коммунальные услуги в случае неполной оплаты потребителем коммунальных услуг, производить в следующем порядке:

3.2.6.1. Управляющая организация направляет собственнику помещения (потребителю-должнику) уведомление о том, что в случае непогашения задолженности по оплате коммунальной услуги содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома в течение 20 дней со дня доставки потребителю указанного предупреждения (уведомления) предоставление ему такой коммунальной услуги будет сначала ограничена, а затем приостановлено либо при отсутствии технической возможности введения ограничения приостановлена без предварительного введения ограничения.

3.2.6.2. Предупреждение (уведомление) доставляется потребителю (должнику) путем вручения под расписку, или направления по почте заказным письмом (с уведомлением о вручении), или путем включения в платежный документ для внесения платы за коммунальные услуги текста соответствующего предупреждения (уведомления), или иным способом уведомления, подтверждающим факт и дату его получения потребителем, в том числе путем передачи потребителю предупреждения (уведомления) посредством сообщения по сети подвижной радиотелефонной связи на пользовательское оборудование потребителя, телефонного звонка с записью разговора, сообщения электронной почты или через личный кабинет потребителя в государственной информационной системе жилищно-коммунального

хозяйства либо на официальной странице исполнителя в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», передачи потребителю голосовой информации по сети фиксированной телефонной связи.

3.2.6.3. Уведомление способом направления по почте заказного письма (с уведомлением о вручении) направляется по месту жительства (регистрации) собственника, а при отсутствии сведений о месте регистрации по месту нахождения имущества собственника.

3.2.6.4. Риск неполучения собственником предупреждения (уведомления) несет сам собственник.

3.2.6.5. В случае направления собственнику уведомления почтовым отправлением собственник считается уведомленным, если к исполнителю коммунальных услуг возвратился конверт по причине истечения срока хранения. В случае возврата конверта по причине истечения срока хранения, исполнитель вправе приостановить предоставление коммунальной услуги.

3.2.6.6. В случае нахождения помещения в собственности нескольких лиц, уведомление подлежит направить одному из них, по выбору Управляющей организации. При получении уведомления одним из собственников на него возлагается обязанность по оповещению другого собственника.

3.2.7. Проверять соблюдение Собственником или иными Пользователями требований, установленных п. п. 3.3.3 - 3.3.16 настоящего Договора в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

3.2.8. Взыскивать с Собственника или иных Пользователей в установленном порядке задолженность по оплате услуг в рамках настоящего Договора.

3.2.9. Использовать персональные данные собственников и нанимателей помещений в многоквартирном доме в случаях:

- при формировании платежного документа специализированной организацией или информационно – расчетным центром, с которыми у Управляющей организации заключен договор;

- при размещении информации о размере платы за содержание жилого помещения и коммунальные услуги в системе как самой управляющей компании, так ной организацией, с которой у Управляющей организации заключен договор;

- при ведении досудебной и судебной работы, направленной на снижение размера задолженности собственников и иных потребителей за услуги и работы, оказываемые и выполняемые по договору, а также для взыскания задолженности с собственников и потребителей, при размещении обязательной информации в ГИС ЖКХ, при обмене информации с РСО.

3.2.10. Информировать Собственников о необходимости проведения внеочередного собрания путем размещения информации в местах общего пользования (на информационном стенде расположенном в подъезде и/или в офисе Управляющей организации и/или на сайте www.ooou74.ru и/или на платежных документах) для решения вопросов об изменении размера платы за услуги Управляющей организации, платы за содержание и ремонт общего имущества дома при недостаточности средств на проведение таких работ, а также в иных целях, связанных с управлением многоквартирным домом.

3.2.11. Сдавать в аренду подвальные, чердачные и иные помещения, относящиеся к общему имуществу с последующим использованием полученных денежных средств на оплату дополнительных работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества при принятии такого решения большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

3.2.12. Выносить предписания Собственникам и Пользователям помещений, требовать устранения выявленных нарушений в установленные предписанием сроки.

3.2.13. Осуществлять иные права, предусмотренные действующими законодательными и нормативными правовыми актами органов государственной власти Российской Федерации, Челябинской области и органов местного самоуправления г. Челябинска, применительно к условиям настоящего Договора.

3.3. *Собственник обязуется:*

3.3.1. Своевременно в установленном порядке оплачивать предоставленные ему по настоящему Договору услуги. Возмещать Управляющей организации расходы, связанные с исполнением настоящего Договора.

Данные расходы включаются в выставляемый Управляющей организацией платежный документ на оплату услуг. При внесении соответствующих платежей руководствоваться утвержденным Управляющей организацией порядком и условиями настоящего Договора.

3.3.2. Предоставить право Управляющей организации представлять интересы Собственника по предмету Договора (в том числе по заключению Договоров, направленных на достижение целей Договора и не нарушающих имущественные интересы Собственника или иных Пользователей) во всех организациях, в том числе по переходу на прямые договоры с ресурсоснабжающими организациями.

3.3.3. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-строительные, противопожарные и эксплуатационные требования, в том числе:

- соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально установленные для этого места;

- не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, не сливать жидкие пищевые отходы в мусоропровод;

- соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных пробок, выполнять другие требования пожарной безопасности;

- не допускать выполнения в помещении (-ях) работ или совершения других действий, создающих повышенный шум или вибрацию, а также действий, нарушающих нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях;

- пользоваться телевизорами, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами при условии уменьшения уровня слышимости до степени, не нарушающей покоя жильцов многоквартирного дома в ночное время (с 23-00 до 07-00 по местному времени);

- не нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных ресурсов;

- не использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (не производить слив воды из систем отопления);

- получать согласования с Управляющей организацией на установку приборов коммерческого учета (тепловой энергии, водоснабжения, электрической энергии), смену отопительных приборов, а также реконструкцию электрических сетей и увеличение мощности бытовых приборов.

- предписания Государственной жилищной инспекции Челябинской области и других контролирующих органов, выданных собственникам помещений;

- другие требования законодательства Российской Федерации.

3.3.4. Своевременно предоставлять Управляющей организации сведения:

- о количестве граждан, проживающих в помещении (-ях) совместно с Собственником, и наличии у лиц, зарегистрированных по месту жительства в помещении, права на льготы для расчетов платежей за услуги по настоящему Договору. При этом Собственник или иной пользователь обязан предоставить в Управляющую организацию документы, подтверждающие право на льготу;

- о проводимых с помещением, указанным в преамбуле к настоящему Договору, сделках, влекущих смену Собственника либо изменение состава Собственников указанного помещения.

Предоставить Управляющей организации Договор купли-продажи жилого помещения, аренды, найма и другие документы, подтверждающие смену собственника или владельца.

3.3.5. Обеспечить доступ к общему имуществу многоквартирного дома в принадлежащем ему помещении представителям Управляющей организации, а также организаций, осуществляющих жилищно-коммунальное обслуживание многоквартирного дома для осмотра приборов учета и контроля, а также в случае возникновения аварийной ситуации для выполнения необходимого ремонта общего имущества многоквартирного дома и работ по ликвидации аварий в установленном законодательством сроки.

3.3.6. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей указанные в Приложении № 1 к настоящему Договору, технические возможности внутриметровой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру без согласования с Управляющей организацией, а также не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам без согласования с Управляющей организацией.

3.3.7. Своевременно сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях, препятствующих оказанию Собственнику или иным Пользователям услуг в рамках настоящего Договора.

3.3.8. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей (водопровода, отопления и электроснабжения) без согласования с Управляющей организацией.

3.3.9. Не нарушать имеющиеся схемы учета услуг, в том числе не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки счетчиков, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем без согласования с Управляющей организацией.

3.3.10. Своевременно осуществлять поверку приборов учета. К расчету оплаты коммунальных услуг предоставляются данные только поверенных приборов учета. Если прибор учета не поверен, он признается неисправным, то объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, утвержденным органами самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

3.3.11. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих помещение, принадлежащее Собственнику, дееспособных граждан с условиями настоящего Договора.

3.3.12. Не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды и тепла.

3.3.13. Предоставлять Управляющей организации в срок с 15 до 20 числа текущего месяца показания приборов учета.

3.3.14. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и нормативными правовыми актами органов государственной власти Российской Федерации, Челябинской области и органов местного самоуправления г. Челябинска, применительно к условиям настоящего Договора.

3.3.15. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ при перепланировке и переустройстве принадлежащего Собственнику помещения руководствоваться Жилищным кодексом Российской Федерации и действующими нормативными правовыми актами поставить в известность Управляющую организацию с предоставлением ей разрешительных и согласованных документов.

3.3.16. Обеспечивать сохранность общего имущества многоквартирного дома.

3.3.17. В случае возникновения необходимости проведения Управляющей организацией не установленных настоящим Договором работ и услуг, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Собственника или иных Пользователей, либо в связи с нарушением Собственником или иными Пользователями пунктов 3.3.3, 3.3.5 - 3.3.9, 3.3.11 - 3.3.13, 3.3.16 настоящего Договора, указанные работы проводятся за счет Собственника.

3.3.18. Члены семьи Собственника, проживающие совместно с ним, пользуются наравне с ним всеми правами и исполняют обязанности, вытекающие из настоящего Договора, если иное не установлено соглашением между Собственником и членами его семьи. Члены семьи Собственника жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность.

3.3.19. Иное лицо (Пользователь), пользующееся помещением на основании соглашения с Собственником данного помещения, имеет права, исполняет обязанности и несет ответственность в соответствии с условиями такого соглашения и настоящего Договора.

3.4. *Собственник имеет право:*

3.4.1. В случае неотложной необходимости обращаться в диспетчерскую службу Управляющей организации о временной приостановке подачи в многоквартирный дом воды, электроэнергии на условиях, согласованных с Управляющей организацией.

3.4.2. При условии представления подтверждающих документов установленного образца требовать в соответствии с установленным Правительством Российской Федерации порядком перерасчета размера платы за отдельные виды услуг, исходя из нормативов потребления, в случае временного отсутствия (более пяти календарных дней) одного, нескольких или всех Пользователей жилого помещения, принадлежащего Собственнику.

3.4.3. Осуществлять другие права, предусмотренные действующими законодательными и нормативными правовыми актами органов государственной власти Российской Федерации, Челябинской области и органов местного самоуправления г. Челябинска, применительно к условиям настоящего Договора.

4. Цена и порядок расчетов.

4.1. Плата за услуги по содержанию и ремонту в рамках Договора устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с действующим перечнем, составом и периодичностью работ (услуг), указанных в Приложениях № 2, № 3 к настоящему Договору.

4.2. Размер платы за жилое помещение включает в себя:

- плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом,
- плату за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме,
- плату за дополнительные услуги при их наличии,
- за коммунальные ресурсы, в случаях отсутствия договоров с РСО, поставщиком ресурсов, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме согласно тарифов счетов ресурсоснабжающих организаций с учетом тарифов органов государственной и/или местной власти на территории города Челябинска,
- взнос на капитальный ремонт согласно тарифа, утверждаемых органами государственной и/или местной власти на территории города Челябинска.

4.3. Размер платы за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме определяется согласно тарифов, установленных нормативными актами органов государственной и/или местной власти на территории города Челябинска на соответствующие периоды его применения. (Приложение № 5 к настоящему Договору).

4.4. Размер платы за коммунальные ресурсы, на содержание общего имущества, в случаях отсутствия прямых договоров с РСО определяется исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям общедомовых приборов учета, а при его отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами государственной и/или местной власти на территории города Челябинска.

4.5. Размер взноса на капитальный ремонт определяется согласно тарифа, установленного нормативным актом органом государственной власти Челябинской области; в случае наделения Управляющую организацию полномочиями по обслуживанию фонда капитального ремонта на специальном счете устанавливается ежемесячное вознаграждение в % соотношении от размера взноса на капитальный ремонт.

4.6. Оплата Собственником или иными Пользователями оказанных услуг по настоящему Договору осуществляется на основании выставляемых Управляющей организацией платежных документов (платежный документ - для физических лиц, и счет на оплату - для юридических лиц либо иные, не противоречащие требованиям действующего законодательства Российской Федерации формы документов). В выставляемом Управляющей организацией в платежном документе указываются: размер оплаты за оказанные услуги, сумма задолженности по оплате оказанных услуг за предыдущие периоды, а также сумма пени, определенная в соответствии с п. 14 ст. 155 Жилищного кодекса Российской Федерации, исходя из расчета с 31 по 90 день просрочки – 1/300 ставки Центрального Банка Российской Федерации, с 91 дня просрочки и далее – 1/130 ставки Центрального Банка Российской Федерации.

4.7. Льготы по оплате услуг, являющихся предметом настоящего Договора, предоставляются в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и при условии предоставления в Управляющую организацию Собственником или иным Пользователем документов, подтверждающих право на льготу.

4.8. Срок внесения платежей:

- до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем, - для физических лиц,
- до 15 числа текущего месяца на основании счета на оплату - для юридических лиц. Платежный документ или акт выполненных работ является документом, подтверждающим факт оказания услуги.

4.9. Иные сроки выставления счетов и сроки их оплаты, порядок расчета платежей и иные условия, необходимые для правильного определения размера оплаты предусмотренных услуг устанавливаются Управляющей организацией и доводятся до сведения Собственника и иных Пользователей в соответствии с порядком, устанавливаемым Управляющей организацией.

4.10. Стороны договорились о том, что если Собственник за соответствующий период произвел оплату в адрес Управляющей организации в меньшем объеме, нежели установлено в платежном документе на оплату, то полученная оплата распределяется и засчитывается Управляющей организацией пропорционально всем работам (услугам) указанным в платежном документе, а Собственник считается нарушившим условия оплаты. С момента истечения срока начинается исчисляться срок просрочки оплаты.

4.11. При поступлении платы за работы (услуги) по настоящему Договору данная плата засчитывается в счет погашения задолженности, возникшей у Собственника перед Управляющей организацией в наиболее ранние неоплаченные периоды, предшествующие дате внесения денежных средств на расчетный счет Управляющей организации, вне зависимости от периода погашения задолженности, указанной Собственником в платежных документах.

4.12. Если к моменту составления соответствующего платежного документа произойдет официальное изменение тарифов на жилищные и коммунальные ресурсы, и если такое изменение не будет учтено в выставленном платежном документе, Управляющая организация вправе произвести перерасчет платежей с момента официального изменения указанных тарифов путем включения образовавшейся разницы в платежный документ за следующий месяц.

4.13. В случае возникновения необходимости проведения неустановленных настоящим Договором работ и услуг, Собственники на общем собрании утверждают необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг) с учетом предложений Управляющей организации и оплачивают их дополнительно. Размер платежа для Собственника рассчитывается пропорционально доли собственности в общем имуществе многоквартирного дома. Оплата в данном случае производится Собственником или иным Пользователем в соответствии с выставленным Управляющей организацией счетом, в котором должны быть указаны: наименование дополнительных работ, их стоимость, расчетный счет, на который должны быть перечислены денежные средства.

4.14. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет Собственника на основании решения общего собрания. Решение общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома принимается с учетом предложений Управляющей организацией о дате начала капитального ремонта, сроках его проведения, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложениях, связанных с условиями проведения капитального ремонта. Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома распространяется на всех Собственников помещений в доме с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к

новому Собственнику, ему переходит обязанность нести расходы по оплате капитального ремонта многоквартирного дома.

4.15. Неиспользование помещений не является основанием невнесения платы за услуги по настоящему Договору. При временном отсутствии Собственника или иных Пользователей внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия Собственника или иных Пользователей в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. Перерасчет платы по услуге «управление, содержание и ремонт МКД», коммунальные услуги на содержание общего имущества не производится.

При не оборудовании помещений индивидуальными приборами учета (ИПУ) при имеющиеся технической возможности установки таких приборов, перерасчет не производится.

4.16. Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связаны с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или действием обстоятельств непреодолимой силы.

5. Порядок приемки работ (услуг)

5.1. Управляющая организация представляет собственникам помещений Отчет (Приложение № 6 в настоящему Договору) о выполнении условий договора за прошедший календарный год в течение I квартала текущего года путем его размещения на официальном сайте Управляющей организации в сети интернет и ГИС ЖКХ.

При отсутствии письменных мотивированных возражений собственников, направленных в адрес Управляющей организации в течение 15 дней с момента представления Отчета, Отчет считается утвержденным без претензий и возражений.

6. Ответственность Сторон

6.1. Управляющая организация не несет ответственности за все виды ущерба, возникшие не по ее вине или не по вине ее работников.

6.2. Ответственность по сделкам, совершенным Управляющей организацией со сторонними организациями, самостоятельно несет Управляющая организация.

6.3. В случае нарушения Собственником или иным Пользователем сроков внесения платежей, установленных разделом 4 настоящего Договора, Управляющая организация вправе взыскать, пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение девяноста календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения девяноста календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девяностодневный срок оплата не произведена. Начиная с девяносто первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере одной сто тридцатой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки.

6.4. При нарушении Собственником или иным Пользователем обязательств, предусмотренных настоящим Договором, Собственник несет ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.

6.5. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в квартире Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и не внесения за них платы по Договору, Управляющая организация после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения Собственника, вправе произвести начисления в соответствии с выявленным фактом проживания в квартире Собственника лиц за весь период такого проживания указанных лиц. В случае отказа от оплаты доначисленных сумм, взыскать с Собственника помещения понесенные убытки в судебном порядке.

6.6. Собственник и иные Пользователи несут ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.7. В случае причинения убытков Собственнику по вине Управляющей организации последняя несет ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.8. Управляющая организация несет ответственность за качество и объем оказанных услуг по содержанию и ремонту общего имущества в пределах средств, уплаченных Собственниками на эти цели на дату исполнения обязательств.

6.9. Управляющая организация не несет ответственности за ущерб, возникший по причине неудовлетворительного технического состояния общего имущества, возникшего до заключения настоящего Договора, что подтверждается составлением акта технического состояния во время передачи многоквартирного дома в управление.

6.10. Собственники несут полную материальную ответственность за ущерб перед Управляющей организацией и (или) третьими лицами, возникший в результате непроведения общего собрания Собственников и (или) неприятия решения общего собрания Собственников о проведении капитального ремонта, а также при неисполнении решения общего собрания Собственников о проведении капитального ремонта, если Управляющая организация информировала Собственников о необходимости проведения такого ремонта, а также все последствия возникшие по вине Собственника аварийных и иных ситуациях в Помещении Собственника; повреждение газонов, порчу деревьев, кустарников, клумб, иных элементов благоустройства, парковку автотранспорта на газонах; неаккуратное помещение мусора в контейнеры, размещение мусора в неположенных местах и иные действия, нанесшие вред общему имуществу многоквартирного дома.

6.11. Собственник несет ответственность за действия Пользователей помещением, нанятых им ремонтных рабочих, а также рабочих, осуществляющих поставку строительных материалов и оборудования, мебели и т.п., для Собственника возлагается в полном объеме.

6.12. В случае необходимости выполнения капитального ремонта дома, Управляющая организация вносит предложение, о его проведении на общее собрание Собственников помещений. При отказе Собственников произвести

оплату по статье «капитальный ремонт», Управляющая организация не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, и качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, и вся ответственность возлагается на Собственников помещений многоквартирного дома.

6.13. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по Договору Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7. Претензионный порядок урегулирования споров

7.1. Досудебный (претензионный) порядок урегулирования спора предусмотрен для собственников помещений в многоквартирном доме в отношении спора о причинении Управляющей организацией вреда собственнику (его имущества).

7.2. Претензия должна содержать следующие условия:

- требования собственника на выбор: произвести ремонт либо возместить уже сделанный ремонт собственником;

- документы, обосновывающие требования собственника (акт о заливе, причинении вреда; фото-видеоматериалы и иные документы, необходимые для всестороннего рассмотрения претензии); расчет суммы претензии с приложением документов, свидетельствующих о несении расходов или причинении имущественного вреда.

7.3. Собственник доставляет в адрес Управляющей организации претензию одним из следующих способов: направления по почте письмом с уведомлением и описью вложения либо вручения под расписку в офисе Управляющей организации в период рабочего времени.

7.4. Претензия подлежит рассмотрению Управляющей организацией в течение 20 рабочих дней.

7.5. Досудебный (претензионный) порядок не распространяется на споры при взыскании задолженности по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги.

7.6. Все споры, возникшие из настоящего 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 исполнения договора.

7.7. Жалобы (заявления, требования, претензии) Собственников на несоблюдение условий настоящего Договора подлежат обязательной регистрации в Управляющей организации.

7.8. Собственник согласен на передачу персональных данных третьим лицам, осуществляющим взыскание задолженности за оказанные Управляющей организации услуги в судебном порядке.

8. Форс-мажор

8.1. При возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным выполнение настоящего Договора одной из Сторон, а именно пожар, стихийное бедствие, военные действия всех видов и другие возможные обстоятельства непреодолимой силы, не зависящие от Сторон, сроки выполнения обязательств продлеваются на то время, в течение которого действуют эти обстоятельства.

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

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

9. Срок действия Договора

9.1. Правоотношения между Собственником и Управляющей организацией, связанные с управлением многоквартирным домом, возникли с момента включения многоквартирного дома в реестр лицензий Управляющей организации субъекта Российской Федерации.

На условия настоящего Договора правоотношения между Собственником и Управляющей организацией подлежат реагированию в течение срока действия договора.

9.2. Настоящий Договор заключен на срок пять лет.

9.3. При отсутствии заявлений одной из Сторон о прекращении Договора управления по окончании срока его действия, настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях. Количество пролонгаций неограниченно.

9.4. Договор может быть досрочно расторгнут в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации при условии письменного извещения собственниками многоквартирного дома Управляющей организации за два месяца до даты расторжения.

9.5. В случае расторжения настоящего Договора, Управляющая организация обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением таким домом, документы вновь выбранной Управляющей организации, руководящему органу объединения собственников, одному из собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом.

9.6. Изменение и расторжение настоящего Договора управления осуществляется в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

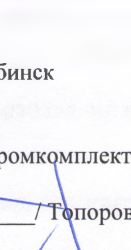
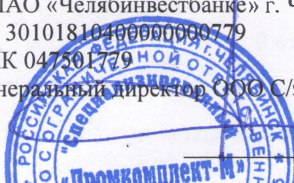
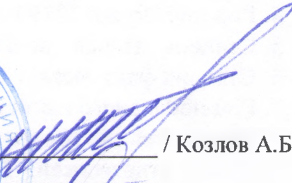
9.7. Правоотношения прекращаются, а настоящий Договор расторгается с момента прекращения у Собственника помещения в многоквартирном доме права собственности на данное помещение.

9.8. Правоотношения между Сторонами, не урегулированные условиями настоящего Договора, подлежат регулированию согласно действовавшего законодательства Российской Федерации.

9.9. Приложения к настоящему Договору являются неотъемлемой его частью.

10. Реквизиты Сторон

Реквизиты и подписи Сторон:

ООО Специализированный застройщик «Промкомплект-М»	Управляющая организация ООО «Успех»
<p>ю/а:454091, г.Челябинск, ул. Энтузиастов, д.2, оф.327 ф/а:454091, г.Челябинск, ул.Энтузиастов, д.2, оф.327 тел/факс: (351) 263-79-30 ИНН 7453273175, КПП 745301001 ОГРН 1147453009824 р/с 40702810790120025571 в ПАО «Челябинвестбанке» г. Челябинск к/с 30101810400000000779 БИК 047501779 Генеральный директор ООО С/з «Промкомплект-М»:  / Топоровский М.И.</p> 	<p>ИНН 7453223960, КПП 745301001, ОГРН 1107453010235 Юридический адрес: 454080, г. Челябинск, ул. Энтузиастов, д. 2, оф. 301, пом. 9 Фактический адрес: 454074, г. Челябинск, ул. Главная, д. 6 расчетный счет № 40702810490120013841 в ПАО «ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК», г. Челябинск корреспондентский счет № 30101810400000000779 БИК 047501779 Директор:  / Козлов А.Б.</p> 