ДОГОВОР Кл 8
управления многоквартирным домом

р.п. Мулловка «23» марта 2016 г.

Собственники многоквартирного дома, расположенного по адресу: Ульяновская область, Мелекесский район, р.п. Мулловка, ул. Клубная д. 8 обладающие более чем 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном многоквартирном доме, на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, оформленного протоколом от «5» марта 2016 г. № 1/2016 именуемые в дальнейшем «Собственники», с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания жилищно-коммунального комплекса «Мулловка», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице генерального директора Гасич Людмилы Николаевны, действующей на основании Устава, лицензии, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании и условиях, утвержденных решением общего собрания собственников жилых помещений по адресу: р.п. Мулловка ул. Клубная д. 8, с учетом предложений Управляющей организации. Условия договора управления многоквартирным домом устанавливаются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

1.2. Стороны при исполнении настоящего Договора руководствуются условиями настоящего договора, а также нормами Конституции Российской Федерации, Гражданского кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации, Минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 N 290 "О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения", Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года №491, Правил пользования жилыми помещениями, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 21 января 2006 года № 25, Федерального закона «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 23.11.2009 N 261-ФЗ, Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства от 6 мая 2011 г. N 354 и иными положениями законодательства РФ, применимыми к предмету настоящего Договора.

1.3. Управляющая организация обязана приступить к выполнению настоящего договора с даты, указанной в протоколе общего собрания Собственников многоквартирного дома. Техническая и иная документация на многоквартирный дом передается Управляющей организации в срок не позднее тридцати дней с момента заключения настоящего Договора.

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

1.5. Собственники помещений дают согласие Управляющей организации осуществлять обработку своих персональных данных, и персональных данных членов своей семьи, зарегистрированных в жилом помещении многоквартирного дома, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу представителю для взыскания обязательных платежей в судебном порядке, специализированной организации для ведения начислений), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных и их передачу третьим лицам, если этого требуют цели обработки.

1.6. Для исполнения договорных обязательств собственники помещений предоставляют следующие персональные данные: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, сведения о наличии льгот, сведения о зарегистрированном праве собственности на жилое помещение в многоквартирном доме, сведения о проживающих в помещении лицах и иные данные, необходимые для реализации настоящего договора, в т.ч. для передачи персональных данных третьим лицам (платежным агентам) для осуществления информационно-расчетного обслуживания (начисление платы, печать и доставка платежных документов), планирования, организации и выполнения работ по Договору управления, взыскания обязательных платежей (задолженности) в судебном порядке, передачи данных уполномоченным государственным органам и органам местного самоуправления по их запросу.

1.7. В случае временного отсутствия (болезнь, отпуск, командировка) Собственник предоставляет Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны), имеющих доступ в помещение Собственника на случай устранения аварийных ситуаций.

1.8. Информация об Управляющей организации, в т.ч. о ее службах, контактных телефонах, режиме работы и другая информация, приведена на официальном сайте и на информационном стенде Управляющей организации.

2. Предмет Договора

2.1. По настоящему Договору Управляющая организация по заданию Собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: р.п. Мулловка ул. Клубная д. 8, (далее – многоквартирный дом) в течение срока действия настоящего договора, за плату обязуется осуществлять деятельность по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в границах эксплуатационной ответственности сторон, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.1.1. Управляющая организация обязуется оказывать Собственникам помещений в многоквартирном доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме самостоятельно либо путем привлечения третьих лиц, действуя от имени и за счет Собственников.
2.1.2. Управляющая организация обязуется обеспечивать доведение коммунальных ресурсов в зависимости от степени благоустройства многоквартирного дома Собственникам жилых помещений в многоквартирном доме, от границы эксплуатационной ответственности с ресурсоснабжающими организациями находящейся по внешним стенам многоквартирного дома либо от места соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.
2.2. Состав и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, и его характеристики указаны в Приложении №1 к настоящему Договору.
2.3. Управляющая организация оказывает услуги и выполняет работы по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с перечнем работ, услуг и периодичностью их выполнения, в соответствии с предложенным Управляющей организацией и принятым на общем собрании Собственников помещений многоквартирного дома перечнем работ, услуг приведенным в Приложении №2 к настоящему Договору.
2.4. В соответствии с Жилищным кодексом РФ размер платы по содержанию жилого помещения устанавливается одинаковым для всех Собственников помещений многоквартирного дома и принимается на срок не менее чем один год с учетом предложений Управляющей организации и утвержденный на общем собрании Собственников жилых помещений.
2.5. По решению Собственников помещений в многоквартирном доме может устанавливаться более частая периодичность оказания услуг и выполнения работ, чем это предусмотрено законодательством Российской Федерации и предложено Управляющей организацией.
2.6. Выполнение работ в целях надлежащего содержания систем внутридомового газового оборудования и противопожарных систем многоквартирного дома, предусмотренных перечнем услуг и работ, осуществляется привлекаемыми специализированными организациями.
2.7. Контроль исполнения договорных обязательств Управляющей организацией, подписание актов выполненных работ и оказанных услуг, а также иных актов осуществляет председатель многоквартирного дома либо уполномоченное Собственниками лицо, если иное не установлено решением общего собрания Собственников помещений. В случае если уполномоченное Собственниками лицо не выбрано или отказалось быть уполномоченным лицом, то его обязанности, до момента выбора нового уполномоченного лица, могут быть исполнены одним из Собственников в многоквартирном доме.
2.8. Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом в многоквартирном доме и личным имуществом – помещением собственника устанавливается следующим образом: в состав общего имущества включаются инженерные сети на системе отопления, холодного водоснабжения – до отсекающей арматуры (первого вентиля) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении (квартире), при отсутствии вентилей – по первым сварным соединениям на стояках; на системе канализации – до плоскости раструба тройников канализационных стояков; на системе электроснабжения – до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии; по строительным конструкциям – до внутренней поверхности стен помещения (квартиры); на системе газоснабжения – до отсекающей арматуры (вентиля на отводе от стояка). Индивидуальные приборы учета коммунальных ресурсов, радиатор отопления, оконные заполнения и входная дверь в помещение (квартиру) не входят в состав общего имущества.
2.9. Границы и размер земельного участка, придомовая территория на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с нормами земельного и градостроительного законодательства. В случае если границы и придомовая территория не определена, то границей являются внешние стены многоквартирного дома (если собственниками не определено иное).

3. Права и обязанности Управляющей организации

3.1. По заданию и решению общего собрания Собственников Управляющая организация принимает на себя обязательства:
3.1.1. Обеспечивать предоставление услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества Собственников в многоквартирном доме, и в случае необходимости, проведение непредвиденных неотложных работ общего имущества многоквартирного дома в соответствии с перечнем работ, услуг и периодичностью их выполнения, утвержденным собственниками на общем собрании. (Приложение №2).
3.1.2. При необходимости заключать договоры на выполнение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома с подрядными организациями, специализированными организациями, осуществлять контроль качества выполненных работ совместно с Собственниками многоквартирного дома.
3.1.3. Осуществлять приемку выполненных и оказанных работ и услуг по заключенным договорам.
3.1.4. Проводить технические осмотры многоквартирного дома с целью установления возможных причин возникновения дефектов и выработки мер по их устранению, проводить подготовку многоквартирного дома к эксплуатации в осенне-зимний период в установленные сроки.
3.1.5. Осуществлять ведение финансово-лицевых счетов, производить начисление, сбор, расщепление (распределение на лицевые счета) и перерасчет обязательных и иных платежей (за содержание, ремонт, прочие услуги, оказываемые Управляющей организацией) Собственников с правом передачи этих полномочий по договору третьим лицам, в том числе через ООО «Расчетно-кассовый центр-Димитровград».
3.1.6. Устанавливать и фиксировать факты неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств подрядными или ресурсоснабжающими организациями, принимать участие в составлении соответствующих актов.
3.1.7. Составлять комиссионно акты по фактам причинения вреда имуществу Собственников или общему имуществу многоквартирного дома.
3.1.8. Подготавливать предложения Собственникам по проведению дополнительных работ по содержанию и ремонту и расчет расходов на их проведение.

3.1.9. Осуществлять принятие, ведение и хранение проектной, технической, а также исполнительной и иной документации на многоквартирный дом, внесение изменений и дополнений в указанную документацию в порядке, установленном законодательством Российской Федерации при наличии решения Собственников.
3.1.10. Изготовить техническую документацию по многоквартирному дому при ее отсутствии на момент заключения Договора и/или обновить данные по технической документации по согласованию с Собственниками. Расходы Управляющей организации, понесенные на изготовление такой документации, возмещаются Собственниками помещений.
3.1.11. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, принимать круглосуточно от Собственников помещений многоквартирного дома заявки по телефонам: 8(84235) 92-5-60; 8-937-270-76-06; 8-937-450-38-30.
3.1.12. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственников; в сроки установленные законодательством принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков. Направлять в адрес заявителя ответ по письменным предложениям, заявлениям, жалобам собственников в сроки установленные законодательством.
3.1.13. Представлять ежегодно в течение 1-го квартала текущего года отчет о выполнении договора управления многоквартирным домом за предыдущий год (годовой отчет), председателю Совета многоквартирного дома. Годовой отчет считается утвержденным Собственниками, если в течение 30 дней после его представления Собственникам в Управляющую организацию не поступили возражения.
3.1.14. Обеспечить доступ неограниченного круга лиц к информации согласно стандартам раскрытия, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации.
3.1.15. Осуществлять содействие по заявлению Собственника по вводу в эксплуатацию индивидуальных (общеквартирных) и общедомовых приборов учета коммунальных ресурсов и расчетов за их установку в соответствии с действующим законодательством.
3.1.16. Осуществлять выполнение плана мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, согласованного с Собственниками, позволяющего снижать стоимость проживания в многоквартирном доме путем снижения объемов потребления коммунальных услуг за счет их более эффективного использования.
3.1.17. Проводить энергоаудит многоквартирного дома и заключить энергосервисный договор (контракт) со специализированными организациями, при наличии решения общего собрания Собственников помещений.
3.1.18. В случае несвоевременной и (или) неполной оплаты Собственником за жилищно-коммунальные услуги, оказываемые Управляющей организацией, предпринимать к нему меры по погашению задолженности в соответствии с действующим законодательством.
3.1.19. Организовать предоставление Собственнику не позднее 05 числа месяца, следующего за истекшим расчетным периодом, за который производится оплата, платежного документа на оплату жилищно-коммунальных услуг, разработанного на основании норм действующего законодательства с отнесением почтовых расходов на Собственника, путем доставки платежного документа способом, утверждённым на общем собрании Собственников в многоквартирном доме. В случае непринятия решения в получении (доставке) платежных документов (отказ по несению данных расходов) общим собранием Собственников многоквартирного дома, платежные документы не предоставляются.
3.1.20. Принимать участие по вскрытию помещения в аварийных ситуациях, в случае отсутствия сведений о местонахождении Собственников в присутствии Собственников других помещений многоквартирного дома, правоохранительных органов, с составлением соответствующего акта.
3.1.21. Оборудовать места для курения при наличии решения общего собрания Собственников жилых помещений многоквартирного дома.
3.1.22. При заявке уполномоченного лица многоквартирного дома принимать для временного складирования отработанные ртутьсодержащие лампы, с последующей их передачей в специализированную организацию для утилизации.
3.1.23. Выполнять работы и оказывать услуги, не предусмотренные в составе перечня работ и услуг (приложение №2 к настоящему договору), утвержденных общим собранием, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения аварийной ситуации, угрозы жизни и здоровью проживающих в многоквартирном доме лиц, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу Собственников помещений.
Дополнительно выставить Собственникам к оплате затраты, связанные с выполнением непредвиденных неотложных работ, в том числе вызванным аварийными ситуациями, произошедшими не по вине Управляющей организации, и принятых уполномоченным лицом, в части превышения размера резерва на выполнение непредвиденных неотложных работ. При этом объем (перечень) данных работ (услуг) и их стоимость не подлежат дополнительному согласованию с Собственниками и утверждению на общем собрании собственников помещений.
3.1.24. При расторжении настоящего Договора передать имеющуюся техническую документацию и иные документы (в том числе оформленные в период договорных отношений) на многоквартирный дом, связанные с управлением, содержанием и ремонтом общего имущества многоквартирного дома, Собственнику, либо уполномоченному представителю в соответствии с законодательством.
3.1.25. Совершать другие юридически значимые и иные действия, направленные на управление многоквартирным домом.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок, сроки и способ выполнения работ и оказания услуг, необходимых для исполнения своих обязательств по настоящему Договору, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, лицензии и другие разрешительные документы, к выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.
3.2.2. Действовать в интересах и за счет Собственников помещений в многоквартирном доме в отношениях с третьими лицами (юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями) по исполнению обязанностей или части своих обязанностей по предоставлению услуг и работ по настоящему договору.
3.2.3. Предупреждать Собственников о необходимости устранения нарушений, связанных с использованием помещений не по назначению.
3.2.4. Осуществлять беспрепятственный вход в места общего пользования многоквартирного дома для осмотра и производства работ, оказания услуг.

3.2.5. Своевременно и полностью получать от собственников оплату на условиях настоящего Договора.
3.2.6. Требовать от Собственников отдельной, дополнительной оплаты за работы и услуги, не включенные в перечень работ, предусмотренный Приложением №2 настоящего Договора.
3.2.7. Контролировать и не допускать несанкционированное переустройство и перепланировку помещений общего имущества многоквартирного дома, а также использование их не по назначению без согласия всех Собственников помещений в многоквартирном доме.
3.2.8. Принимать меры по взысканию задолженности с Собственников помещений по оплате по настоящему Договору самостоятельно либо путем привлечения по договору третьих лиц.
3.2.9. Приостанавливать или ограничивать совместно с ресурсоснабжающими организациями в порядке, установленном действующим законодательством РФ, подачу коммунальных ресурсов. Возобновление предоставления Собственнику коммунальной услуги происходит после погашения задолженности, либо заключения сторонами соглашения о предоставлении рассрочки по оплате задолженности. Возобновление предоставления коммунальной услуги производится за счет Собственника.
3.2.10. Оказывать за отдельную плату иные услуги, не оговоренные настоящим Договором на основании письменного заявления или заявки от Собственника.
3.2.11. Устанавливать совместно с председателем совета многоквартирного дома количество граждан, проживающих (в том числе временно) в жилом помещении, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальными или общими (квартирными) приборами учета, либо в случае выхода из строя (истечения срока эксплуатации и т.д.) индивидуальных или общих (квартирных) приборов учета, и составлять акт об установлении количества таких граждан.
Указанный акт подписывается председателем многоквартирного дома, представителем Управляющей организацией и Собственником, а в случае отказа Собственника от подписания акта – представителем Управляющей организацией, и не менее чем двумя Собственниками (нанимателями) многоквартирного дома и председателем многоквартирного дома.
В этом акте указываются дата и время его составления, адрес, фамилия, имя, отчество Собственника и место его жительства, сведения о количестве временно проживающих потребителей. В случае если Собственник отказывается подписывать акт или Собственник отсутствует в жилом помещении во время составления акта, в этом акте делается соответствующая отметка. Управляющая организация обязана передать 1 экземпляр акта Собственнику.
Указанный акт в течение 3 дней со дня его составления направляется Управляющей организацией в органы внутренних дел и (или) органы, уполномоченные на осуществление функций по контролю и надзору в сфере миграции.
3.2.12. Требовать от Собственника полного возмещения убытков, возникших по вине Собственника, также иных лиц, пользующихся помещением в многоквартирном доме на законных основаниях, в случаях невыполнения Собственником обязанностей, предусмотренных настоящим Договором.
3.2.13. Уступать третьим лицам право денежного требования к Собственнику, возникшее из настоящего Договора.
3.2.14. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством РФ.

4. Права и обязанности Собственников

4.1. Собственники имеют право:
4.1.1. На получение работ и услуг надлежащего качества, безопасных для жизни и здоровья, не причиняющих вреда имуществу, в соответствии с соблюдением установленных норм, стандартов и условий настоящего Договора.
4.1.2. Осуществлять контроль за выполнением работ и оказанием услуг Управляющей организацией по настоящему договору.
4.1.3. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома в рамках действующего законодательства.
4.1.4. Реализовать иные права, вытекающие из права собственности на помещение, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативно-правовыми актами.
4.1.5. Взаимодействовать с Управляющей организацией по вопросам настоящего Договора непосредственно или через доверенное лицо.
4.1.6. На предоставление информации о ценах и порядке предоставления услуг Управляющей организацией, о выполнении договорных обязательств, а также иной информации, связанной с управлением, и содержанием многоквартирного дома в рамках стандартов раскрытия информации, установленных Правительством РФ.
4.1.7. Инициировать и принимать участие в проведении общих собраний, голосовать по вопросам повестки дня, избирать и быть избранным в совет многоквартирного дома.
4.1.8. Проводить реконструкцию, переустройство и (или) перепланировку жилых помещений только после получения письменного разрешения соответствующего органа.
В случае осуществления самостоятельной замены обогревающих элементов и отключающих устройств и т.д. в жилом помещении, Собственники (пользователи) несут полную материальную и иную ответственность за вред причиненный здоровью (жизни) граждан, а так же имуществу как непосредственно своему, так и третьим лицам.
4.1.9. При наличии задолженности у Собственника по оплате за жилищную услугу обратиться в Управляющую организацию с заявлением о представлении ему отсрочки или рассрочки по оплате задолженности за жилищную услугу с последующим заключением соответствующего соглашения (договора погашения задолженности).
4.1.10. Собственники помещений на общем собрании вправе избрать из числа собственников Совет многоквартирного дома (Совета МКД). Полномочия членов Совета МКД и председателя Совета МКД оговорены в ст. 44 и ст.161.1 ЖК РФ.
Председатель Совета МКД, а в случае его временного отсутствия один из членов Совета МКД, выступает уполномоченным лицом собственниками для взаимодействия с Управляющей организацией. В случае отсутствия в многоквартирном доме Совета МКД, уполномоченным лицом выступает любой собственник помещения многоквартирного дома.
4.1.11. Принимать решения о пользовании общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме иными лицами, в том числе о заключении договоров по размещению оборудования связи, если для их установки и эксплуатации предполагается использовать общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме.
4.1.12. На основании решения Общего собрания в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего Договора, если Управляющая организация не выполняет условий договора, и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом.

4.1.13. Своевременно самостоятельно осуществлять снятие показаний индивидуальных (общеквартирных), общедомовых приборов учета ежемесячно с 23 до 25 числа месяца и передавать их в адрес Управляющей организации или уполномоченному представителю собственников.
4.1.14. Осуществлять иные права, предусмотренные законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.
4.2. Собственники обязаны:
4.2.1. Нести расходы на содержание принадлежащих им помещений, а также участвовать в расходах на надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание, ремонт жилого помещения.
4.2.2. Нести ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с действующим законодательством РФ.
4.2.3. Своевременно и полностью вносить плату за жилищно-коммунальные услуги в соответствии с п. 5.9. настоящего договора, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания Собственников.
4.2.4. Представлять Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение Собственника в случае его временного отсутствия на случай проведения аварийных работ, а в случае непредставления такой информации, возместить причиненный ущерб гражданам и (или) юридическим лицам и их имуществу.
4.2.5. Поддерживать чистоту и порядок в помещениях, на балконах, лоджиях, в подъездах, на лестничных площадках, подвалах и других местах общего пользования многоквартирного дома, не допуская их захламления и загрязнения. Не загромождать посторонними предметами входы и выходы на лестничные клетки и на чердаки, запасные выходы, коридоры, проходы, лестничные марши. Не хранить в принадлежащем им помещении и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух, взрыво- и пожароопасные вещества и предметы. Не допускать нанесение различных надписей и рисунков на стены в местах общего пользования.
4.2.6. Не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию.
4.2.7. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми, другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств, выполнять другие требования санитарной и пожарной безопасности. Не курить в местах общего пользования, если место для курения не определено и оборудовано в соответствии с протоколом общего собрания Собственников многоквартирного дома.
4.2.8. Соблюдать права и законные интересы соседей, не допускать выполнения в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений, либо создающих повышенный шум или вибрацию, соблюдать тишину в помещениях многоквартирного дома с 23-00 до 7-00 час, не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования при производстве ремонтных работ с 21.00 до 8.00 часов, не нарушать права других собственников и не нарушать нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях.
4.2.9. Обеспечить предоставление доступа в принадлежащее Собственнику жилое/нежилое помещение представителям Управляющей организации:
-незамедлительно для устранения причин аварии;
- в согласованное сторонами время для проведения осмотров состояния общего имущества, находящегося в помещении Собственника (состояния трубопроводов до границы раздела эксплуатационной ответственности между Собственником и Управляющей организации).
В случае если Собственник уклоняется от предоставления доступа в помещения для проведения осмотра общего имущества многоквартирного дома, расположенного в жилом/нежилом помещении, Управляющая организация составляет акт об отказе допуска в жилое помещение.
4.2.10. Возмещать Управляющей организации убытки, возникшие по вине Собственника, а также иными лицами, пользующимися помещением в многоквартирном доме на законных основаниях, в случаях невыполнения обязанностей, предусмотренных настоящим Договором.
4.2.11. При обнаружении неисправностей, пожара и аварий во внутриквартирном оборудовании, внутридомовых инженерных системах немедленно сообщать о них в пожарную, газовую службу и аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации, а при наличии возможности - принимать все меры по устранению таких неисправностей, пожара и аварий.
4.2.12. Возместить Управляющей организации стоимость выполненных работ пропорционально своей доле на выполнение необходимых аварийно-восстановительных работ в части общего имущества многоквартирного дома и когда их проведение было направлено на предотвращение угрозы причинения вреда жизни и здоровью граждан, а также угрозы причинения более значительных убытков для Собственников и лиц, пользующихся принадлежащим собственнику помещением в многоквартирном доме.
4.2.13. Извещать Управляющую организацию в течение трёх рабочих дней об изменении числа проживающих, в том числе, временно проживающих в жилых помещениях лиц, вселившихся в жилое помещение в качестве временно проживающих граждан на срок более пяти дней.
4.2.14. Уведомлять Управляющую организацию не более чем в десятидневный срок об отчуждении жилого помещения.
4.2.15. Соблюдать Правила пользования жилыми помещениями. Использовать или предоставлять в пользование жилое помещение только для проживания и поддерживать его в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним.
4.2.16. Представить в Управляющую организацию копию свидетельства о регистрации права собственности на помещение и предъявить оригинал для сверки.
4.2.17. Проводить годовое общее собрание собственников, а также внеочередные общие собрания собственников при необходимости их проведения, с предоставлением копий протоколов общего собрания Собственников многоквартирного дома в Управляющую организацию в течение 5 дней.
4.2.18. Рассмотреть на общем собрании Собственников помещений предложения Управляющей организацией по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, в том числе объема его выполнения, размера финансирования Собственниками и принять соответствующие решения.
4.2.19. Выбирать на общем собрании собственников уполномоченных лиц, совет многоквартирного дома и председателя совета многоквартирного дома.

4.2.20. Предоставить Управляющей организации протокол общего собрания со списком лиц, уполномоченных Собственниками в соответствии с настоящим договором для контроля над осуществлением Управляющей организацией обязанностей по настоящему Договору, а также членов совета многоквартирного дома, председателя совета многоквартирного дома с информацией об их контактных телефонах, адресах и сроке действия их полномочий. Все изменения по соответствующей информации доводятся до сведения Управляющей организации письменным извещением с обязательным представлением протокола общего собрания собственников в срок не позднее трех рабочих дней с момента принятия такого решения.
4.2.21. Принимать решения на общем собрании Собственников в течение 10 (десяти) календарных дней со дня получения соответствующего уведомления Управляющей организации по вопросам:
- проведения работ по ремонту общего имущества Объекта, не предусмотренного Приложением № 2 к настоящему договору, расходов на содержание и текущий ремонт общего имущества;
- порядка возмещения расходов Управляющей организации, произведенных сверх суммы расходов, указанных в Приложении № 2 к настоящему договору;
- утверждения расходов, произведенных Управляющей организацией на устранение аварийных ситуаций (в том числе устранение последствий стихийных погодных условий) за счет средств на непредвиденные неотложные работы.
- утверждения тарифа на содержание и ремонт помещений на очередной календарный год.
4.2.22. Своевременно принимать решение и нести расходы, в том числе путем внесения дополнительных взносов по проведению капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома в случаях, если текущий ремонт не может обеспечить должного содержания строительных конструкций и/или инженерных сетей многоквартирного дома.
4.2.23. В случае принятия решения на общем собрании собственников помещений, нести расходы на проведение мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в отношении общего имущества многоквартирного дома
4.2.24. Компенсировать ущерб Управляющей организации (штрафные санкции, штрафы, неустойки, убытки, вред, пени), если причиной послужило бездействие и действия Собственников (пользователей), не позволившие Управляющей организации выполнить предписания надзорных органов и решений судов, либо уклонение от принятия решений, необходимых для выполнения предписаний надзорных органов и решений судов. При этом собственники помещений в многоквартирном доме несут солидарную ответственность по условиям настоящего пункта.
4.2.25. Устранять за свой счет повреждения, причиненные общедомовому имуществу, а также осуществлять ремонт либо замену поврежденного санитарного, технического и иного оборудования, если указанные повреждения произошли по вине этого Собственника либо со стороны других лиц совместно с ними проживающих.
4.2.26. Соблюдать правила содержания домашних животных. Не содержать на балконах и лоджиях животных, птиц. При содержании домашних животных в помещении, нести полную ответственность за безопасность окружающих граждан при контакте с животными вне жилого помещения. Соблюдать санитарно-гигиенические нормы при выгуле животных на придомовой территории. Содержание в помещениях домашних животных не должно быть связано с нарушением общественного порядка.
Владельцы домашних животных несут ответственность, предусмотренную действующим законодательством за телесные повреждения и/или ущерб имуществу, причиненные домашними животными.
4.2.27. Не допускать выполнения работ или совершения иных действий, приводящих к порче помещений или конструкций многоквартирного дома, загрязнению определенной придомовой территории.
4.2.28. Выполнять иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством РФ.
4.2.29. Собственникам запрещается:
- причинять вред общему имуществу в многоквартирном доме, в том числе расположенном внутри жилого/нежилого помещения;
- препятствовать исполнению Управляющей организацией принятых ею на себя обязанностей, предусмотренных настоящим Договором;
- заключать какие-либо договоры, касающиеся предмета договора с третьими лицами, минуя Управляющую организацию;
- использовать бытовые машины (приборы, оборудование), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки, рассчитанные исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем многоквартирного дома;
- проводить в помещении, а также в местах общего пользования переоборудование, демонтаж и реконструкцию внутридомовых инженерных сетей, систем пожарной сигнализации, конструкций и их элементов, влекущих изменение технических данных при эксплуатации общего имущества многоквартирного дома;
- самовольно нарушать пломбы на индивидуальных приборах учета и в местах их подключения (крепления), демонтировать индивидуальные приборы учета и осуществлять несанкционированное вмешательство в работу указанных приборов учета;
- сбрасывать химические вещества и другие предметы (материалы, мусор, туалет для животных, тряпки и т.д.) в систему водоотведения (канализацию), препятствующие нормальной её эксплуатации и влекущие снижение её работоспособности и (или) засоры. В случае засорения системы водоотведения (канализации) строительным материалом, тряпками, туалетом для животных, химическими веществами, мусором и т.д. Собственники помещений, расположенных по одному стояку несут полную, солидарную ответственность за причиненный материальный ущерб иным Собственникам помещением, расположенным на данном стояке;
- подключать приборы и оборудование к инженерным сетям, влекущие ухудшение качества коммунальных услуг или угрозу возникновения аварийных ситуаций;
- осуществлять регулирование внутриквартирного оборудования, используемого для потребления коммунальной услуги отопления, и совершать иные действия, в результате которых в помещении в многоквартирном доме будет поддерживаться температура воздуха ниже 12 градусов Цельсия;
- несанкционированно подключать оборудование к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы:
- производить слив теплоносителя из системы отопления.

- загромождать, закрывать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, загромождать и загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования.

5. Порядок определения цены Договора

5.1. Цена настоящего договора является планово-договорной и определяется как сумма платы за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, с учетом средств, предназначенных на непредвиденные неотложные работы, которые обязаны оплатить Собственники Управляющей организации в течение всего периода действия настоящего Договора.

5.2. Под непредвиденными неотложными работами понимаются работы, невыполнение которых может повлечь угрозу жизни, здоровью и благополучию жителей многоквартирного дома, устранение актов вандализма в отношении общего имущества МКД, устранение последствий стихийных бедствий и чрезвычайных ситуаций, работы, которые необходимо обязательно выполнить в связи с внесенными изменениями в законодательные акты и прочие неучтенные работы, которые не были отражены в приложении №2 к настоящему Договору. Для выполнения данных работ не требуется принятия решения Собственниками на общем собрании.

Резерв на непредвиденные неотложные работы, указанные в приложении №2 к настоящему договору, создается Управляющей организацией в течение всего срока действия настоящего договора в целях создания возобновляемого источника финансирования непредвиденных неотложных работ.

Если в течение первого и каждого следующего года действия настоящего договора (в случае его пролонгации) отсутствовала необходимость выполнения непредвиденных неотложных работ, или сумма резерва на текущий год использована не полностью, сумма оставшегося резерва учитывается и переносится на следующий год. В случае превышения расходов на непредвиденные неотложные работы они оплачиваются Собственниками дополнительно.

5.3. Цена является существенным условием настоящего договора, утверждается сроком на один год, устанавливается на общем собрании Собственников жилых помещений многоквартирного дома с учетом предложений Управляющей организации.

В случае если Собственники многоквартирного дома и Управляющая организация не достигли согласования по вопросу установления цены договора, договор считается незаключенным (п.1 ст.432 ГК РФ).

5.4. Если на общем собрании Собственников помещений многоквартирного дома не был утвержден размер платы за жилищную услугу с учетом предложений Управляющей организации и перечня, объема услуг и работ (решение Собственниками не принято), Управляющая организация оказывает услуги и выполняет работы по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома в рамках тарифа, утвержденного органом местного самоуправления в соответствии с ч. 4 ст. 158 ЖК РФ.

В случае если срок действия настоящего договора пролонгирован (продлен), а размер платы на жилищную услугу был утвержден без учета предложений Управляющей организации и/или несоразмерно утвержденному перечню, объемам услуг и работ, в этом случае считается, что размер платы на жилищную услугу Собственниками помещений не утверждён, Управляющая организация обращается в орган местного самоуправления для утверждения размера платы на жилищную услугу.

5.5. Цена и размер вносимой платы за жилое помещение устанавливаются в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме, пропорциональной принадлежащему Собственнику помещению согласно ст. ст. 249, 289 Гражданского кодекса Российской Федерации и ст. ст. 37, 39 Жилищного кодекса Российской Федерации.

5.6. Размер платы по настоящему Договору не включает в себя:

- ежемесячные взносы на капитальный ремонт, перечисляемые на счет регионального оператора или спецсчет;
- стоимость коммунальных услуг, перечисляемых ресурсоснабжающим организациям, оказывающим соответствующие коммунальные услуги.

5.7. Срок внесения платежей Собственниками помещений за жилищно-коммунальные услуги установлен в соответствии с Жилищным кодексом РФ - до десятого числа месяца следующего за истекшим месяцем и может быть оплачен через кассы платежных агентов: ООО «РКЦ-Димитровград», ФГУП «Почта России», ОАО «Сбербанк России».

5.8. Собственники жилых помещений несут перед Управляющей организацией, ресурсоснабжающими организациями ответственность за неоплату в размере начисленных, но не произведенных платежей.

5.9. В силу п. 14 ст. 155 Жилищного кодекса РФ лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги (должники), обязаны уплатить кредитору пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. Изменение установленного в настоящей части размера пеней допускается в случае внесения изменений в действующее законодательство РФ.

5.10. Не использование помещений не является основанием невнесения платы за содержание жилого помещения, а также за отдельные виды коммунальных услуг предоставляемых ресурсоснабжающими организациями, в частности за отопление.

5.11. Доходы, полученные от сдачи общедомового имущества в аренду (пользование) третьим лицам, не подлежат распределению между Собственниками помещений и направляются на текущий ремонт общедомового имущества (создания резерва на ремонт общего имущества, резерва на выполнение непредвиденных неотложных работ).

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

6. Ответственность Сторон

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение договора Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

6.2. В случае несвоевременного и/или неполного внесения платы за услуги и работы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также за коммунальные услуги, Собственник обязан уплатить Управляющей организации штрафные санкции — пени, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации.

6.3. При несвоевременном внесении (невнесении) оплаты по настоящему Договору с Собственника взыскивается задолженность в судебном порядке, установленном законодательством, включая пени за просрочку платежей и судебные издержки, понесенные Управляющей организацией.
6.4. Собственник помещения несёт полную материальную ответственность по возмещению ущерба причиненного Управляющей организации, третьим лицам (собственникам других помещений многоквартирного дома, нанимателям, членам их семей) в случае:
- аварийной ситуации, возникшей из-за не предоставления или не своевременного предоставления доступа в свое жилое/нежилое помещение,
- не предоставления или не своевременного предоставления доступа в свое жилое/нежилое помещение при аварийной ситуации.
6.5. Управляющая организация несет ответственность за недостатки работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и качество услуг, предоставляемых по настоящему Договору в соответствии с его условиями и действующим законодательством Российской Федерации.
6.6. Штрафные санкции, а также иные убытки, возникшие у Управляющей организации за неисполнение и (или) неполное и (или) ненадлежащее исполнение ею услуг, предусмотренных настоящим Договором, или возникшие из отношений с третьими лицами не являются основанием для взыскания их с Собственников.
6.7. Управляющая организация не несет ответственности и не возмещает убытки и причиненный ущерб общему имуществу, если он возник в результате:
- противоправных действий (бездействий) Собственников и (или) членов их семьи, а также иных лиц;
- использования Собственниками общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;
- не обеспечения Собственниками своих обязательств, установленных настоящим Договором.
- аварий, произошедших не по вине Управляющей организации и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.);
- пожаров, возникших не по вине Управляющей организации, и последствий их тушения.
6.8. Управляющая организация не отвечает по обязательствам Собственников.
6.9. Собственники не отвечают по обязательствам Управляющей организации, которые возникли не по поручению Собственников.

7. Форс-мажор

7.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору при возникновении непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, под которыми понимаются: запретные действия властей, гражданские волнения, эпидемии, блокада, эмбарго, землетрясения, наводнения, аномальные снегопады, пожары или другие стихийные бедствия, техногенные и природные катастрофы, террористические акты, военные действия, акты государственных органов любого уровня, и иные не зависящие от сторон обстоятельства.
При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности: нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны Договора; отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров; отсутствие у Стороны Договора необходимых денежных средств; банкротство Стороны Договора.
7.2. 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.
7.3. Собственник не вправе требовать от Управляющей организации возмещения вреда, причиненного его имуществу, в том числе общему имуществу многоквартирного дома, если этот вред был причинен вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

8. Срок действия, порядок изменения и подписание Договора

8.1. Настоящий Договор вступает в силу с даты, указанной в протоколе общего собрания Собственников многоквартирного дома с «01» 01 2016 г., и действует сроком на один год.
8.2. От имени Собственников право подписи настоящего Договора предоставляется уполномоченному лицу или председателю совета многоквартирного дома на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и доверенности выданной Собственниками на совершение данных действий.
8.3. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в письменной форме, подписываются уполномоченными на то представителями Сторон или непосредственно ими и являются его неотъемлемой частью.
Условия настоящего Договора в отношении изменения состава общего имущества и его технических характеристик в случаях, когда такие изменения производятся в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, могут быть изменены по предложению Управляющей организации без проведения общего собрания собственников.
8.4. Если за 30 дней до окончания срока действия настоящего Договора ни одна из сторон не заявит об отказе в его пролонгации, настоящий Договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок. При этом отказ от пролонгации Договора со стороны Собственников, направляемый Управляющей организации, должен быть подтвержден решением общего собрания Собственников об отказе от пролонгации настоящего Договора на новый срок. При отсутствии такого решения уведомление об отказе считается не направленным.

9. Расторжение Договора

9.1. Настоящий Договор может быть расторгнут:
9.1.1. По взаимному соглашению сторон путем заключения сторонами дополнительного соглашения к настоящему договору, условия которого должны быть утверждены на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома.
9.1.2. Собственниками в одностороннем порядке на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом), если:
- управляющая организация не выполняет условий такого договора,
- принято решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом,

- в отношении управляющей организации введена процедура банкротства.

9.1.3. По инициативе Управляющей организации в одностороннем порядке, в случае пролонгации договора, если на общем собрании Собственники помещений в многоквартирном доме приняли решение об утверждении размера платы без учета предложений Управляющей организации и/или несоразмерного утвержденному перечню, объемам и качеству услуг и работ.

9.1.4. В связи с аннулированием лицензии, выданной Управляющей организации, по решению суда, вступившему в законную силу (ч.1 ст. 199 ЖК РФ).

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

9.1.6. При ликвидации Управляющей организации как юридического лица.

9.1.7. В связи с окончанием срока действия Договора.

9.2. В случае досрочного расторжения Договора в соответствии с главой 29 Гражданского кодекса Российской Федерации Управляющая организация вправе потребовать от Собственников возмещения расходов, понесенных Управляющей организацией в связи с исполнением обязательств по настоящему Договору понесенных до момента расторжения настоящего Договора.

9.3. При досрочном расторжении настоящего Договора по инициативе Собственников по причине изменения ими способа управления многоквартирным домом Управляющая организация должна быть предупреждена об этом не позднее чем за 30 дней до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания.

9.4. Прекращение действия настоящего Договора не является основанием для прекращения неоплаченных Собственником обязательств (услуги, работы, затраты) перед Управляющей организацией, а также по возмещению произведенных Управляющей организацией расходов, связанных с выполнением обязательств по настоящему Договору.

10. Прочие условия

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

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

10.3. Все нижеперечисленные приложения являются неотъемлемой частью настоящего Договора:

Приложение №1 Состав и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме.

Приложение №2 Перечень работ, услуг и периодичность их выполнения.

11. Подписи, адреса и реквизиты сторон

Управляющая организация:

Общество с ограниченной ответственностью
«Управляющая компания жилищно-коммунального комплекса «Мулловка»
433550 Россия, Ульяновская область, Мелекесский район,
р.п. Мулловка ул. Красноармейская 144
ИНН 7310104436 КПП 731001001 ОГРН 1087310000524
р/с 40702810369110002655 отделение № 8588 Сбербанка России г. Ульяновск
к/с 30101810000000000602 БИК 047308602
тел.: (884235) 99-1-10; 92-6-08

Генеральный директор ООО «УК ЖКК «Мулловка» Л.Н. Гасич

Собственники: