

ДОГОВОР № 4

УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ ПО АДРЕСУ:

ул. Космонавтов, дом №8А

Великий Новгород

«20» мая 2016 года

Общество с ограниченной ответственностью «Небоскреб», именуемое в дальнейшем "Управляющая организация", в лице директора ООО «Новгород-сити» Егорова Алексея Владимировича, действующего на основании договора на оказание услуг по управлению юридическим лицом Управляющей организацией, и собственники помещений многоквартирного дома № 8А по адресу ул. Космонавтов в лице представителя собственников Демидовой Татьяна Александровны, паспорт серия 4906 № 828643, выдан отделом УФМС по Нов. Зел. в В.И.К., проживающей по адресу: ул. Космонавтов, д. № 8А, кв. № 7, документ, подтверждающий право собственности на жилое помещение 53 АБ № 341321 от 04.09.15, действующего на основании решения общего собрания собственников помещений (Протокол № 1 от «30» апреля 2016 г.), именуемые в дальнейшем "Собственник"; именуемые в дальнейшем совместно "Стороны", заключили настоящий Договор об управлении многоквартирным жилым домом, расположенным по адресу: ул. Космонавтов, дом № 8А.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 1.1. Настоящий договор заключен на основании решения общего собрания Собственников жилого дома от «30» апреля 2016 года, хранящегося по адресу ул. Космонавтов, дом № 8А, кв. № 7.
- 1.2. Условия настоящего Договора определены собранием собственников помещений многоквартирного дома и являются одинаковыми и обязательными для всех собственников помещений.
- 1.3. Общее собрание собственников помещений многоквартирного дома является высшим органом управления данного многоквартирного дома.

2. ТЕРМИНЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ДОГОВОРЕ

2.1. Для нужд настоящего Договора используются следующие термины:

Собственник - субъект гражданского права, право собственности которого на помещение в многоквартирном доме зарегистрировано в установленном порядке.

Пользователи - члены семей собственников жилых помещений, наймодатели и/или наниматели жилых помещений и члены их семей, владельцы нежилых помещений, пользующиеся ими на основании договоров аренды либо по иным законным основаниям.

Состав имущества - общее имущество многоквартирного дома, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и нежилых помещений, а именно межквартирные лестничные площадки и клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме (доля Собственника помещения в данном доме) - доля, определяемая отношением общей площади указанного помещения к сумме общих площадей всех помещений в данном доме.

Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

Доля в праве на общее имущество в коммунальной квартире собственника комнаты в данной квартире - доля, определяемая отношением общей площади указанной комнаты к сумме общих площадей всех помещений в данной квартире.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника комнаты в коммунальной квартире, находящейся в данном доме - доля, определяемая отношением суммы общей площади указанной комнаты и площади доли в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире к сумме общих площадей всех помещений в данном доме.

Коммунальные ресурсы - холодная вода, горячая вода, электрическая энергия, газ, бытовой газ в баллонах, тепловая энергия, твердое топливо, используемые для предоставления коммунальных услуг;

Коммунальные услуги - деятельность исполнителя коммунальных услуг по холодному водоснабжению, горячему водоснабжению, водоотведению, электроснабжению, газоснабжению и отоплению, обеспечивающая комфортные условия проживания граждан в жилых помещениях;

Содержание общего имущества многоквартирного дома в зависимости от состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества, а также в зависимости от геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома включает в себя (согласно п.11 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утв. Постановлением Правительства РФ №491 от 13.08.2006г.):

а) осмотр общего имущества, осуществляемый собственниками помещений и ответственными лицами, обеспечивающий своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства Российской Федерации, а также угрозы безопасности жизни и здоровью граждан;

б) освещение помещений общего пользования;

в) обеспечение установленных законодательством Российской Федерации температуры и влажности в помещениях общего пользования;

г) уборку и санитарно-гигиеническую очистку помещений общего пользования, а также земельного участка, входящего в состав общего имущества;

д) сбор и вывоз твердых и жидких бытовых отходов, включая отходы, образующиеся в результате деятельности организаций и индивидуальных предпринимателей, пользующихся нежилыми (встроенными и пристроенными) помещениями в многоквартирном доме;

е) меры пожарной безопасности в соответствии с законодательством Российской Федерации о пожарной безопасности;

ж) содержание и уход за элементами озеленения и благоустройства, а также иными предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого многоквартирного дома объектами, расположенными на земельном участке, входящем в состав общего имущества;

з) текущий и капитальный ремонт, подготовку к сезонной эксплуатации и содержание общего имущества, а также элементов благоустройства и иных предназначенных для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого многоквартирного дома объектов, расположенных на земельном участке, входящем в состав общего имущества.

Текущий ремонт включает в себя комплекс строительных и организационно-технических мероприятий с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования и инженерных систем здания для поддержания эксплуатационных показателей.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. Управляющая организация по заданию Собственника в течение согласованного настоящим Договором срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества, управлению многоквартирным жилым домом по адресу: ул. Космонавтов, дом № 8А, предоставлять коммунальные услуги, в том числе коммунальные услуги на общедомовые нужды, Собственнику и иным Пользователям, на законных основаниях пользующимся помещением(ями) Собственника, а также осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

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

3.3. Состав и техническое состояние общего имущества многоквартирного дома и придомовой территории, находящихся в установленных границах, на момент заключения настоящего Договора отражены в Перечне общего имущества (Приложение №1). Перечень общего имущества многоквартирного дома составляется при приемке дома в управление Управляющей организацией.

3.4. Перечень и периодичность выполнения работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома определяются на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и отражаются в Приложении №2.

3.5. Заключение настоящего договора не влечет перехода права собственности на помещения в многоквартирном доме и объекты общего имущества в нем, а также права на распоряжение общим имуществом Собственников помещений, за исключением случаев, указанных в настоящем договоре.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Управляющая организация обязуется:

4.1.1. Осуществлять управление многоквартирным жилым домом в соответствии с условиями настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих регламентов, стандартов и иных правовых актов.

4.1.2. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, а в случае необходимости - сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, обеспечивать предоставление коммунальных услуг, проводить работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры на предоставление коммунальных ресурсов или самостоятельно производить коммунальные ресурсы, необходимые

для предоставления коммунальных услуг потребителям;

4.1.3. Осуществлять действия 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.

4.1.4. Выполнять работы текущего характера своими силами, либо с привлечением подрядных организаций, имеющих лицензии, сертификаты на проведение соответствующих работ.

4.1.5. Вести и хранить техническую документацию на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением Договора.

4.1.6. Проводить технические осмотры многоквартирного дома с периодичностью, установленной действующим законодательством.

4.1.7. Организовывать и проводить проверку технического состояния общего имущества в помещениях собственников.

4.1.8. В интересах и от имени Собственников обеспечивать предоставление потребителям коммунальных услуг, отвечающих требованиям Правил предоставления коммунальных услуг, санитарным и техническим требованиям к режиму, объему и качеству предоставления коммунальных услуг, иным требованиям законодательства Российской Федерации, а также настоящего договора, обеспечить готовность к предоставлению коммунальных услуг внутридомовых инженерных систем, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, находящихся в жилом помещении многоквартирного дома и предназначенных для предоставления коммунальных услуг, в пределах утвержденного общим собранием Собственников перечня работ и услуг по управлению многоквартирным домом.

4.1.9. Обеспечивать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание принятого в управление многоквартирного дома.

4.1.10. Осуществлять рассмотрение предложений, заявлений и жалоб по вопросам содержания и ремонта общего имущества многоквартирного дома, поступивших от уполномоченного общим собранием Собственников, направлять ответы и принимать соответствующие меры в установленные для этого законодательством сроки.

4.1.11. Производить начисление платежей, установленных в п. 5.1 Договора, обеспечивая выставление извещения в срок до 10 числа месяца, следующего за истекшим.

4.1.12. Производить сбор установленных в п. 5.1 Договора платежей.

4.1.13. Организовывать работы по ликвидации аварий в многоквартирном доме.

4.1.14. Проводить мероприятия по ресурсосбережению (электроэнергия, холодная и горячая вода, отопление).

4.1.15. Приступить к выполнению своих обязательств по Договору с момента вступления его в силу.

4.1.16. Предоставлять отчет о выполнении Договора управления за календарный год в течение первого квартала года, следующего за отчетным периодом. По письменному запросу Председателя Совета дома предоставлять ежеквартальный отчет об использовании денежных средств в течение одного месяца, следующего за отчетным периодом.

4.1.17. Предоставлять уполномоченному общим собранием собственников помещений многоквартирного дома ежемесячный акт приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме согласно форме (Приложение №4) не позднее последнего числа месяца следующего за отчетным. Акт приемки считается подписанным Собственником, если в течение 3-х рабочих дней с момента получения соответствующего акта в адрес Управляющей организации не поступило мотивированных претензий в отношении качества или объема оказанных услуг и (или) выполненных работ.

4.1.18. Производить в установленном действующим законодательством порядке расчет размера платы за предоставленные коммунальные услуги и при наличии оснований производить перерасчет размера платы за коммунальные услуги, в том числе в связи с предоставлением коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими допустимые продолжительности, за период временного отсутствия потребителя в занимаемом жилом помещении.

4.1.19. Не распространять конфиденциальную информацию, принадлежащую Собственнику, не передавать ее иным лицам, в том числе организациям, без его письменного разрешения, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.

4.1.20. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов учета и отражать соответствующую информацию в технической документации на многоквартирный дом.

4.1.21. Осуществлять раскрытие информации о своей деятельности по управлению многоквартирным домом в случаях и порядке, определенном законодательством Российской Федерации и нормативными актами органов государственной власти.

4.1.22. На основании решения собственников помещений многоквартирного дома выплачивать компенсацию членам совета многоквартирного дома в размере и порядке, определенных на общем собрании собственников помещений.

4.1.23. Предупреждать Собственников о необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

4.2. Управляющая организация вправе:

4.2.1. Требовать допуска в заранее согласованное с собственником время, с предупреждением его не позднее чем за три дня до проведения работ, в занимаемое им помещение работников или представителей Управляющей организации, в том числе работников аварийных служб, для осмотра технического и санитарного состояния инженерного оборудования и конструкций, индивидуальных приборов учета коммунальных услуг и выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий - в любое время;

4.2.2. Требовать от Собственника полного возмещения убытков, возникших по его вине и (или) лиц, находящихся в его помещении, в случае невыполнения потребителем обязанности допускать в занимаемое им жилое помещение работников и представителей исполнителя (в том числе работников аварийных служб), в случаях, указанных в п. 4.2.1;

4.2.3. В заранее согласованное с Собственником время, но не реже 1 раза в 6 месяцев, осуществлять проверку правильности снятия Собственником показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, а также целостности на них пломб. В случае несоответствия данных предоставленных собственниками, проводить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний приборов учета;

4.2.4. Приостанавливать и ограничивать предоставление коммунальных услуг в случаях, предусмотренных действующим законодательством;

4.2.5. Проверять соблюдение собственниками или иными пользователями требований, установленных п.п. 4.3.3 - 4.3.12 Договора;

4.2.6. Взыскивать с собственников или иных пользователей задолженность по оплате услуг в рамках Договора, пени и проценты за пользование денежными средствами;

4.2.7. В случае недофинансирования в одностороннем порядке уменьшать установленный объем и периодичность работ по содержанию и ремонту общего имущества;

4.2.8. В целях эффективного использования общего имущества дома заключать договоры на использование общего имущества собственников многоквартирного дома;

4.2.9. Изменять перечень работ и услуг по надлежащему содержанию общего имущества многоквартирного дома в рамках имеющихся денежных средств. План и объем работ и услуг в части текущего ремонта может быть изменен Управляющей организацией по согласованию с уполномоченным представителем Собственника.

4.2.10. В случае не предоставления сведений, указанных в п.4.3.5, произвести перерасчет коммунальных услуг с момента составления акта. Если прибор учета не поверен, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, утвержденным органами субъекта РФ в порядке, установленном нормативными актами об утверждении нормативов потребления коммунальных услуг;

4.2.11. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей организации.

4.3. Собственник обязуется:

4.3.1. Нести бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме. Указанное бремя, помимо своевременной оплаты услуг управляющей организации, предполагает законодательно возложенную на собственника обязанность принимать решение об утверждении перечня услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, являющегося Приложением №2 к Договору, и плана текущего ремонта.

4.3.2. Своевременно в установленном порядке оплачивать предоставленные ему по Договору услуги. Возмещать Управляющей организации расходы, связанные с исполнением Договора. Данные расходы включаются в выставляемый Управляющей организацией счет-извещение на оплату услуг. При внесении соответствующих платежей руководствоваться условиями Договора;

4.3.3. 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 собственников или иных пользователей во всех организациях;

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

- соблюдать чистоту и порядок в подъездах кабинах лифтов, на лестничных клетках и в других 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 топке печей и кухонных очагов, при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности;

- не допускать выполнения в квартире работ или совершения других действий, создающих повышенный шум или вибрацию, а также действий, нарушающих нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях;
 - не допускать выполнения в квартире работ или совершения других действий, создающих повышенный шум или вибрацию, а также действий, нарушающих нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях в ночное время (с 23-00 до 06-00 по местному времени);
 - 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 06-00 по местному времени);
 - соблюдать правила содержания домашних животных;
 - другие требования Правил пользования жилыми помещениями и действующего законодательства;
 - не использовать бытовые машины (приборы, оборудование) с паспортной мощностью, превышающей максимально допустимые нагрузки, определяемые в технических характеристиках внутридомовых инженерных систем, указанных в техническом паспорте жилого помещения, ведение которого осуществляется в соответствии с порядком государственного учета жилищных фондов;
 - не производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения исполнителя;
 - самовольно не присоединяться к внутридомовым инженерным системам или присоединяться к ним в обход коллективных (общедомовых), общих (квартирных) или индивидуальных приборов учета, не вносить изменения во внутридомовые инженерные системы без внесения в установленном порядке изменений в техническую документацию на многоквартирный дом или жилой дом либо в технический паспорт используемого помещения;
 - не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки (при наличии лифтов);
 - самовольно не увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, указанных в техническом паспорте помещения;
 - самовольно не нарушать пломбы на приборах учета, демонтировать приборы учета и не осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или повреждение;
 - не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды и тепла;
 - 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;
- 4.3.5. В трехдневный срок предоставлять Управляющей организации сведения:
- о количестве граждан, проживающих в помещении(ях) совместно с собственниками, и наличии у лиц, зарегистрированных по месту жительства в помещении, права на льготы для расчетов платежей за услуги по Договору;
 - о сделках, влекущих смену собственников помещений;
 - представить Управляющей организации Договоры купли-продажи жилого помещения, аренды, найма и другие документы, подтверждающие смену собственника или владельца;
 - о ненадлежащем качестве предоставляемых коммунальных услуг.
- 4.3.6. Обеспечить доступ в жилые и нежилые помещения представителям Управляющей организации, а также представителям организаций, осуществляющих техническое 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. При обнаружении неисправностей инженерного оборудования в помещении принимать все необходимые меры по их устранению.
- 4.3.7. Своевременно сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях, препятствующих оказанию собственникам или иным пользователям услуг в рамках настоящего Договора;
- 4.3.8. Не осуществлять перепланировку и переоборудование помещений без согласования с Управляющей организацией;
- 4.3.9. При наличии индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета ежемесячно снимать его показания в период с 20-го по 23-е число текущего месяца и передавать полученные показания «агенту по организации сбора с граждан и собственников помещений платы за пользование жилым помещением» при оплате жилищно-коммунальных услуг путем отражения в платежном документе в графе «текущие показания» или непосредственно в расчетно-кассовом центре агента до 24-го числа текущего месяца.
- 4.3.10. Своевременно осуществлять поверку приборов учета. К расчету оплаты коммунальных услуг предоставляются данные только поверенных приборов учета.
- 4.3.11. Ознакомить всех проживающих в жилых и нежилых помещениях, либо использующих помещения, принадлежащие собственникам, дееспособных граждан с условиями Договора;
- 4.3.12. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, Новгородской области и органов местного самоуправления Великого Новгорода применительно к условиям настоящего Договора;

4.3.13. Обеспечивать сохранность общего имущества многоквартирного дома, находящегося в принадлежащих собственникам помещениях;

4.3.14. В случае возникновения необходимости проведения Управляющей организацией не установленных Договором работ и услуг, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине собственников или иных пользователей, либо в связи с нарушением собственником или иными пользователями п.п. 4.3.4, 4.3.6 - 4.3.8, 4.3.12 настоящего Договора, указанные работы проводятся по отдельному договору и за отдельную плату;

4.3.15. Члены семьи Собственника жилого помещения, проживающие совместно с ним, пользуются наравне с ним всеми правами и несут все 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;

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

4.3.17. Предоставлять помещения, входящие в состав общего имущества, Управляющей организации для размещения обслуживающего персонала, хранения инвентаря, инструментов, материалов, используемых для обслуживания и содержания многоквартирного дома и для иных целей, направленных на исполнение условий настоящего Договора.

4.3.18. Утверждать на общем собрании перечень обязательных в соответствии с действующим законодательством услуг и работ, условия их оказания и выполнения, а также размер их финансирования.

4.3.19. Установить и ввести в эксплуатацию коллективные (общедомовые) приборы учета используемых коммунальных ресурсов (воды, тепловой энергии, электрической энергии), а также индивидуальные приборы учета коммунальных ресурсов.

4.3.20. Собственнику, по инициативе которого было созвано общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, не позднее чем через десять дней после проведения общего собрания передавать в Управляющую организацию копии решений и протокола общего собрания собственников помещений.

4.4. Собственник имеет право:

4.4.1. Устанавливать на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома размер платы за жилое помещение с учетом предложений Управляющей организации;

4.4.2. Знакомиться с условиями сделок, совершенных Управляющей организацией в рамках исполнения Договора;

4.4.3. В случае неотложной необходимости обращаться к Управляющей организации с заявлением о временной приостановке подачи в многоквартирный дом воды, электроэнергии, отопления, на условиях, согласованных с Управляющей организацией;

4.4.4. При условии представления подтверждающих документов установленного образца, требовать в соответствии с установленным Правительством Российской Федерации порядком перерасчета размера оплаты за отдельные виды услуг, рассчитываемые исходя из нормативов потребления, в случае временного отсутствия одного, нескольких или всех Пользователей жилого помещения, принадлежащего Собственнику;

4.4.5. Требовать в установленном Правительством Российской Федерации порядке от Управляющей организации перерасчета платежей за услуги по Договору, в связи с ненадлежащим качеством их предоставления или их не предоставлением;

4.4.6. Оплачивать услуги по своему выбору:

- наличными денежными средствами, в безналичной форме с использованием счетов в выбранных ими банках или переводом денежных средств без открытия банковского счета, почтовыми переводами, а также иными способами, включая Интернет;

- поручать другим лицам внесение платы за услуги вместо них любыми способами, определенными настоящим договором;

- вносить плату за услуги за прошедший месяц частями, не нарушая установленный срок окончания ее внесения;

- осуществлять предварительную оплату коммунальных услуг в счет будущих месяцев;

- заключить с Управляющей организацией отдельный договор, в котором бы предусматривалось поручение Управляющей организации получать за Собственника денежные средства от сдачи его помещения в наем или аренду в счет платежей по настоящему Договору, или же начислять нанимателям и арендаторам эти платежи в своем платежном документе, выдаваемом для оплаты услуг по настоящему Договору для их перечисления Собственнику.

4.4.7. Осуществлять иные права, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации и принятыми в соответствии с ним другими федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и договором.

4.4.8. Собственники нежилых помещений имеют право самостоятельно напрямую заключать договоры на предоставление коммунальных услуг.

5. ЦЕНА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

5.1. Собственник или иной Пользователь жилого помещения производит оплату в рамках Договора за следующие услуги:

- коммунальные услуги (отопление, горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение);
- плата за жилое помещение, в том числе плата за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержание, текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме;
- взнос на капитальный ремонт, в случае если владельцем специального счета в целях формирования фонда капитального ремонта назначается Управляющая организация;
- дополнительный взнос, в случае принятия Собственниками помещений решения о проведении работ, не предусмотренных региональной программой капитального ремонта, а также не предусмотренных перечнем обязательных работ и услуг на содержание и ремонт на текущий год.

5.2. Размер платы за жилое помещение определяется на общем собрании Собственников дома с учетом предложений Управляющей организации относительно сроков и объема производства необходимых работ, плана текущего ремонта, перечня работ по содержанию общего имущества, а также необходимым размере финансирования указанных работ. Если Собственники помещений на общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за жилое помещение, такой размер устанавливается:

- органом местного самоуправления Великого Новгорода;
- Управляющей организацией в одностороннем порядке путем увеличения в соответствии с процентом инфляции на основании прогноза показателей инфляции и системы цен, размещаемых Минэкономразвития РФ на официальном сайте учреждения для выполнения следующих работ:
- работы по уборке лестничных клеток;
- работы по уборке придомовой территории;
- работы по обслуживанию мусоропроводов;
- техническое обслуживание лифтов;
- техническое освидетельствование лифтов;
- страхование лифтов;
- проверка и прочистка дымоходов и вентканалов;
- дератизация;
- поверка приборов учета;
- аварийно-диспетчерское обслуживание;
- контроль качества;
- электроизмерительные работы;
- техническое обслуживание газового оборудования;
- проведение технических осмотров, мелких ремонтов мест общего пользования, подготовка дома к эксплуатации в зимних условиях;
- ведение лицевого счета;
- вывоз бытового мусора;
- техническое обслуживание приборов учета тепла и горячей воды, снятие показаний;
- компенсация членам совета многоквартирного дома.

5.3. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном федеральным законом.

5.4. Оплата Собственником или иными Пользователями оказанных услуг по настоящему Договору осуществляется на основании выставляемого Управляющей организацией извещения, счета на оказанные услуги.

5.5. Льготы и субсидии по оплате услуг, являющихся предметом Договора, предоставляются в соответствии с действующим законодательством.

5.6. В случае изменения стоимости услуг по Договору Управляющая организация производит перерасчет стоимости услуг со дня вступления изменений в силу.

5.7. Срок внесения платежей – не позднее последнего числа месяца, следующего за расчетным.

5.8. 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 согласовываются с Собственниками.

5.9. В случае возникновения необходимости проведения не установленных Договором работ и услуг Собственники на общем собрании определяют необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг), порядок оплаты. Оплата в установленном случае производится Собственником или иным Пользователем в соответствии с выставленным Управляющей организацией счетом, в котором должны быть указаны:

- а) почтовый адрес жилого (нежилого) помещения, сведения о собственнике (собственниках) помещения (с указанием наименования юридического лица или фамилии, имени и отчества физического лица), а для жилых

помещений государственного и муниципального жилищных фондов - сведения о нанимателе жилого помещения (с указанием фамилии, имени и отчества нанимателя);

б) наименование исполнителя (с указанием наименования юридического лица или фамилии, имени и отчества индивидуального предпринимателя), номер его банковского счета и банковские реквизиты, адрес (место нахождения), номера контактных телефонов, номера факсов и (при наличии) адреса электронной почты, адрес сайта исполнителя в сети Интернет;

в) указание на оплачиваемый месяц, наименование каждого вида оплачиваемой коммунальной услуги, размер тарифов (цен) на каждый вид соответствующего коммунального ресурса, единицы измерения объемов (количества) коммунальных ресурсов;

г) объем каждого вида коммунальных услуг, предоставленных потребителю за расчетный период в жилом (нежилом) помещении, и размер платы за каждый вид предоставленных коммунальных услуг;

д) объем каждого вида коммунальных услуг, за исключением коммунальных услуг по отоплению и горячему водоснабжению, произведенных исполнителем при отсутствии централизованных теплоснабжения и горячего водоснабжения, предоставленных за расчетный период на общедомовые нужды в расчете на каждого потребителя, и размер платы за каждый вид таких коммунальных услуг;

е) общий объем каждого вида коммунальных услуг на общедомовые нужды, предоставленный в многоквартирном доме за расчетный период, показания коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего вида коммунального ресурса, суммарный объем каждого вида коммунальных услуг, предоставленных во всех жилых и нежилых помещениях в многоквартирном доме, объем каждого вида коммунального ресурса, использованного исполнителем за расчетный период при производстве коммунальной услуги по отоплению и (или) горячему водоснабжению (при отсутствии централизованных теплоснабжения и (или) горячего водоснабжения);

ж) сведения о размере перерасчета (доначисления или уменьшения) платы за коммунальные услуги с указанием оснований;

з) сведения о размере задолженности потребителя перед исполнителем за предыдущие расчетные периоды;

и) сведения о предоставлении субсидий и льгот на оплату коммунальных услуг в виде скидок;

к) сведения о рассрочке и (или) отсрочке внесения платы за коммунальные услуги;

л) другие сведения, подлежащие в соответствии с настоящими Правилами и договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг, включению в платежные документы

5.10. Не использование помещений не является основанием для не внесения платы за услуги по Договору.

5.11. 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, утвержденном Правилами предоставления коммунальных услуг.

5.12. Потребитель считается временно проживающим в жилом помещении в течение периода, продолжительность и день начала которого указаны потребителем в уведомлении, направляемом Управляющей организации, а приходящаяся на временно проживающего потребителя плата за услуги рассчитывается пропорционально количеству прожитых дней. Перерасчет платы по услуге управление, содержание и ремонт жилого помещения и отопление не производится.

5.13. Условия отсрочки или рассрочки оплаты услуг, в том числе погашение задолженности по оплате услуг, определяются Управляющей организацией.

6. КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ

6.1. Собственники помещений в многоквартирном доме на общем собрании выбирают один из следующих способов формирования фонда капитального ремонта:

1) перечисление взносов на капитальный ремонт на специальный счет в целях формирования фонда капитального ремонта в виде денежных средств, находящихся на специальном счете (далее - формирование фонда капитального ремонта на специальном счете);

2) перечисление взносов на капитальный ремонт на счет СНКО «Региональный фонд» в целях формирования фонда капитального ремонта в виде обязательственных прав собственников помещений в многоквартирном доме в отношении регионального оператора (далее - формирование фонда капитального ремонта на счете СНКО «Региональный фонд»).

Способ формирования фонда капитального ремонта может быть изменен в любое время на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. При этом в решении о смене способа формирования фонда капитального ремонта с накопления на счете на СНКО «Региональный фонд» на специальном счете общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должны быть определены:

1) размер ежемесячного взноса на капитальный ремонт, который не должен быть менее чем минимальный размер

взноса на капитальный ремонт, установленный нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации;

2) владелец специального счета;

3) кредитная организация, в которой будет открыт специальный счет.

6.2. В случае формирования фонда капитального ремонта на счете СНКО «Региональный фонд» капитальный ремонт общего имущества МКД осуществляется в соответствии с Программой капитального ремонта за счет средств капитального ремонта на счете СНКО «Региональный фонд».

6.3. Если собственники помещений в многоквартирном доме формируют фонд капитального ремонта на специальном счете, то владельцем такого специального счета назначается Управляющая организация по настоящему договору, что должно отражаться в решении общего собрания собственников.

6.4. Средства фонда капитального ремонта, накопленные на специальном счете могут использоваться Управляющей организацией для оплаты услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, разработки проектной документации (в случае, если подготовка проектной документации необходима в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности), оплаты услуг по строительному контролю, погашения кредитов, займов, полученных и использованных в целях оплаты указанных услуг, работ, а также для уплаты процентов за пользование такими кредитами, займами, оплаты расходов на получение гарантий и поручительств по таким кредитам, займам.

В случае, если собственниками помещений в многоквартирном доме принято решение об определении размера ежемесячного взноса на капитальный ремонт в размере минимального размера взноса на капитальный ремонт, установленного нормативным правовым актом Новгородской области, перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме и сроки проведения капитального ремонта общего имущества в таком доме определяются в соответствии с региональной программой капитального ремонта.

Собственники помещений в многоквартирном доме вправе принять решение о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме в более ранние сроки, чем это установлено региональной программой капитального ремонта, при условии, что на дату принятия данного решения средств на специальном счете достаточно для финансирования капитального ремонта или выбраны иные способы его финансирования.

6.5. Решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете может быть определен размер ежемесячного взноса на капитальный ремонт в размере большем, чем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, установленный нормативным правовым актом Новгородской области. В этом случае перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, утверждаемый решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, может быть дополнен услугами и (или) работами, не предусмотренными региональной программой капитального ремонта, а сроки проведения капитального ремонта могут быть установлены более ранние, чем это предусмотрено региональной программой капитального ремонта.

6.6. Проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме осуществляется на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. При этом выбор подрядчика выполнения работ осуществляет Управляющая компания.

6.7. В случае если собственники имущества многоквартирного дома принимают решение о проведении работ, не предусмотренных региональной программой капитального ремонта, а также не предусмотренных перечнем обязательных работ и услуг на содержание и ремонт на текущий год, в таком решении собственники на общем собрании определяют размер дополнительных взносов на выполнение данных работ, срок сбора дополнительных взносов. Такие дополнительные взносы перечисляются на счет Управляющей компанией и расходуются последней на выполнение соответствующих работ, либо собственными силами, либо с привлечением подрядных организаций.

Если управляющая компания проводит обязательные предусмотренные действующим законодательством работы, которые не были заложены в смету на текущие содержание и ремонт, то расходы на проведение таких работ оплачиваются собственниками помещений в многоквартирном доме за счет дополнительных взносов пропорционально площади помещений.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный многоквартирному дому в результате ее действий или бездействия, в размере действительного причиненного ущерба только в случае принятия на общем собрании собственников предложений Управляющей организации по выполнению работ, включенных в перечень обязательных работ и услуг по управлению многоквартирным домом.

7.2. В случае отсутствия решений общего собрания собственников помещений о включении работ и услуг в договор, в случае не утверждения Собственниками плана текущего ремонта управляющая организация не вправе выполнять эти услуги и работы и не может отвечать за последствия невыполнения таких работ и услуг.

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

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

7.5. В случае нарушения Собственником или иным Пользователем сроков внесения платежей, установленных разделом 5 Договора, Управляющая организация вправе взыскать с него пени в размере, установленном действующим законодательством Российской Федерации. Размер пени указывается в счете-извещении, выставляемом Управляющей организацией, и подлежит уплате Собственником или иным Пользователем одновременно с оплатой услуг в соответствии с разделом 5 Договора.

7.6. При нарушении Собственником или иным Пользователем обязательств, предусмотренных Договором, Собственник несет ответственность перед Управляющей организацией, соответствующими Собственниками и иными Пользователями, а также третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.

7.7. 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 в судебном порядке взыскать с него понесенные убытки.

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

7.9. Управляющая организация несет ответственность за соответствие предоставляемых услуг нормативным правовыми актам органов местного самоуправления Великого Новгорода в соответствии с действующим законодательством.

7.10. 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.

7.11. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома и непринятия мер Собственниками по проведению необходимого капитального ремонта, при своевременном их уведомлении, Управляющая организация не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемых инженерных сетей, за причинение ущерба собственникам, либо другим пользователям помещений при возникновении аварийной ситуации.

8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

8.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае, если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по месту нахождения Управляющей компании.

8.2. Претензии (жалобы) на несоблюдение условий Договора предъявляются Собственником в письменном и устном виде и подлежат обязательной регистрации в Управляющей организации.

8.3. Контроль за деятельностью Управляющей организации включает в себя:

- предоставление уполномоченному представителю собственников помещений многоквартирного дома информации о состоянии и содержании переданного в управление общего имущества дома;
- оценку качества работы Управляющей организации на основе установленных критериев.

8.4. Критериями качества работы Управляющей организации являются:

- документально подтвержденная эффективность мероприятий по управлению общим имуществом многоквартирного дома;
- показатели уровня сбора платежей за жилищно-коммунальные услуги, прочие платежи;
- своевременное осуществление платежей по договорам с третьими лицами;
- наличие и исполнение перспективных и текущих планов работ по управлению, содержанию и ремонту многоквартирного дома;
- осуществление Управляющей организацией мер по контролю за качеством и объемом поставляемых Собственнику и иным Пользователям услуг;
- снижение количества обоснованных жалоб населения на качество жилищно-коммунального обслуживания, условий проживания, состояния общего имущества многоквартирного дома;
- своевременность и регулярность предоставляемой уполномоченному представителю собственников помещений многоквартирного дома либо общему собранию его жильцов отчетной информации о состоянии и содержании переданного в управление общего имущества.

9. ФОРС-МАЖОР

9.1. При возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным выполнение Договора одной из Сторон, а именно пожар, стихийное бедствие, военные действия всех видов, изменение действующего законодательства и другие возможные обстоятельства непреодолимой силы, не зависящие от

Сторон, сроки выполнения обязательств продлеваются на то время, в течение которого действуют эти обстоятельства.

9.2. 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.

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

10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

10.1. Договор заключен на срок до «31» мая 2019 года.

10.2. Договор вступает в силу с «1» июня 2016 года.

10.3. Договор управления может быть досрочно расторгнут при условии письменного уведомления Собственниками многоквартирного дома Управляющей компании за два месяца до даты расторжения на основании протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном жилом доме.

10.4. В случае исключения сведений о многоквартирном доме из реестра лицензий субъекта Российской Федерации, а также в случае, если действие лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами прекращено или она аннулирована, дата прекращения договора управления определяется днем, предшествующим дню начала управления многоквартирным домом управляющей организацией, выбранной общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме или по результатам открытого конкурса, предусмотренного действующим законодательством. Если способ управления многоквартирным домом был изменен, дата прекращения договора управления определяется днем, предшествующим дню начала реализации нового способа управления.

10.5 В случае, если задолженность Собственников многоквартирного дома перед Управляющей организацией составляет сумму, превышающую 2-х месячные начисления за содержание и текущий ремонт многоквартирного дома, Управляющая организация вправе досрочно расторгнуть Договор в одностороннем порядке, уведомив об этом Собственников не менее чем за один месяц до даты расторжения Договора.

10.6. В случае расторжения Договора Управляющая организация за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом, документы руководящему органу объединения собственников, одному из собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом.

10.7. Договор также считается расторгнутым с Собственником с момента предоставления подтверждающих документов о прекращении у него права собственности на помещение в многоквартирном доме.

10.8. При отсутствии заявлений одной из Сторон о прекращении Договора управления за два месяца до окончания срока его действия настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

10.9. Приостановление или ограничение предоставления коммунальных услуг не может считаться основанием для расторжения Договора.

10.10. Изменения в Договор вносятся путем заключения дополнительного соглашения, подписанного Сторонами.

10.11. Договор составлен на 12 страницах и содержит 4 приложений на 11 страницах:

№ 1. Перечень общего имущества многоквартирного дома.

№ 2. Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом.

№ 3. Перечень технической документации на многоквартирный дом.

№4. Акт приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

11. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Директор ООО «Новгород-сити»

Представитель собственников



[Handwritten signature]

/А.В. Егоров/

[Handwritten signature]

/Т.А. Демидова/