

УК-1

ДОГОВОР № 14
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ
№ 31/1 по ул. Ленина

г. Железнодорожск Курская область

«5» 02 2019 г.

Общество с ограниченной ответственностью «УК-1», в лице генерального директора ООО «ЖКУ» Тарасовой Ольги Павловны, действующего на основании Устава и договора об осуществлении полномочий единоличного исполнительного органа Общества, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация».

и _____

_____ явля

на о _____

выд: _____

СКРЫТО

а так же на основании протокола ОСС от «5» 02 2019 г.
(заполняется в случае подписания договора полномочным представителем)

именуемый в дальнейшем «Собственник», с другой стороны (далее - Стороны), заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее - Договор) о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме (протокол № 2/19 от «5» 02 2019 г.).

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в многоквартирном доме и определены в соответствии с п. 1.1 настоящего Договора.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правилами 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, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 г. №491, иными положениями гражданского и жилищного законодательства Российской Федерации.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Цель настоящего Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания Собственника, надлежащее содержание общего имущества в Многоквартирном доме, предоставление иных услуг Собственнику, а также членам семьи Собственника.

2.2. Управляющая организация по заданию Собственника в течение согласованного настоящим Договором срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме (в пределах границы эксплуатационной ответственности), а так же обеспечивать предоставление коммунальных ресурсов потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме.

2.3. Состав общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление указаны в Приложении №1 к настоящему Договору.

2.4. 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 данном Договоре.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах Собственника в соответствии с целями, указанными в п. 2.1 настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с Перечнем услуг и работ по содержанию общего имущества (Приложение №2 к настоящему Договору), в том числе обеспечить:

а) техническое обслуживание дома в соответствии с перечнем работ и услуг по содержанию и ремонту мест общего пользования в этом доме, утвержденным Сторонами в Приложении №2 к настоящему Договору,

б) круглосуточную аварийно-диспетчерскую службу, при этом авария в ночное время только локализуется.

Устранение причин аварии производится в рабочее время;

в) диспетчеризацию лифтов, обслуживание лифтового оборудования (при наличии лифтового оборудования);

г) санитарное содержание мест общего пользования и придомовой территории дома;
д) освещение мест общего пользования и подачу электроэнергии на силовые установки;
е) обслуживание водопроводных, канализационных, тепловых, электрических сетей, вентиляционных каналов (при обеспечении необходимого доступа в помещения квартир), кровли дома до границы эксплуатационной ответственности. Граница эксплуатационной ответственности Управляющей организации устанавливается в соответствии с Приложением №3 настоящего Договора.

3.1.3. Принимать от Собственника плату за содержание и ремонт общего имущества, коммунальные и другие услуги согласно платежному документу, предоставленному расчетно-кассовым центром.

3.1.4. Требовать от Собственника в случае установления им платы нанимателю (арендатору) меньше, чем размер платы, установленной настоящим Договором, доплаты Собственником оставшейся части в согласованном порядке.

3.1.5. Требовать внесения платы от Собственника в случае не поступления платы от нанимателя и/или арендатора (п. 3.1.8) настоящего Договора в установленные законодательством и настоящим Договором сроки с учетом применения п. п. 4.6, 4.7 настоящего Договора.

3.1.6. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, в том числе путем заключения договора на оказание услуг с организацией, осуществляющей деятельность по аварийно-диспетчерскому обслуживанию. Аварийно-диспетчерская служба осуществляет прием и исполнение поступивших заявок от собственников и пользователей помещений в соответствии с действующим законодательством РФ. Уведомить Собственника о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб путем размещения соответствующей информации в местах доступных всем собственникам помещений в МКД: в помещениях общего пользования и/или лифтах МКД, а так же на информационном стенде и официальном сайте УК в сети Интернет, в ГИС ЖКХ. Устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.1.7. Обеспечить выполнение работ по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению в сроки, установленные действующим законодательством РФ.

3.1.8. Организовать и вести прием обращений Собственников по вопросам, касающимся данного Договора, в следующем порядке:

- в случае поступления жалоб и претензий, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением условий настоящего Договора. Управляющая организация в установленный законодательством срок обязана рассмотреть жалобу или претензию Собственника о результатах рассмотрения жалобы или претензии. При отказе в их удовлетворении Управляющая организация обязана указать причины отказа;

- в случае поступления иных обращений Управляющая организация в установленный законодательством срок обязана рассмотреть обращение и проинформировать Собственника о результатах рассмотрения обращения;

- в случае поступления заявления о перерасчете размера платы за помещение не позднее, установленным законодательством РФ сроком, уведомить Собственника извещением о дате их получения, регистрационном номере и последующем уведомлении об отказе в удовлетворении с указанием причин отказа.

Размещать информацию на информационных стендах (досках), расположенных в подъездах Многоквартирного дома, а также в офисе Управляющей организации информацию о месте и графике их приема по указанным вопросам, а также доводить эту информацию к Собственнику иными способами.

3.1.9. Предоставлять Собственнику предложения о необходимости проведения капитального ремонта Многоквартирного дома и сетей и конструктивных элементов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта Многоквартирного дома.

3.1.10. Не разглашать конфиденциальную информацию, принадлежащую Собственнику (не передавать ее иным лицам, в том числе без его письменного разрешения, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством РФ).

3.1.11. Предоставлять или организовать предоставление Собственнику или уполномоченным им лицам по запросам информацию и сведения, касающиеся управления Многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества, которая в соответствии с действующим законодательством РФ подлежит открытию.

3.1.12. Информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставлении коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного настоящим Договором в момент обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома и/или официальном сайте УК в сети Интернет, а в случае личного обращения - немедленно.

3.1.13. В случае невыполнения работ или не предоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственника о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных досках (стендах) здания и/или официальном сайте УК в сети Интернет. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении сообщить перерасчет платы за текущий месяц.

3.1.14. В течение сроков, указанных в Перечне работ по ремонту общего имущества в Многоквартирном доме гарантийных обязательств по текущему ремонту общего имущества за свой счет устранять недостатки и дефекты выявленные в процессе эксплуатации Собственником.

3.1.15. Информировать Собственника об изменении размера платы за помещение, не позднее 10 (Десяти) рабочих дней со дня опубликования нового размера платы за помещение, установленной в соответствии с разделом 4 настоящего Договора, и предоставления платежных документов.

3.2.5. Заключить с специализированным платежным агентом (платежным агентом) договор на организацию начисления и сбора платежей Собственнику, с указанием реквизитов данной организации Собственника.

3.2.6. Проводить ремонты инженерного оборудования, являющегося общим имуществом в Многоквартирном доме, находящегося в собственности Собственника.

3.2.7. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту внутриквартирных инженерных сетей и коммуникаций, относящихся к общему имуществу в Многоквартирном доме, а также иного имущества Собственника по согласованию с УК за его счет в соответствии с законодательством РФ.

3.2.8. Приостановить или ограничить предоставление коммунальных услуг Собственнику (в т.ч. и за задолженность по содержанию имущества общего пользования) в соответствии с действующим законодательством в случаях и порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

3.2.9. В случае возможности установить виновное лицо, которое причинило ущерб общему имуществу и личному имуществу собственников помещений, производить компенсационные выплаты и выплаты на ликвидацию последствий за счет лицевого счета МКД.

3.2.10. Искать и предоставлять персональные данные собственников и нанимателей:

- при оформлении платежного документа специализированной организацией или информационно-расчетным центром, с которыми заключены договоры;

- размер платы за содержание жилого помещения и коммунальные услуги в системе как самой УК, так и УК, с которой у УК заключен договор;

- ведение дел и судебной работы, направленной на снижение размера задолженности собственников и иных потребителей услуг и работы, оказываемые и выполняемые по договору, а также для взыскания задолженности с ответственных должностных лиц, в том числе передавать ПД третьим лицам, осуществляющим взыскание задолженности за оказанные услуги, в судебном порядке.

3.3. Собственники помещений:

3.3.1. Своими силами вносить плату за помещение, а также иные платежи, установленные по решениям общего собрания собственников помещений, принятым в соответствии с законодательством РФ.

3.3.2. При отсутствии/временном неиспользовании (более 10 дней) помещения (ий) в Многоквартирном доме сообщать управляющей организации свои контактные телефоны и адреса для связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут осуществлять связь с помещением Собственника при его отсутствии в городе более 24 часов.

3.3.3. Собственники помещений обязаны:

а) не проводить работы по инженерных сетей:

б) не устанавливать, включать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей мощность внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;

в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Собственника, без согласования с Управляющей организацией;

г) не использовать ресурсы из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов для бытовых нужд);

д) не допускать проведения работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений или конструкций (переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке, в том числе вмешательств, связанных с перепланировкой жилого помещения, а именно: не осуществлять самовольное освоение свободного пространства, равно как и внутреннюю отделку балкона, без согласования данных действий в установленном порядке; не осуществлять самовольную установку козырьков (балконных), эркеров, лоджий;

е) собственники помещений обязаны поддерживать данное помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также риск случайного повреждения или гибели имущества несет его собственник;

ж) не загромождать инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом эвакуационные пути и помещения общего пользования;

з) не допускать проведения работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества в МКД;

и) не допускать использования лифтов для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;

к) не создавать шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 до 7.00 (ремонтные работы производятся в период с 8.00 до 20.00);

л) не допускать привлечения к проведению работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ.

м) не выбрасывать техническое и бытовое мусор, спички, тряпки, металлические и пластиковые отходы, осколки стекла, строительный мусор, средства личной гигиены, пищевые отходы, наполнитель для кошачьих туалетов и другие несоответствующие предметы. Возмещение ущерба, причиненного третьим лицам, вследствие нарушения правил пользования любого сантехнического оборудования (/канализации), возлагается на собственника помещения, по вине которого произошло такое нарушение. Ремонтные работы по устранению любого повреждения вследствие неправильного использования любого сантехнического оборудования, производятся за счет Собственника помещения в многоквартирном доме, по вине которого произошло такое повреждение.

н) пользоваться магнитофонами и другими громкоговорящими или шумопродуцирующими устройствами при условии, что их использование не нарушает покоя жильцов многоквартирного дома в ночное время, а именно с 23.00 до 7.00 и праздничные дни;

- м) не допускать размещение рабочих бригад в ремонтируемых помещениях в период проведения ремонта;
- н) при проведении перепланировки жилых и нежилых помещений не разрушать и не ослаблять несущие элементы конструкции; производить переустройство или перепланировку жилых или нежилых помещений в строгом соответствии с требованиями действующего законодательства РФ;
- о) выполнять все требования законодательства.
- 3.3.4. Представитель Управляющей организации в течение 3 (Трех) рабочих дней сведения:
- о завершении работ по переустройству и перепланировке помещения с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям законодательства (например, документ технического учета БТИ);
 - о заключении договоров найма (аренды), в которых обязанность внесения платы Управляющей организации за содержание общего имущества в Многоквартирном доме, а также за коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора), с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (в случае отсутствия договоров организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;
 - об извещении граждан, проживающих в жилом(ых) помещени(ях), включая временно проживающих;
- 3.3.5. В течение 3 (трех) рабочих дней от даты получения акта приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме за предыдущий квартал уполномоченное собственником должно быть направлено в адрес Управляющей организации либо письменный мотивированный отказ от проведения приемки на основании прилагаемых к отказу замечаний в виде протокола разногласий. В случае несогласия с подписанным со стороны уполномоченного представителя собственников вышеуказанного акта, наличие мотивированных возражений - акт приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме считается подписанным и принятым без замечаний.
- 3.3.6. Собственник приглашает представителей Управляющей организации в принадлежащее ему помещение для осмотра технического состояния инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с ней время, а работников аварийных служб - в любое время.
- 3.3.7. В случае отказа Собственником помещения от процедуры проведения Исполнителем проверки и снятия показаний технического и санитарного состояния инженерных коммуникаций, санитарно-технического оборудования, находящегося в помещении, Собственник обязан уплатить Управляющей компании 100 рублей за каждое такое уклонение. При этом, основанием взыскания указанной неустойки будет допуск представителей Управляющей компании к приборам учета и иному общему имуществу.
- 3.3.8. В случае отказа Собственником от подписания Акта об отказе в допуске представителей Управляющей компании к приборам учета и иному общему имуществу, Управляющая компания не позднее двух дней с момента его составления и подписания, направляет Собственнику по почте в качестве надлежащего уведомления о применении указанного Акта. Датой подписания Акта считается 5 (пятый) день с даты его отправки.
- 3.3.9. В случае отказа Управляющей компанией подписанного Собственником Акта или мотивированного отказа от его подписания в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты его вручения, Акт считается подписанным Собственником без замечаний со стороны компании.
- 3.3.10. В случае нарушения Собственником требований, установленных п. 3.3.3. настоящего договора, Собственник обязан оплатить неустойку в следующих размерах:
- нарушение санитарно-гигиенических и экологических требований – 1 000 рублей;
 - нарушение строительных требований, установленных законодательством РФ – 2 000 рублей;
 - нарушение противопожарных требований, установленных законодательством РФ – 3 000 рублей;
 - нарушение эксплуатационных требований, установленных законодательством РФ – 5 000 рублей.
- 3.3.11. В случае применения Управляющей компанией (ами) штрафных санкций, предусмотренных пп. 3.1.7, 3.1.8 настоящего Договора, производится списание денежных средств с расчетного счета Собственника (ами) в пользу Управляющей компании. В случае выявления фактов, свидетельствующих о таком нарушении (фото-видеосъемка, акты осмотра, показания, заявление Собственников Дома с указанием лица совершившего правонарушение и т.д.) и выставленным Управляющей компанией счетом на оплату, путем размещения в платежном документе строки «плата за содержание и ремонт жилого помещения» отдельной строки, с указанием необходимых реквизитов для перечисления денежных средств: наименование штрафа, его размер, и банковские реквизиты Управляющей компании. В течение 5 (пяти) рабочих дней с даты выставления счета денежные средства должны быть перечислены на указанный счет.
- 3.3.12. В случае выявления Управляющей организацией о выявленных неисправностях общего имущества расположенного в пределах жилого помещения, а в случае проявления бездействия нести расходы по возмещению убытков от повреждений, общему имуществу МКД и иным лицам.
- 3.3.13. Собственник жилого помещения, принадлежащего на праве собственности, исключительно в соответствии с законодательством РФ для проживания в нем членов семьи, родственников, гостей и т.д.
- 3.3.14. Собственник жилого помещения не вправе изменить назначение жилого или нежилого помещения, принадлежащего ему, иначе как в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 3.3.15. **Право:**
- 3.3.16. Управляющая организация осуществляет контроль над исполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в том числе осуществление контроля над выполнением работ и оказанием услуг, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору, в том числе осуществление контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, привлеченные для контроля качества, экспертов, обладающих специальными познаниями. Привлекаемые для контроля организация,

сведения о наличии и должны иметь соответствующее поручение Собственников, оформленное в виде решения общего собрания.

3.4.3. Требования к качеству выполнения размера платы за помещение в случае невыполнения полностью или частично услуг и/или работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме либо выполнения с ненадлежащим качеством в соответствии с п. 4.13 настоящего Договора и в соответствии с положениями пп. 6.2 - 6.5 настоящего Договора.

3.4.4. Требования к Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо ненадлежащего выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.

3.4.5. Требования к Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора и размера платы за содержание и ремонт общего имущества в порядке, определенном законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов государственной власти.

3.4.6. Порядок и сроки платежей по настоящему Договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае сдачи его в аренду или в

4. ЦЕНА ДОГОВОРА, РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА ПОМЕЩЕНИЕ И ИНЫЕ УСЛУГИ, ПОРЯДОК ЕЕ ВНЕСЕНИЯ

4.1. Размер платы Собственника за содержание общего имущества в Многоквартирном доме устанавливается в соответствии с принадлежностью собственности на общее имущество в Многоквартирном доме, пропорциональной размеру общей площади принадлежащего Собственнику помещения согласно ст. ст. 249, 289 Гражданского кодекса Российской Федерации и ст. 39 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Размер платы Собственника устанавливается:

- на общем собрании Собственников помещений на срок не менее чем один год с учетом предложений Управляющей организации, но не более в месяц;

- на основании решения органов местного самоуправления за содержание и ремонт жилого помещения за 1 кв. метр в месяц, устанавливаемым органами местной государственной власти на очередной календарный год (если на общем собрании Собственников помещений не принято решение о размере платы за содержание и ремонт жилого помещения).

4.2. Размер платы Собственника за содержание и ремонт общего имущества в доме определяется как произведение платежей на размер платы за 1 кв. метр такой площади в месяц.

4.3. Размер платы Собственника за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и Правила изменения размера платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и Правила оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденным Правительством Российской Федерации от 13.08.2006 №491, в порядке, установленном органами государственной власти.

4.4. Плата за содержание и ремонт общего имущества, и иные услуги в Многоквартирном доме вносится ежемесячно до 11-го числа за истекшим месяцем (без взимания пени).

4.5. Плата за содержание и ремонт общего имущества, и иные услуги в Многоквартирном доме, вносится в установленные сроки (п. 4.5 настоящего Договора) на основании платежных документов, предоставляемых Собственнику или расчетно-кассовым центром (платежным агентом) по поручению Управляющей организации.

4.6. В платежном документе указываются все установленные законодательством сведения и данные.

4.7. Плата за содержание и ремонт общего имущества в соответствии с настоящим Договором пеней не может включаться в общую сумму платы за помещение в отдельном платежном документе, либо в отдельном столбце (строке) в том же платежном документе представления платежного документа позднее даты, указанной в Договоре, дата, с которой начисляются штрафы за просрочку выставления платежного документа.

4.8. Плата за содержание и ремонт общего имущества в соответствии с настоящим Договором на расчетный (лицевой, транзитный) счет, указанный в платежном документе, а также на сайте компании (безналичный расчет).

4.9. Просрочка внесения Собственником не является основанием для невнесения платы за помещение (включая за содержание и ремонт общего имущества).

4.10. Плата за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, а также за содержание и ремонт общего имущества в соответствии с Правилами №2 к настоящему Договору, ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, т.е. невыполнения полностью или частично услуг и/или работ в многоквартирном доме,

уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости услуг и/или работ в составе ежемесячной платы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

4.11. Плата за содержание и ремонт общего имущества в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правилами содержания и ремонта 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, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 №491 и иными нормативно-правовыми актами.

4.12. Плата за содержание и ремонт общего имущества в соответствии с настоящим Договором не может быть уменьшена в связи с выявлением недостатков, не связанных с регулярно производимыми работами (неоказанием услуг) или выявления недостатков, стоимость таких работ и услуг может быть уменьшена в соответствии с условиями Договора.

4.13. Сведения о результатах проверки качества работ и услуг за период, прошедший с начала года, передаются по итогам года при уведомлении Собственника.

4.14. В случае выявления нарушения условий Договора по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме Собственник имеет право обратиться в Управляющую организацию в письменной форме или сделать это устно в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты обращения извещения о нарушении.

4.15. В случае выявления нарушения условий Договора по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме Управляющей организации в течение 10-и (Десяти) рабочих дней с даты обращения извещения о нарушении и последующем удовлетворении либо об отказе в его удовлетворении с указанием

4.16. Собственник, передавший функции по оплате содержания и ремонта общего имущества согласно п. 3.1.8 настоящего Договора, а также арендаторам и установивший размер платы за содержание и ремонт жилого помещения меньше, чем размер платы, установленный настоящим Договором, обязан в течение 10-и (Десяти) рабочих дней после установления этой платы передать Управляющей организации стоимость отдельных работ или услуг, входящих в Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в установленную для нанимателей (арендаторов) плату.

4.17. Собственник имеет право требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, с предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

4.18. При установлении в установленном порядке тарифов на жилищно-коммунальные услуги Управляющая организация применяет тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта органов местного самоуправления или органов государственной власти.

4.19. Собственник обязан ежемесячно осуществлять предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организации выдать платежные документы, с последующим перерасчетом.

4.20. Услуги, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату.

4.21. Собственник обязан передавать показания, имеющихся индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов с 23 числа каждого месяца, последующего за расчетным по телефону, на сайте компании, указанным УК или при посещении офиса, указанном УК.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

5.2. В случае неисполнения или (или) неполного внесения платы за помещение, Собственник обязан уплатить штрафные санкции в размере установленном действующим законодательством РФ.

5.3. При нарушении Управляющей организацией факта проживания в жилом помещении Собственника лиц, не установленных в установленном порядке, и невнесения за них платы за коммунальные услуги Управляющая организация производит наложение на фактически проживающих лиц с составлением соответствующего акта, в последующем обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника реального ущерба в соответствии с законодательством РФ.

5.4. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу в Многоквартирном доме, в том числе вследствие действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством.

КОНТРОЛЬ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ЕЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ И ПОРЯДОК РЕГИСТРАЦИИ ФАКТА НАРУШЕНИЯ УСЛОВИЙ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

6.1. Контроль за исполнением Управляющей организацией в части исполнения настоящего Договора осуществляется в соответствии с полномочиями на лицах в соответствии с их полномочиями путем:

- проведения Управляющей организацией не позднее десяти рабочих дней с даты обращения, информации о перечнях, объемах, сроках оказания коммунальных услуг и (или) выполненных работ, в случае если такая информация отсутствует в Едином государственном реестре жилищных ресурсов, Едином государственном информационном портале УК, сайте Интернет, ГИС ЖКХ;

- проверки факта и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения опроса собственников помещений);

- рассмотрения жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой факта их устранения;

- проверки факта исполнения условий Договора в соответствии с положениями пп. 6.2 - 6.5 настоящего Договора;

- созыва Управляющей организацией внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений Управляющей организацией на обращения Собственника с уведомлением о проведении собрания;

- проведения Управляющей организацией в помещении (и места) Управляющей организации общего следственного обследования выполнения Управляющей организацией работ и услуг по Договору. Решения собственников помещений и проведение такого обследования являются для Управляющей организации основанием для составления протокола общего собрания собственников;

6.2. При нарушении Управляющей организацией условий Договора на требование любой из Сторон Договора составляется в случаях:

- нарушения Управляющей организацией обязательств по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме и (или) предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также угрозы жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан, в Многоквартирном доме;

- нарушения Управляющей организацией обязательств Собственника.

6.3. При нарушении Управляющей организацией обязательств Собственника, в том числе в случае основания для применения к Сторонам мер ответственности, предусмотренных разделом 5 настоящего Договора, составляется Акт о нарушении Управляющей организацией.

6.4. При составлении Акта о нарушении Управляющей организацией, При отсутствии бланков Акт составляется в свободной форме, но в дополнение к Акту Сторонами составляется дефектная ведомость.

6.5. Составление Акта о нарушении Управляющей организацией должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Сторон Договора, а также при необходимости подрядной организации, свидетелей (соседей) и представителей органов местного самоуправления.

6.6. Акт составляется в двух экземплярах, один из которых остается у Стороны, другой - передается Управляющей организации.

6.7. Акт составляется в двух экземплярах, один из которых остается у Стороны, другой - передается Управляющей организации.

6.8. Акт составляется в двух экземплярах, один из которых остается у Стороны, другой - передается Управляющей организации.

6.9. Акт составляется в двух экземплярах, один из которых остается у Стороны, другой - передается Управляющей организации.

6.10. Акт составляется в двух экземплярах, один из которых остается у Стороны, другой - передается Управляющей организации.

6.5. Акт составляется в присутствии Собственника, права которого нарушены. При отсутствии Собственника Акт проверки составляется без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей), о чем в Акте делается соответствующая отметка. Акт составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах, один из которых подшивается в архив Собственнику, а второй - Управляющей организации.

7. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий Договор, может быть, расторгнут в одностороннем порядке:

а) по инициативе Управляющей организации, о чем Собственник должен быть предупрежден не позже чем за два месяца до прекращения действия Договора в случае, если:

- Многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;

- если нет возможности выполнить иные условия Договора об управлении Многоквартирным домом при рассмотрении вопроса о его оказании неприемлемыми для Управляющей организации;

б) по инициативе Собственника в случае:

- принятия решением собственников помещений решения о выборе иного способа управления или иной организации, если Управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за два месяца до прекращения действия Договора путем предоставления ей копии протокола и бланков решений общего собрания и реестра собственников помещений в многоквартирном доме;

7.2. Договор расторгается по соглашению Сторон:

7.2.1. По инициативе Собственника - уведомлением за один месяц одной из Сторон другой Стороны о расторжении Договора;

7.2.2. По инициативе Управляющей организации - уведомлением за один месяц одной из Сторон другой Стороны о расторжении Договора;

7.3. Договор расторгается в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы.

7.4. Договор расторгается в одностороннем порядке по инициативе любой из Сторон считается расторгнутым через два месяца с момента получения другой Стороной письменного уведомления.

7.5. Договор расторгается в одностороннем порядке в случае неисполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов (аннулирования задолженности) Собственником.

7.6. Договор расторгается в одностороннем порядке в случае неисполнения Собственником по оплате произведенных им работ (услуг и работ) во время действия настоящего Договора, а также не является основанием для расторжения Договора.

7.7. Договор расторгается в одностороннем порядке в случае неисполнения Собственником по оплате произведенных им работ (услуг и работ) во время действия настоящего Договора, а также не является основанием для расторжения Договора.

7.8. Договор расторгается в одностороннем порядке в случае неисполнения Собственником по оплате произведенных им работ (услуг и работ) во время действия настоящего Договора, а также не является основанием для расторжения Договора.

7.9. Договор расторгается в одностороннем порядке в случае неисполнения Собственником по оплате произведенных им работ (услуг и работ) во время действия настоящего Договора, а также не является основанием для расторжения Договора.

7.10. Договор расторгается в одностороннем порядке в случае неисполнения Собственником по оплате произведенных им работ (услуг и работ) во время действия настоящего Договора, а также не является основанием для расторжения Договора.

7.11. Договор расторгается в одностороннем порядке в случае неисполнения Собственником по оплате произведенных им работ (услуг и работ) во время действия настоящего Договора, а также не является основанием для расторжения Договора.

7.12. Договор расторгается в одностороннем порядке в случае неисполнения Собственником по оплате произведенных им работ (услуг и работ) во время действия настоящего Договора, а также не является основанием для расторжения Договора.

7.13. Договор расторгается в одностороннем порядке в случае неисполнения Собственником по оплате произведенных им работ (услуг и работ) во время действия настоящего Договора, а также не является основанием для расторжения Договора.

7.14. Договор расторгается в одностороннем порядке в случае неисполнения Собственником по оплате произведенных им работ (услуг и работ) во время действия настоящего Договора, а также не является основанием для расторжения Договора.

7.15. Договор расторгается в одностороннем порядке в случае неисполнения Собственником по оплате произведенных им работ (услуг и работ) во время действия настоящего Договора, а также не является основанием для расторжения Договора.

7.16. Договор расторгается в одностороннем порядке в случае неисполнения Собственником по оплате произведенных им работ (услуг и работ) во время действия настоящего Договора, а также не является основанием для расторжения Договора.

7.17. Договор расторгается в одностороннем порядке в случае неисполнения Собственником по оплате произведенных им работ (услуг и работ) во время действия настоящего Договора, а также не является основанием для расторжения Договора.

8. ИНИЦИАТИВА ОБЩЕГО СОБРАНИЯ

8.1. Инициатива созыва Общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома принимается любой из Собственников при соблюдении условий действующего законодательства РФ.

8.2. Собственники помещений многоквартирного дома предупреждаются/уведомляются о проведении общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, путем размещения информации на доске объявлений, либо в любом другом месте.

8.3. Инициатор созыва Общего собрания несет ответственность за проведение собрания, а фактически оно проводится силами управляющей организацией.

8.4. Инициатор созыва Общего собрания несет ответственность за проведение собрания, а фактически оно проводится силами управляющей организацией.

9. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

9.1. Споры, возникающие в связи с исполнением Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если стороны не достигают соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по месту нахождения одной из Сторон.

9.2. Стороны несут ответственность за неисполнение обязательств в соответствии с условиями Договора, за исключением случаев, когда неисполнение обязательств произошло вследствие обстоятельств непреодолимой силы.

9.3. Стороны несут ответственность за неисполнение обязательств в соответствии с условиями Договора, за исключением случаев, когда неисполнение обязательств произошло вследствие обстоятельств непреодолимой силы.

9.4. Стороны несут ответственность за неисполнение обязательств в соответствии с условиями Договора, за исключением случаев, когда неисполнение обязательств произошло вследствие обстоятельств непреодолимой силы.

9.5. Стороны несут ответственность за неисполнение обязательств в соответствии с условиями Договора, за исключением случаев, когда неисполнение обязательств произошло вследствие обстоятельств непреодолимой силы.

9.6. Стороны несут ответственность за неисполнение обязательств в соответствии с условиями Договора, за исключением случаев, когда неисполнение обязательств произошло вследствие обстоятельств непреодолимой силы.

на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у Стороны Договора необходимых денежных средств, банкротство Стороны Договора.

При наступлении объективных обстоятельств, не зависящих от волеизъявления УК (стихийные бедствия, решения/предписания ГЖИ представлений/предписаний иных органов гос. власти) Управляющая организация осуществляет указанные в Договоре управления многоквартирным домом работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет Собственникам счета по оплате выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный Договором об управлении многоквартирным домом, должен быть изменен пропорционально объему и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

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

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

10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

10.1. Договор заключен на 1 год и вступает в действие с даты включения многоквартирного дома в реестр лицензий субъекта Российской Федерации в связи с заключением договора управления таким домом, либо с даты подписания договора управления обеими сторонами (при нахождении МКД в реестре лицензий).

10.2. При досрочном решении общего собрания Собственников либо уведомления Управляющей организации о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

10.3. Срок действия Договора может быть продлен, если вновь избранная организация для управления Многоквартирным домом, избранная на основании решения общего собрания собственников помещений, в течение тридцати дней с даты подписания договора об управлении многоквартирным домом или с иного установленного такими договорами срока не уведомит другую Сторону о своих обязательствах.

РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Управляющая организация:

Самостоятельно несет ответственностью «УК-1»,

31170, Курск, ул. Заводская, д. 8, г. Железногорск, Заводской пр., здание 8, оф. 1 Тел.: Приемная/факс: 8(47148) 7-69-25,
Генеральный директор: 60-81-00001 ФН 1154632011918 от 17.12.2015 г., ОКПО 23014401, ИНН 4633037936, КПП
4633037936, ОГРН 1053100001001/01 Отделение №8596 ПАО СБЕРБАНКА г. Курск, к/с 30101810300000000606,
Генеральный директор:

«УК-1»



О.П. Тарасова

СКРЫТО

(подпись)

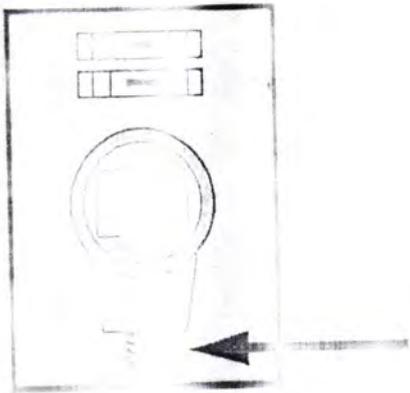
Состав общего имущества и техническая характеристика жилого дома**I. Общие сведения о многоквартирном доме**

1. Адрес многоквартирного дома ул. Ленина д. 31/1
2. Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии) 46: 30: 0000 34:74
3. Серия, тип постройки 1-464
4. Год постройки 1970
5. Степень износа по данным государственного технического учета _____
6. Степень фактического износа _____
7. Год последнего капитального ремонта _____
8. Реквизиты призывного акта о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу нет
9. Количество этажей 5
10. Наличие подвала есть
11. Наличие подполья нет
12. Наличие мансарды нет
13. Наличие мезонина нет
14. Количество квартир 116
15. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества 7
16. Реквизиты призывного акта о признании всех жилых помещений в многоквартирном доме непригодными для проживания нет
17. Перечень жилых помещений, признанных непригодными для проживания (с указанием реквизитов призывных актов о признании жилых помещений непригодными для проживания) нет
18. Строительный объем _____ 24278 _____ куб. м
19. Площадь помещений в многоквартирном доме с лоджиями, балконами, шкапами, коридорами и лестничными площадками _____ 37147,0 _____ кв. м
20. Площадь помещений (общая площадь квартир) _____ 5419,2 _____ кв. м
21. Площадь помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества многоквартирного дома) _____ 345,3 _____ кв. м
22. Площадь помещений (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества многоквартирного дома) _____ 1682,5 _____ кв. м
23. Количество лифтов _____ 8 _____ шт.
24. Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки) _____ 6,0 _____ кв. м
25. Уборочная площадь общих коридоров _____ нет _____ кв. м
26. Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические помещения, технические подвалы) _____ 1146,5 _____ кв. м
27. Кадастровый номер земельного участка (при его наличии) _____ 46: 30: 0000 34:74 _____ кв. м
28. Иные помещения (не включенные в состав общего имущества), расположенные в границах территории МКД, предназначенные для удовлетворения коммунальных потребностей собственников помещений в МКД _____

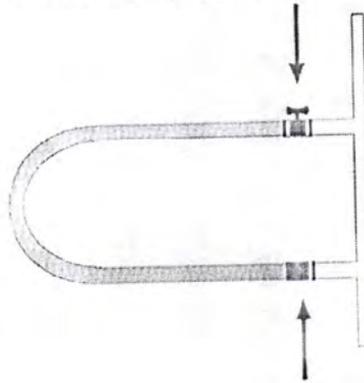
Схема раздела границ эксплуатационной ответственности

Граница ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Собственниками и Управляющей компанией обозначена стрелками на схеме.

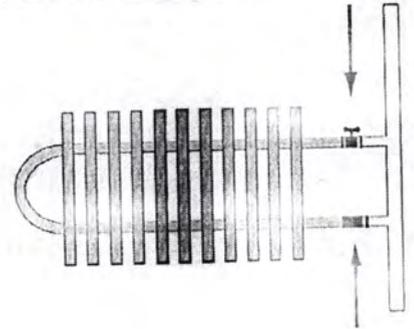
Электросчетчик



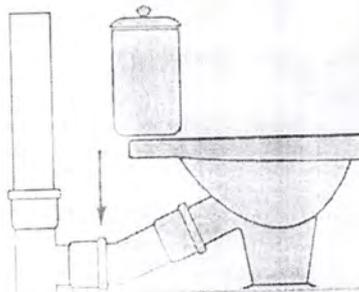
Полотенцесушитель



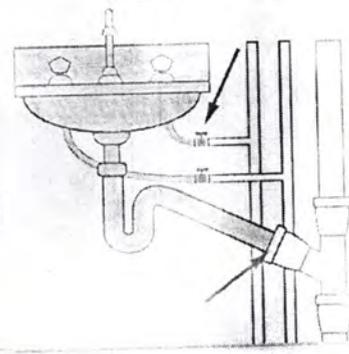
Отопительный прибор (батарея)



Санузел



Раковина



Все перечисленные объекты не являются общим имуществом.

Собственник:

СКРЫТО

"Управляющая компания":
Генеральный директор: [подпись]
[подпись] О.П.
Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания" (ООО "УК")
ОГРН 1154632011918 ИНН 6033037936
Курский обл. г. Железногорск

