

УТВЕРЖДЁН
Решением общего собрания
собственников многоквартирного дома № 28 квартала 92
(Протокол № 1 от «15» декабря 2019 года)

Договор № 15/2019 МКД
управления многоквартирным домом, расположенным по адресу:
г. Ангарск, квартал 92 дом № 28

Собственники помещений многоквартирного дома, именуемые в дальнейшем «Собственники», в лице уполномоченного представителя - председателя совета многоквартирного дома Дробышева Татьяна Дмитриевна, с одной стороны, и

ООО «Управляющая компания «Вертикаль», в лице директора Юркова Павла Николаевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Общие положения, термины и определения, применяемые в договоре

1.1. Управляющая организация – организация любой формы собственности, различной организационно-правовой формы, осуществляющая управление многоквартирным домом и/или предоставлению жилищно-коммунальных услуг.

1.2. Собственник – лицо, о котором внесена запись в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ними с момента внесения указанной записи и лицо, принявшее от застройщика после выдачи ему разрешения на ввод МКД в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, с момента такой передачи, либо лицо, приобретшее право собственности на помещение в порядке наследования на основании вступившего в силу судебного решения и иных законных основаниях.

1.3. Общее имущество в многоквартирном доме:

- помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее – помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование, крыши, ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции), ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила и иные ограждающие ненесущие конструкции), механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры), земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства. Состав земельного участка, в отношении которого будет осуществляться управление, указан в Приложении № 5 к настоящему договору;
- внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях;
- внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений, а также другого оборудования, расположенного в этой системе;
- внутридомовая инженерная система газоснабжения, состоящая из газопроводов, проложенных от источника газа (при использовании сжиженного углеводородного газа) или места присоединения указанных газопроводов к сети газораспределения до запорного крана (отключающего устройства), расположенного на ответвлениях (спусках) к внутриквартирному газовому оборудованию, резервуарных и (или) групповых балонных установок сжиженных углеводородных газов, , предназначенных для подачи газа в один многоквартирный дом, газоиспользующего оборудования (за исключением газоиспользующего оборудования, входящего в состав внутриквартирного газового оборудования), технических устройств на газопроводах, в том числе регулирующей и предохранительной арматуры, системы контроля загазованности помещений, коллективных (общедомовых) приборов учета газа, фиксирующих объём газа, используемого при производстве коммунальной услуги;
- внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях;
- внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии,

этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы, установленной в соответствии с пунктом 8 настоящих правил, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенных на этих сетях;

1.4. Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены многоквартирного дома.

1.5. Внешней границей сетей газоснабжения, входящих в состав общего имущества, является место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью.

1.6. Границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учёта соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учёта с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

1.7. Плата за жилое помещение – плата за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственника жилищного фонда;

1.8. Плата за коммунальные услуги – плата за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение, отопление при наличии заключенного договора с соответствующей ресурсоснабжающей организацией. При наличии решения общего собрания собственников о переходе на способ расчета за коммунальные услуги непосредственно с ресурсоснабжающими организациями и о заключении договоров на поставку коммунальных услуг напрямую с ресурсоснабжающими организациями Собственники самостоятельно решают вопрос о заключении договора на предоставление коммунальных услуг с ресурсоснабжающими организациями и соответственно вносят плату за коммунальные услуги непосредственно ресурсоснабжающим организациям.

1.9. Управление многоквартирным домом – осуществление технического, финансового планирования и контроля работ, обеспечивающих сохранность или улучшение переданного в управление недвижимого имущества, организация содержания и ремонта жилья, а также предоставления коммунальных услуг установленных объемов и качества в рамках взаимоотношений со смежными организациями и поставщиками товаров и услуг, все виды работ с собственниками и арендаторами.

1.10. Исполнители – организации различных форм собственности (осуществляющие соответствующие виды деятельности), на которые Управляющей организацией на договорной основе возложены обязательства по предоставлению собственникам работ(услуг) по содержанию и обслуживанию общего имущества, предоставления коммунальных услуг теплоснабжения, водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения, вывоз ТБО (подрядные, ресурсоснабжающие и иные специализированные организации).

1.11. Содержание общего имущества многоквартирного дома – комплекс работ и услуг по содержанию общего имущества и контролю за его состоянием, поддержанию в исправном состоянии и работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем.

1.12. Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома – комплекс ремонтных и организационно-технических мероприятий с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов дома, инженерных систем многоквартирного дома для поддержания эксплуатационных показателей коммуникации, оборудования, конструкции и т. д.

1.13. Капитальный ремонт - комплексное устранение неисправностей всех изношенных элементов здания и оборудования, смену, восстановление или замену их на более долговечные и экономичные, улучшение эксплуатационных показателей жилищного фонда, осуществление технически возможной и экономически целесообразной модернизации жилых зданий с установкой приборов учета тепла, воды, газа, электроэнергии и обеспечения рационального энергопотребления. Работы, производятся за счет средств, предназначенных на капитальный ремонт жилищного фонда.

1.14. Настоящий Договор заключен по инициативе Собственников помещений на условиях согласованных с Управляющей организацией.

1.15. Настоящий Договор является договором с множественностью лиц со стороны Собственников помещений и содержит условия одинаковые для всех Собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе для Собственников нежилых помещений в многоквартирном доме, является заключенным с каждым Собственником с момента утверждения его условий общим собранием Собственников.

2. Предмет договора

2.1. Целью настоящего договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, решения вопросов пользования указанным имуществом собственниками помещений и иными гражданами, проживающими в многоквартирном доме.

2.2. Управляющая организация, действуя по заданию собственников, от своего имени и за счет собственников в течение срока действия договора за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по управлению многоквартирным домом в соответствии с положениями настоящего Договора, в рамках согласованного с собственниками Приложения № 1 «Перечень и периодичность услуг и работ с указанием размера платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме».

2.3. Состав общего имущества в многоквартирном доме указан в главе 1 настоящего Договора.

2.4. Оборудование и имущество, не входящее в состав общего имущества или выходящее за границы эксплуатационной ответственности, не является предметом настоящего Договора.

2.5. Отношения, связанные с проведением капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, не являются предметом настоящего договора и регулируются отдельным договором, заключаемым в порядке, предусмотренном жилищным законодательством.

2.6. Контроль за выполнением условий настоящего Договора осуществляется членами совета дома, выбранными на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме в порядке, установленном Жилищным Кодексом РФ.

3. Обязанности сторон

3.1. Управляющая организация обязуется:

3.1.1. От имени и за счет средств Собственников осуществлять деятельность по управлению многоквартирным домом в соответствии с условиями настоящего договора, с выгодой и в интересах Собственников, в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов и иных правовых актов.

Оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с Приложением № 1 к настоящему договору. В случае оказания услуги и выполнения работ ненадлежащего качества, Управляющая организация обязуется устранять все выявленные недостатки за счет Исполнителей услуг (работ).

От имени и за счёт Собственников заключать соответствующие договоры необходимые для поддержания многоквартирного дома в надлежащем техническом и санитарном состоянии:

- договоры о техническом обслуживании дома, которое включает в себя: наладку инженерного оборудования, работы по устранению аварийного состояния строительных конструкций и инженерного оборудования, технические осмотры отдельных элементов и помещений дома, планово-предупредительные ремонты внутридомовых сетей, подготовку дома и его инженерных сетей к сезонной эксплуатации, санитарное содержание лестничных клеток, придомовой территории, включая уличные мусорные стоянки.

- договоры об обеспечении функционирования всех инженерных систем и оборудования дома (вентиляционных каналов, систем отопления, водоснабжения, систем дымоудаления, внутридомовых электрических сетей, в том числе сетей, питающих электроприемники квартир до входных зажимов квартирных электросчётчиков, сетей внутридомового газового оборудования) в пределах установленных норм;

- договоры о техническом обслуживании нежилого помещения (помещений) Собственников;

- договоры со специализированными и (или) лицензированными организациями па оказание услуг и выполнение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме (далее – подрядчики, исполнители) в случае отсутствия в штате Управляющей организации соответствующих специалистов, необходимого оборудования, техники, лицензии;

- договоры на аварийное обслуживание;

- договоры на начисление и сбор платежей за жилые и нежилые помещения, коммунальные и прочие услуги, предоставляемые Собственникам;

- договоры на оказание услуг по ведению регистрационного учета граждан, проживающих в многоквартирном доме;

- договоры поставки (при отсутствии решения общего собрания о переходе на способ расчета за коммунальные услуги непосредственно с ресурсоснабжающими организациями и о заключении договоров на поставку коммунальных услуг напрямую с ресурсоснабжающими организациями) / транспортировки коммунальных ресурсов, поставляемых ресурсоснабжающими организациями для собственных нужд Собственников;

- договоры по бесперебойному предоставлению Собственникам жилищно-коммунальных и иных услуг (предоставление услуг по дератизации и дезинсекции и т.д.)

3.1.1.2 Все текущие, неотложные, обязательные сезонные работы и услуги считаются предусмотренными в договоре в силу норм содержания дома как объекта и осуществляются управляющей организацией независимо от того, упоминаются ли в договоре соответствующие конкретные действия и имеется ли по вопросу необходимости их выполнения особое решение общего собрания собственников помещений в доме.

3.1.2. Осуществлять следующие виды услуг по управлению:

- принимать от Собственников заявки, включая заявки аварийного характера и направлять их в соответствующие организации для принятия мер, в том числе незамедлительных (в случае аварии), осуществлять контроль за их исполнением;

- представлять интересы Собственников перед Исполнителями; осуществлять контроль, оценку качества, объемов и сроков предоставления услуг (работ), с правом подписания актов выполненных работ; уведомлять Исполнителей о нарушениях их обязательств перед Собственниками по качеству, объемам и срокам оказания услуг (работ); фиксировать выявленные нарушения в установленном порядке;
 - требовать от Исполнителей устранения за их счёт выявленных нарушений, возмещения в полном объеме убытков и вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу Собственников вследствие допущенного нарушения;
 - осуществлять начисление платы за жилое помещение и коммунальные услуги Собственникам, а также в соответствии с п. 4 ст. 155 ЖК РФ, нанимателям жилых помещений, а также арендаторам нежилых помещений.
 - Требовать платы от Собственников, в случае не поступления платы от нанимателей, арендаторов помещений.
 - осуществлять открытие и ведение лицевых счетов, выдачу необходимых справок о регистрации и актов о проживании, а также выполнять комплекс мероприятий по постановке и снятию граждан с регистрационного учета по месту пребывания и месту жительства;
 - осуществлять перерасчет платы за жилищно-коммунальные услуги случае их отсутствия или снижения качества предоставляемых услуг, а также временного отсутствия Собственников и совместно с ним проживающих граждан в соответствии с действующими нормативами;
 - осуществлять расчёты за предоставленные жилищно-коммунальные услуги, услуги по содержанию и текущему ремонту многоквартирного дома с ресурсоснабжающими и подрядными организациями из денежных средств, поступающих от Собственников в качестве платы за жилые помещения и коммунальные платежи;
 - своевременно проводить технические осмотры многоквартирного дома с участием члена (ов) совета многоквартирного дома;
 - осуществлять рассмотрение предложений, заявлений и жалоб Собственников многоквартирного дома и принимать меры в срок, не превышающий 3 (трёх) календарных дней;
- 3.1.3. Предоставлять гражданам, проживающим в жилых помещениях, следующую информацию:
- перечень работ и услуг, оказываемых в счет установленной ежемесячной платы за жилое помещение и коммунальные услуги и их стоимость;
 - информация о заключенных договорах с подрядчиками и ресурсоснабжающими организациями. Информация предоставляется в виде копии договора по заявлению председателя совета дома или члена совета дома;
 - перечень исполнителей услуг;
 - нормативы предоставления жилищно-коммунальных услуг, установленных в Ангарском городском округе;
 - размер тарифов, установленных для населения в Ангарском городского округа и городе Ангарске и Иркутской области по каждому виду услуг;
 - телефоны аварийных служб;
 - извещение о приостановке предоставления коммунальных услуг путём размещения информации на информационных стендах в подъездах многоквартирного дома.
- 3.1.4. Уделять особое внимание подготовке к сезонной эксплуатации многоквартирного дома.
- 3.1.5. Организовывать аварийно-диспетчерское обслуживание в целях оперативного приёма заявок на неисправность и незамедлительного устранения аварий и неисправностей конструктивных элементов многоквартирного дома и его инженерного оборудования;
- 3.1.6. Осуществлять организационно-технические мероприятия по обслуживанию узлов учета коммунальных услуг (при оборудовании многоквартирного дома узлами учета коммунальных услуг)
- 3.1.7. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на дом и земельный участок, вносить в них изменения, отражающие состояние многоквартирного дома в соответствии с результатами проводимых осмотров. Вести учёт бухгалтерской документации; учёт регистрации и снятия граждан с регистрации по месту пребывания и месту жительства, оформление и внесение изменений в поквартирные карточки на жилые помещения.
- 3.1.8. Осуществлять отдельный учёт денежных средств, поступивших от Собственников на оплату коммунальных услуг и средств на содержание и ремонт многоквартирного дома.
- 3.1.9. Осуществлять мероприятия по взысканию с Собственников задолженности по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги, в случае нарушения ими сроков оплаты:
- при просрочке оплаты выдавать Собственникам предупреждения о необходимости погашения суммы долга;
 - при просрочке оплаты свыше 3-х месяцев обращаться в суд с исковыми заявлениями и заявлениями о выдаче судебного приказа о взыскании суммы долга.
- 3.1.10. Ежегодно в течении первого квартала текущего года предоставлять Собственникам отчет о выполнении настоящего договора за предыдущий год. Отчет предоставляется председателю или члену совета дома.
- 3.1.11. По письменному заявлению членов совета дома предоставлять на ознакомление копии договоров, заключенных Управляющей организацией в рамках исполнения настоящего Договора.
- 3.1.12. При отсутствии задолженности по настоящему Договору оказывать Собственникам за дополнительную плату иные виды услуг, не предусмотренные перечнем услуг и работ по настоящему Договору, в том числе сантехнические работы, не связанные с общим имуществом многоквартирного дома.
- 3.1.13. Вести учёт доходов и расходов, связанных с выполнением условий настоящего договора отдельно от других домов, обслуживаемых Управляющей организацией.

3.1.14. Осуществлять обработку персональных данных Собственников в соответствии с требованиями действующего законодательства. Обеспечить конфиденциальность персональных данных Собственника помещения и безопасность этих данных при их обработке.

3.2. Собственники обязуются:

- 3.2.1. Своевременно, т.е. ежемесячно не позже 25 числа месяца, следующего за расчётным, и в полном объёме вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услуг. Неиспользование помещений Собственником или нанимателем не является основанием невнесения установленной платы за жилое помещение.
- 3.2.2. От своего имени и за свой счёт поручить Управляющей организации совершение следующих действий:
- представление интересов Собственников перед Исполнителями; контроль, оценка качества, объёмов и сроков предоставления услуг (работ), с подписанием актов выполненных работ; уведомление Исполнителей о нарушениях их обязательств перед Собственниками по качеству, объёмам и срокам оказания услуг (работ);
 - фиксирование выявленных нарушений в установленном порядке;
 - требование от Исполнителей устранения за их счёт установленных нарушений, возмещения в полном объёме убытков и вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу Собственников вследствие допущенного нарушения;
 - при поступлении жалоб от собственников на некачественно выполненные услуги (работы) направлять претензии исполнителям с требованием устранения выявленных нарушений за счёт Исполнителя.
- 3.2.3. Ежегодно в течение четвертого квартала текущего года с учетом предложений Управляющей организации утверждать перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома на следующий календарный год.
- 3.2.4. Соблюдать Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме утвержденные Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491 в связи с чем:
- использовать жилое помещение в соответствии с его назначением;
 - бережно относиться к жилому помещению, санитарно-техническому и иному оборудованию, обеспечивать их сохранность. При обнаружении неисправностей в квартире немедленно принимать возможные меры к их устранению и в необходимых случаях сообщать о них Управляющей организации или в соответствующую аварийную службу;
 - бережно относиться к жилому дому, объектам благоустройства и зелёным насаждениям;
 - соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных площадках и других местах общего пользования; выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально отведённые для этого места;
 - не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, не сливать жидкие пищевые отходы в мусоропровод;
 - соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами; не допускать установки самодельных предохранительных электрических устройств; загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности.
 - экономно расходовать воду, газ, электрическую и тепловую энергию;
 - содержать собак и кошек в отдельных квартирах допускается при условии соблюдения санитарно-гигиенических и ветеринарно-санитарных правил и правил содержания собак и кошек в городах и других населенных пунктах;
 - производить за свой счет, при наличии денежных средств, не реже одного раза в пять лет текущий ремонт занимаемого помещения;
 - обеспечивать устранение за свой счет повреждений конструктивных элементов жилого дома, а также ремонт либо замену поврежденных инженерных сетей жилого дома, включая сети теплоснабжения, водоснабжения, водоотведения, электроснабжения и газоснабжения, если указанные повреждения произошли по вине Собственников либо других лиц с ним проживающих;
 - не создавать повышенного шума в жилых/нежилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 до 7.00 часов, в том числе при производстве ремонтных работ с 22.00 до 8.00 часов;
 - не производить замену и перенос инженерных сетей без соответствующего согласования с Управляющей организацией;
 - не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и стиральные (иные) машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети – 4 Квт на 1 помещение;
 - не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);
 - не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;
 - не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительным материалом или отходами помещения общего пользования;
 - обеспечить свободный доступ к инженерным сетям (наглухо не заделывать инженерные отверстия (штробы) по которым проходят инженерные сети);
 - не допускать в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества многоквартирного дома;
 - информировать Управляющую организацию о производстве работ по переустройству и перепланировке помещения после согласования проекта и получения разрешения на реконструкцию;
 - не выполнять текущий ремонт конструкций, ослабляющих несущую способность конструкции и которые следует производить только по проекту;

- не заделывать наглухо в стенах или фундаменте выводы сантехнических коммуникаций;
- не вскрывать железобетонные элементы (стойки, ригели, панели) и обнажать арматуру, если это не вызвано необходимостью усиления конструкций.

3.2.5. Обеспечивать доступ в занимаемое жилое помещение:

- представителям Управляющей организации для осмотра технического и санитарного состояния жилого помещения, инженерного оборудования, приборов учета и контроля, находящихся в нем, предварительно согласовав дату и время;
- работникам организаций, осуществляющих техническое обслуживание и ремонт жилого дома, для выполнения необходимых ремонтных работ, работ по ликвидации аварии либо неисправности оборудования, приборов учета и контроля, находящихся в жилом помещении, создающих угрозу нанесения ущерба иным помещениям, с целью предотвращения ущерба либо уменьшения его объема. В случае, если допуск не обеспечен, Собственник принимает на себя всю административную и материальную ответственность за возможные последствия.

3.2.6. Устранять за свой счет все повреждения жилого помещения, а также производить оплату ремонта или замены поврежденного электрооборудования и инженерного оборудования, если указанные повреждения произошли по вине Собственников либо других лиц, совместно с ним проживающих.

3.2.7. Своевременно извещать Управляющую организацию о сбоях в работе инженерного оборудования, других неудобствах для проживания, относящихся к содержанию дома, двора, квартиры.

3.2.8. При неиспользовании помещений в многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны, адреса или телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии.

3.2.9. С целью получения уведомлений от Управляющей организации извещать последнюю об изменении места постоянной (временной) регистрации собственника помещения в многоквартирном доме в течении 20 дней с момента таких изменений.

3.2.10. Выполнять иные обязанности, обусловленные настоящим Договором, жилищным и гражданским законодательством.

4. Права сторон.

4.1. Управляющая организация имеет право:

4.1.1. Принимать от Собственников и нанимателей плату за жилое помещение и жилищно-коммунальные услуги, а также за прочие услуги, предусмотренные настоящим Договором.

4.1.2. Предъявлять к Собственникам/нанимателям помещений иски о взыскании задолженности по оплате за жилое помещение и жилищно-коммунальные услуги в случае их несвоевременной оплаты или неполной оплаты.

4.1.3. Самостоятельно определять способы исполнения своих прав и обязанностей по настоящему Договору. Действуя в интересах Собственников, определять круг организаций и иных лиц, осуществляющих содержание и текущий ремонт многоквартирного дома.

4.1.4. Осуществлять контроль соблюдения Исполнителями (подрядными, в том числе специализированными организациями) уровня качества, состава и объема работ и услуг по содержанию общего имущества и их соответствия условиям Договора.

4.1.5. Предупреждать Собственников и принимать меры в рамках действующего законодательства РФ по устранению допущенных Собственниками и лицами, совместно с ними проживающими, нарушений, связанных с использованием жилых помещений не по назначению либо с ущемлением прав и интересов соседей.

4.1.6. Производить осмотры технического состояния инженерного оборудования в жилых помещениях Собственников, извещая о дате и времени осмотра.

4.1.7. Готовить предложения для рассмотрения на общем собрании Собственников по установлению размера платы за содержание и ремонту общего имущества Собственников на основании предлагаемого собранию перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, а также сметы расходов к нему. При утверждении решением собрания (в том числе в заочной форме голосования) новой стоимости услуг и/или работ принятый размер оплаты вступает в силу с момента подведения итогов голосования, если иной срок не установлен Общим собранием.

Утверждать у Собственников перечень работ по ремонту и содержанию общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с вновь установленным тарифом.

4.1.8. Без предварительного уведомления приостанавливать предоставление коммунальных услуг в случае:

- возникновения или угрозы возникновения аварийной ситуации на оборудовании или инженерных коммуникациях до момента устранения возникших причин приостановления коммунальных услуг;
- возникновения стихийного бедствия или чрезвычайной ситуации, либо при необходимости их локализации и устранения.

4.1.9. Не оказывать дополнительных услуг, не связанных с общим имуществом МКД, плата за которые не является предметом настоящего Договора, Собственнику или иному пользователю помещений при несвоевременном и/или неполном внесении платы за жилое помещение по настоящему Договору (свыше трехмесячного начисления).

4.1.10. Требовать возмещения убытков, возникших в связи с невнесением предусмотренных настоящим Договором платежей, а также возникших в связи с обращением в суд за взысканием указанных платежей.

4.1.11. Нести иные обязанности и осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством и актами органов местного самоуправления, регулирующими отношения по техническому обслуживанию, текущему ремонту, санитарному содержанию жилого дома и предоставлению коммунальных услуг.

4.1.12. Оказывать собственникам помещений и членам их семей на возмездной основе дополнительные услуги (работы), хотя и не предусмотренные настоящим Договором, но не противоречащие действующему законодательству, находящиеся в рамках правоспособности Управляющей организации, плата за которые не входит в предмет настоящего Договора

4.2. Собственники имеют право:

4.2.1. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома, получать коммунальные услуги в объёме не ниже установленного норматива потребления коммунальных услуг, отвечающих параметрам качества и надёжности.

4.2.2. Требовать от Управляющей организации производства перерасчета платежей за жилищные и коммунальные услуги вследствие отсутствия или ненадлежащего качества предоставленных жилищных и коммунальных услуг в размере и порядке, определяемых в соответствии с нормативами, действующими на территории Ангарского муниципального образования.

4.2.3. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества многоквартирного дома, присутствовать при выполнении работ, оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением ею обязанностей по Договору.

4.2.4. Требовать изменения размера оплаты за жилое помещение в случае неоказания части услуг и/или невыполнения части работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с предусмотренными Правилами содержания общего имущества многоквартирного дома при наличии вины Управляющей организации. Собственники не вправе 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, предупреждением ущерба их имуществу вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы или отсутствие финансирования этих работ со стороны собственников.

4.2.5. Требовать возмещения убытков от Управляющей организации, причиненных вследствие невыполнения или недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по Договору при наличии доказанной вины Управляющей организации.

4.2.6. Поручать вносить платежи по настоящему Договору нанимателя (арендатору) данного помещения в случае сдачи его в наем (аренду).

4.2.7. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на жилые помещения, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативно-правовыми актами.

4.2.8. Знакомиться с условиями Договора, заключенных Управляющей организации в рамках исполнения настоящего Договора.

5. Ответственность сторон.

5.1. Ответственность сторон за нарушение обязательств по настоящему Договору определяется согласно условиям Договора, требованиям Гражданского и Жилищного законодательства и законодательства о защите прав потребителей РФ.

5.2. Управляющая организация несет ответственность в пределах согласованного собственниками Приложения № 1 «Перечень и периодичность услуг и работ с указанием размера платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме»:

А) возмещения вреда, причиненного здоровью, жизни или имуществу Собственника.

Б) возмещения убытков, причиненных невыполнением или ненадлежащим выполнением своих обязанностей

5.3. Собственник вправе потребовать полного возмещения убытков, причиненных ему в связи с недостатками выполненной работы (оказанной услуги) по вине Управляющей организации.

5.4. Управляющая организация полностью освобождается от ответственности за вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу Собственника, если негативные последствия произошли вследствие действия непреодолимой силы (землетрясение, ураган, наводнение и т.п.) или вины Собственников или других лиц, совместно с ним проживающих.

6. Плата за жилое/нежилое помещение и коммунальные услуги, распределение денежных средств.

6.1. Цена договора и размер платы за помещение устанавливаются в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество пропорционально занимаемому Собственником жилому/нежилому помещению, согласно ст. 249, 289 ГК РФ и 37,39 ЖК РФ на общем собрании Собственников многоквартирного дома на срок не менее чем на один год с учётом предложений Управляющей организации.

Изменение размера платы за помещение допускается по согласованию сторон настоящего Договора при условии утверждения изменений (или утверждения нового размера платы) на общем собрании Собственников.

В случае, если Собственники на общем собрании не приняли решение об установлении размера платы на следующий год, применяется размер платы, действовавший до момента проведения общего собрания Собственников.

Цена Договора определяется стоимостью услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества, определенных Приложением № 1 к настоящему Договору.

Плата за помещение, включающая плату по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, содержанию придомовой территории, услуги и работы по управлению домом, плату по вывозу мусора и утилизации твердых бытовых отходов определена и утверждена на общем собрании Собственников дома и указана в Приложении № 1 к настоящему Договору.

6.2. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами государственной власти субъектов РФ в порядке, установленном Правительством РФ. Размер платы за коммунальные услуги на общедомовые нужды рассчитывается исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утвержденных администрацией Ангарского городского округа.

6.3. Управляющая организация ежемесячно, не позднее 20 числа текущего месяца предъявляет Собственникам счета на оплату, в которых указывается расчетный счет, на который вносится плата, площадь помещения, количество проживающих (зарегистрированных) граждан, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, размер платы на общедомовые нужды по электроэнергии, ГВС, ХВС, сумма перерасчета, задолженности Собственника по оплате жилого помещения и коммунальных услуг за предыдущие периоды.

6.4. Плата за оказанные услуги (выполненные работы), включая услуги по управлению многоквартирным домом, вносится Собственниками на расчетный счет Управляющей организации не позднее 25-го числа месяца, следующего за расчетным.

6.5. Неиспользование помещений Собственниками не является основанием невнесения платы за управление многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт многоквартирного дома, общедомовые нужды.

6.6. Оставшиеся денежные средства направляются на выполнение услуг (производство работ) своими силами или соответствующим организациям, оказывающим жилищно-коммунальные услуги по договорам, заключенным Управляющей организацией согласно п. 3.1.1. настоящего Договора.

6.7. Собственник вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организации обеспечить предоставление ему платежных документов.

6.8. Очередность погашения требований по денежным обязательствам Собственника перед Управляющей организацией определяется в соответствии с действующим законодательством.

6.9. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению сторон.

7. Осуществление контроля за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по Договору управления и порядок регистрации факта нарушения условий настоящего Договора.

7.1. Контроль за деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником помещения и доверенными им лицами в соответствии с их полномочиями.

7.1.1. Контроль осуществляется путем:

- получения членами совета дома от ответственных лиц Управляющей организации не позднее 20 рабочих дней с даты обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;
- проверки членами совета дома объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ;
- составления акта выполненных работ (услуг) с подписанием лицом, наделенным полномочиями на основании письменной доверенности, выданной собственниками помещений МКД;
- участия членов совета дома в осмотрах общего имущества, в том числе кровель, подвалов, а также участия в проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту;
- участия членов совета дома в приемке различных видов работ, в том числе по подготовке дома к сезонной эксплуатации;
- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и не реагированию Управляющей организацией на обращение собственника с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации;
- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству.

7.2. В случаях нарушения условий Договора по требованию любой из сторон Договора составляется акт о нарушениях, к которым относятся:

- нарушения качества услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома или предоставления коммунальных услуг, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу многоквартирного дома.

- неправомерные действия Собственника.

Подготовка бланков акта осуществляется Управляющей организацией. При отсутствии бланков акт составляется в произвольной форме. В случае признания Управляющей организацией или Собственника своей вины в возникновении нарушения акт может не составляться. В этом случае при наличии вреда имуществу стороны подписывают дефектную ведомость.

7.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трёх человек, включая представителей Управляющей организации (обязательно), Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц. В случае отказа от подписи Собственника (члена семьи собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), свидетелей(соседей) и других лиц акт подписывается остальными членами комиссии.

7.4. Акт должен содержать: дату и время его составления, дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (нанимателя); описание (при наличии возможности – фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и Собственника (члена семьи собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя).

7.5. Акт составляется в присутствии Собственника (члена семьи собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), права которого нарушены. При отсутствии Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя) акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например соседей, родственников). Акт проверки составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр акта вручается Собственнику (члену семьи Собственника) под расписку.

7.6. Принятые решения общего собрания о комиссионном обследовании выполнения работ и услуг по Договору являются для Управляющей организации обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициатору проведения общего собрания.

8. Изменение Договора.

8.1. Настоящий договор может быть изменен по соглашению сторон.

8.2. Договор подлежит изменению независимо от согласия сторон в случае принятия закона или другого нормативного акта, устанавливающих обязательные для сторон иные правила, чем те, которые действовали при заключении Договора.

8.3. Настоящий Договор может быть расторгнут:

8.3.1. По соглашению сторон.

8.3.2. В судебном порядке.

8.3.3. В случае ликвидации Управляющей организации.

8.3.4. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомления одной из сторон другой стороны не позднее 30 дней о нежелании его продлевать.

8.3.5. По обстоятельствам непреодолимой силы, то есть чрезвычайным и непредотвратимым при данных условиях обстоятельствам.

8.4. Настоящим Договором предусматривается отказ от исполнения Договора:

8.4.1. В одностороннем порядке по инициативе Собственника в случае:

А.Принятия общим собранием Собственников помещений в многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления многоквартирным домом;

Б.Принятия общим собранием Собственников помещений в многоквартирном доме решения о выборе иной управляющей организации, если действующая управляющая организация не выполняет условий настоящего договора.

О дате одностороннего отказа Управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за один месяц.

8.5. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственником.

8.6. Расторжение Договора не является основанием для Собственника в прекращении обязательств по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (работ и услуг) во время действия настоящего Договора.

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

9. Срок действия Договора.

9.1. Настоящий Договор вступает в силу с даты внесения дома в реестр домов ООО «УК «Вертикаль» и действует в течение одного года.

9.2. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении Договора управления многоквартирным домом по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены Договором.

10. Прочие условия.

10.1. Договор управления многоквартирным домом заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами. При этом собственники помещений в данном доме, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме, выступают в качестве одной стороны заключаемого договора.

Копия Договора выдается по требованию Собственника многоквартирного дома один раз.

10.2. Настоящий Договор имеет пять Приложений, являющихся его неотъемлемой частью:

- Приложение № 1 «Перечень и периодичность услуг и работ с указанием размера платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме»;
- Приложение № 2 «Реестр собственников помещений в многоквартирном доме № 28 квартала 92»;
- Приложение № 3 «Протокол № 1 от 15 декабря 2019 очередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу Иркутская обл., г. Ангарск, квартал 92 дом 28»;
- Приложение № 4 «Акт технического состояния многоквартирного дома № 28 квартала 92»*;
- Приложение № 5 «Характеристика многоквартирного дома на момент заключения Договора:

а) адрес многоквартирного дома; б) номер технического паспорта БТИ; в) серия; г) тип постройки – жилой дом; д) год постройки; е) этажность; ж) количество квартир; з) общая площадь мест общего пользования; и) общая площадь жилых помещений; к) общая площадь нежилых помещений; л) степень износа по данным государственного технического учета (при наличии сведений); м) год последнего комплексного капитального ремонта; н) правовой акт от признания дома аварийным и подлежащим сносу; о) правовой акт о признании дома ветхим; п) площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома; р) кадастровый номер земельного участка.**

* Приложение № 4 «Акт технического состояния многоквартирного дома № 28 квартала 92» составляется на дату начала действия настоящего договора управления.

** Сведения указываются после получения соответствующих документов, в т.ч. технический паспорт и др..».

10.3. Изменения и дополнения к настоящему Договору имеют силу в случае, если они оформлены в письменном виде и подписаны обеими сторонами.

10.4. Все претензии по выполнению условий настоящего Договора должны предъявляться Сторонами в письменной форме с приложением обосновывающих документов (протоколы осмотра, акты и прочее), составленных с участием представителей обеих сторон.

10.5. Любое требование, уведомление или иное сообщение (обращение), направляемое Сторонами в рамках взаимоотношений по настоящему Договору, считается направленным надлежащим образом, если оно доставлено по адресу, указанному в настоящем Договоре (юридический или почтовый адрес организации, адрес регистрации физического лица) письмом с отметкой принимающей стороны, почтовым отправлением с уведомлением о получении, телефонограммой, телефаксовым сообщением.

10.6. Спорные вопросы, возникающие в ходе выполнения Договора, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае невозможности разрешения Сторонами спора, спор подлежит разрешению Ангарским городским судом Иркутской области. До обращения в суд обязательно предъявление претензии. Срок рассмотрения претензии должен быть обоснованный.

11. Адрес, реквизиты и подписи сторон.

«Управляющая организация»:

ООО «Управляющая компания «Вертикаль»
(ООО «УК «Вертикаль»)
ОГРН 1163850099808
ИНН/КПП 3801140855/380101001
ю/а: 665830, Иркутская обл., г. Ангарск, квартал 85
дом 14 кв. 22
п/а: 665830, Иркутская обл., г. Ангарск, а/я 10
телефон: 8(3955) 636383, 686626
р/с 40702810318350016389 в Байкальский банк ПАО
Сбербанк, к/с 30101810900000000607, БИК 042520607

«Собственники»: Собственники помещений
многоквартирного дома: г. Ангарск, квартал 92
дом 28

Управляющая организация:
Директор ООО «УК «Вертикаль»



Юрков П.Н.

ПОДПИСИ СТОРОН:

«Собственники»:

Дробышева Т.Д.