

ДОГОВОР № Д-_____/2015
управления многоквартирным домом

Волгоградская область г. Волжский

« ____ » _____ 2015 г.

Общество с ограниченной ответственностью «**Управляющая компания «Флагман-Сервис»**», в лице директора Фролова Андрея Васильевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Управляющая организация**», с одной стороны, и **собственники помещений в многоквартирном доме**, расположенном по адресу: Волгоградская область, г. Волжский, **проспект _____ дом _____** (далее по тексту «Многоквартирный дом»), действующие на основании решения общего собрания собственников помещений, Протокол № _____ от « ____ » _____ 201__ года, именуемые в дальнейшем «**Собственники**», с другой стороны, вместе именуемые «**Стороны**», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

1.1. Настоящий Договор заключен по инициативе собственников помещений Многоквартирного дома в соответствии с решением общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме, выбравших управление управляющей организацией (протокол № _____ от « ____ » _____ 20__ г. общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме по _____ в г. Волжском Волгоградской области), на условиях, утвержденных общим собранием собственников помещений и согласованных с Управляющей организацией.

1.2. Настоящий Договор является договором с множественностью лиц со стороны собственников помещений и содержит условия, одинаковые для всех собственников жилых и нежилых помещений в Многоквартирном доме.

1.3. Состав общего имущества Многоквартирного дома на момент заключения настоящего договора отражен в Акте (перечне) о составе общего имущества многоквартирного дома и приведен в Приложении №1.

1.4. В настоящем Договоре используются следующие понятия и определения:

Собственник — собственник жилых и нежилых помещений в Многоквартирном доме.

Наниматель — гражданин, пользующийся жилым помещением в Многоквартирном доме на основании договора социального найма или договора найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда, договора найма жилого помещения жилищного фонда социального использования.

Плата за помещение включает в себя:

- плату за работы (услуги) по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, указанные в Приложении № 2 к договору;

- плату за работы (услуги), не предусмотренные Приложением № 2 к договору, выполняемые за дополнительную плату по заявкам Собственников, Нанимателей, либо на основании решения общего собрания Собственников о проведении и дополнительном финансировании работ, не указанных в Приложении № 2 к договору.

Совет — совет Многоквартирного дома, членами которого являются Собственники помещений в многоквартирном доме, которые избраны на общем собрании Собственников, имеют права и обязанности, установленные ст.161.1 Жилищного кодекса РФ.

1.5. Настоящий Договор является смешанным договором с особым правовым режимом, так как в нем содержатся элементы различных договоров, предусмотренных законом или иными правовыми актами. К отношениям сторон по Договору применяются в соответствующих частях правила о договорах, элементы которых содержатся в смешанном договоре: Жилищный кодекс РФ, гл. 37, § 6 гл. 30, гл. 49, гл. 52 Гражданского кодекса РФ.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Управляющая организация по заданию Собственников помещений в Многоквартирном доме в течение согласованного срока, в пределах поступающих от Собственников и Нанимателей денежных средств, обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению Многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в этом доме, предоставлять коммунальные услуги Собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность, а Собственники и Наниматели обязуются принимать и оплачивать вышеперечисленные работы и услуги путем внесения установленной договором платы.

2.2. Перечень работ (услуг) по содержанию, текущему ремонту общего имущества и управлению Многоквартирным домом, предоставляемых Управляющей организацией, приведен в Приложении № 2 к договору. Перечень предоставляемых коммунальных услуг и требования к их качеству закреплены в Приложении № 4 к договору.

2.3. Выполнение капитального ремонта Многоквартирного дома не относится к предмету настоящего договора. При изношенности конструктивных элементов, инженерных коммуникаций и оборудования Многоквартирного дома, а так же превышении нормативной продолжительности их эффективной эксплуатации до капитального ремонта, Управляющая организация уведомляет об этом Собственников и выносит предложения о необходимости проведения капитального ремонта. Решение о проведении капитального ремонта принимается на общем собрании Собственников и включает сроки, виды, объем работ по капитальному ремонту, а так же источник и порядок его финансирования, при этом заключается отдельный договор.

2.4. Управляющая организация приступает к выполнению своих обязанностей по настоящему договору не позднее 30-ти календарных дней после его заключения, при условии представления Советом или Собственниками протокола общего собрания Собственников, принявших решение об управлении управляющей организацией, и получения технической документации на Многоквартирный дом.

2.5. С целью соблюдения минимальных условий санитарно-эпидемиологического благополучия, до формирования земельного участка и передачи в собственность Собственников, санитарная уборка придомовой территории осуществляется в фактически установленных границах землепользования.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН:

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Выполнять работы и оказывать услуги по управлению Многоквартирным домом:

а) осуществлять прием, хранение и передачу технической документации на Многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким домом документов, а также их актуализацию и восстановление (при необходимости);

б) вести сбор, обновление и хранение информации о Собственниках и Нанимателях помещений в Многоквартирном доме, а также о лицах, использующих общее имущество в Многоквартирном доме на основании договоров, по предоставляемым ими данным.

в) готовить предложения по вопросам содержания и ремонта общего имущества в Многоквартирном доме для их рассмотрения общим собранием Собственников помещений в Многоквартирном доме, и обеспечивать ознакомление Собственников помещений в Многоквартирном доме с проектами подготовленных документов, в том числе:

- разрабатывать перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме;

- осуществлять расчет и обоснование финансовых потребностей, необходимых для оказания услуг и выполнения работ, входящих в перечень услуг и работ;

- готовить предложения по вопросам проведения капитального ремонта (реконструкции)

Многоквартирного дома,

- определять перечень мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в отношении общего имущества Многоквартирного дома;

- готовить предложения о передаче объектов общего имущества Собственников помещений в Многоквартирном доме в пользование иным лицам на возмездной основе, в том числе о формах оплаты, для вынесения этих предложений на рассмотрение и утверждение общим собранием Собственников;

г) осуществлять организацию оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, утвержденным решением собрания, а именно:

- определять способ оказания услуг и выполнения работ;

- подготавливать задания для исполнителей услуг и работ;

- выбирать исполнителей услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме;

- заключать договоры оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества Собственников помещений в Многоквартирном доме;

- заключать договоры ресурсоснабжения в целях обеспечения предоставления Собственникам и Нанимателям помещений в Многоквартирном доме коммунальной услуги соответствующего вида, а также договоров на техническое обслуживание и ремонт внутридомовых инженерных систем.

- заключать иные договоры, направленные на достижение целей управления Многоквартирным домом, обеспечение безопасности и комфортности проживания в этом доме;

- осуществлять контроль за оказанием услуг и выполнением работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме исполнителями этих услуг и работ, в том числе документальное оформление приемки таких услуг и работ, а также фактов выполнения услуг и работ ненадлежащего качества;

- вести претензионную, исковую работы при выявлении нарушений исполнителями услуг и работ обязательств, вытекающих из договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества Собственников помещений в Многоквартирном доме;

д) осуществлять взаимодействие с органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам, связанным с деятельностью по управлению Многоквартирным домом;

е) организовывать и проводить расчеты за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, включая услуги и работы по управлению Многоквартирным домом, и коммунальные услуги, в том числе:

- начислять обязательные платежи и взносы, связанные с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме и коммунальных услуг в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации;

- оформлять платежные документы и направлять их Собственникам и пользователям помещений в Многоквартирном доме;

- осуществлять расчеты с ресурсоснабжающими организациями за коммунальные ресурсы, поставленные по договорам ресурсоснабжения;

- вести претензионную и исковую работу в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы за помещение и коммунальные услуги, предусмотренную жилищным законодательством Российской Федерации;

ж) представлять отчеты о выполнении настоящего договора в срок не позднее 31 марта года, следующего за отчетным, по форме, указанной в приложении № 5 к договору, путем размещения в общедоступном месте, а также на сайте Управляющей организации.

з) совершать раскрытие информации о деятельности по управлению Многоквартирным домом в соответствии со "Стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами", утв. постановлением Правительства Российской Федерации от 23 сентября 2010 г. № 731;

и) вести прием и рассмотрение заявок, предложений и обращений Собственников и пользователей помещений в Многоквартирном доме;

к) обеспечивать участие представителей Собственников помещений в Многоквартирном доме в осуществлении контроля за качеством услуг и работ, в том числе при их приемке.

3.1.2. Выполнять работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома в пределах поступивших от Собственников и Нанимателей денежных средств:

а) проводить осмотр общего имущества;

б) обеспечивать готовность внутридомовых инженерных систем электроснабжения и электрического оборудования, входящих в состав общего имущества, к предоставлению коммунальной услуги электроснабжения;

в) поддерживать помещения, входящих в состав общего имущества, в надлежащем состоянии;

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

д) осуществлять сбор и вывоз твердых бытовых отходов, кроме отходов, образующихся в результате коммерческой и (или) производственной деятельности;

е) организовывать места для накопления и накопление отработанных ртутьсодержащих ламп и их передачу в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию, размещению отходов I - IV класса опасности;

ж) реализовывать меры пожарной безопасности;

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

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

к) проводить обязательные мероприятия по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в отношении общего имущества;

л) обеспечивать установку и ввод в эксплуатацию коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, тепловой и электрической энергии, природного газа, а также их надлежащей эксплуатации (осмотры, техническое обслуживание, поверка приборов учета и т.д.).

м) обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома;

3.1.3. Нести обязанности исполнителя, предоставляющего потребителям коммунальные услуги, в соответствии с «Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», утв. Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354, в зависимости от степени благоустройства дома. Перечень предоставляемых коммунальных услуг и требования к их качеству содержатся в Приложении № 4 к настоящему договору, в том числе:

а) при наличии коллективного (общедомового) прибора учета ежемесячно снимать показания такого прибора учета в период с 23-го по 25-е число текущего месяца;

б) осуществлять не реже 1 раза в 6 месяцев снятие показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета (распределителей) согласно п/п. "е(1)" п. 31 «Правил предоставления коммунальных услуг ...» от 06.05.2011 № 354;

в) принимать от потребителей показания индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета, в том числе способами, допускающими возможность удаленной передачи сведений о показаниях приборов учета (телефон, сеть Интернет и др.) и использовать их при расчете размера платы за коммунальные услуги за тот расчетный период, за который были

сняты показания, а также проводить проверки состояния указанных приборов учета и достоверности предоставленных потребителями сведений об их показаниях;

г) составлять по требованию Собственников акты по фактам несвоевременного и (или) некачественного предоставления коммунальных услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества Собственников;

д) информировать Собственников путем размещения в общедоступном месте сообщений о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг;

е) осуществлять ввод в эксплуатацию индивидуальных приборов учета потребления коммунального ресурса, путем оформления соответствующего акта.

3.1.4. Выполнять иные обязанности в целях исполнения настоящего договора:

а) оформлять Акты выполненных работ (услуг) и направлять их для приемки в Совет либо любому его члену либо любому из Собственников для принятия выполненных работ (услуг). Если в 7-ми дневный срок Управляющая организация не получила письменный мотивированный отказ от приемки работ (услуг), то работы (услуги) считаются оказанными надлежащим образом и принятыми;

б) вести учет жалоб (заявлений, обращений, требований и претензий) Собственников и Нанимателей; осуществлять их рассмотрение, принимать меры к своевременному устранению указанных в них недостатков и давать по ним ответы в сроки, установленные действующим законодательством РФ. Отказ в удовлетворении жалобы (заявления, обращения, требования и претензии) должен содержать указание на причины отказа;

в) обеспечить присутствие представителя Управляющей организации при рассмотрении обращений Собственников и Нанимателей, рассмотрение которых производится в ходе выездных комиссионных проверок на Многоквартирном доме;

г) осуществлять информирование Собственников по вопросам предусмотренным действующим законодательством РФ путем размещения соответствующих объявлений в местах общего пользования, доступных для обозрения;

д) за 30 дней до прекращения настоящего договора передать техническую документацию на дом и иные связанные с его управлением документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу или кооперативу, созданным для Многоквартирного дома, или одному из Собственников, указанному в решении общего собрания о выборе способа управления Многоквартирным домом и т.д.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Определять очередность, виды, сроки и объемы работ, услуг в зависимости от фактического состояния общего имущества, объема поступивших средств Собственников и технических, производственных возможностей. Принимать решения о включении в план работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме работы, имеющие первостепенное значение для обеспечения нормальной работы инженерно-технических систем и элементов общего имущества Многоквартирного дома.

3.2.2. Самостоятельно определять условия и способы выполнения работ и услуг, производить отбор подрядных и специализированных организации для выполнения своих обязательств по настоящему договору

3.2.3. Требовать надлежащего исполнения Собственниками и Нанимателями, обязанностей по настоящему договору, в том числе по внесению платы за помещение и потребленные коммунальные услуги, а также - уплаты неустоек (штрафов, пеней).

3.2.4. Принимать меры к взысканию задолженности по оплате за работы (услуги) Управляющей организации и потребленные коммунальные услуги с Собственников и иных лиц, на которых в соответствии с действующим жилищным законодательством и иными нормативно-правовыми актами РФ, а также условиями заключенных договоров, возложена обязанность по несению соответствующих расходов.

3.2.5. Требовать от Собственников, Нанимателей и иных лиц, пользующихся помещениями в Многоквартирном доме, допуска в занимаемое жилое или нежилое помещение представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) для осмотра техни-

ческого и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время. О дате и времени такого осмотра, за исключением аварийных ситуаций, Управляющая организация заблаговременно уведомляет путем размещения сообщений в общедоступных местах.

3.2.6. Требовать полного возмещения убытков от лиц виновных в их причинении, в том числе в случае невыполнения обязанности по предоставлению допуска в занимаемое ими жилое или нежилое помещение представителей Управляющей организации (включая работников аварийных служб).

3.2.7. Осуществлять проверку достоверности передаваемых сведений о показаниях индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета (распределителей), установленных в жилых (нежилых) помещениях, путем посещения помещений, в которых установлены эти приборы учета, а также проверку состояния указанных приборов учета.

3.2.8. Приостанавливать или ограничивать подачу коммунальных ресурсов, в случаях и в порядке, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

3.2.9. Привлекать на основании соответствующего договора, содержащего условие об обеспечении требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных, третьих лиц:

- для снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), коллективных (общедомовых) приборов учета;
- для доставки платежных документов Собственникам и Нанимателям;
- для начисления платы за коммунальные услуги и доставки платежных документов Собственникам и Нанимателям;

3.2.10. Осуществлять совместно с Собственниками работу по установлению граждан, проживающих (в том числе временно) в жилом помещении, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальными или общими (квартирными) приборами учета холодной воды, горячей воды, электрической энергии и газа (в том числе когда приборы учета не исправны или не поверены), и составлять акт об установлении количества таких граждан.

3.2.11. Осуществлять беспрепятственный вход в места общего пользования Многоквартирного дома для осмотра и производства работ по настоящему договору.

3.2.12. Требовать от Собственников помещений устранения нарушений, допущенных ими при использовании общего имущества Многоквартирного дома, а также в иных случаях, предусмотренных законодательством.

3.2.13. Совместно с Советом проводить среди Собственников и Нанимателей, иных лиц пользующихся помещениями, работу по обеспечению сохранности и работоспособности общедомового имущества.

3.2.14. Вскрывать помещения в аварийных ситуациях в случае отсутствия сведений о местонахождении Собственников и Нанимателей, в присутствии Собственников или Нанимателей других помещений Многоквартирного дома и (или) правоохранительных органов, представителей Управляющей организации, с составлением соответствующего акта.

3.2.15. Выполнять работы и оказывать услуги, не предусмотренные в составе перечня работ и услуг по настоящему договору, если их проведение вызвано необходимостью устранения угрозы жизни и здоровью проживающих в данном доме, или угрозы наступления ущерба общему имуществу Собственников помещений, а также в связи с предписанием органа государственной власти, органа местного самоуправления, судебного органа. Оплата таких работ и услуг осуществляется согласно п. 4.3 договора.

3.2.16. Принимать участие в общих собраниях Собственников помещений Многоквартирного дома.

3.2.17. Оказывать по заявкам Собственников и Нанимателей услуги и выполнять работы, не включенные в Приложение № 2 к настоящему договору, которые оплачиваются Собственниками, Нанимателями дополнительно.

3.2.18. Использовать безвозмездно нежилые помещения, относящиеся к общему имуществу

Собственников, для выполнения работ и услуг по настоящему договору. Использование помещений может осуществляться как Управляющей организацией, так и подрядными организациями, которые находятся в договорных отношениях с Управляющей организацией.

Пользование нежилыми помещениями для целей, не связанных с выполнением работ и услуг по настоящему договору, осуществляется на основании решения общего собрания Собственников. Наряду с вопросом о передаче общего имущества Собственников в пользование третьих лиц в повестку дня общего собрания должны быть внесены вопросы о форме и размерах оплаты за пользование общим имуществом, порядке распределения оплаты, а также об определении лиц, которые от имени Собственников уполномочены на заключение договоров об использовании общего имущества на условиях, определенных решением общего собрания.

3.2.19. Направлять Собственникам, Нанимателям информацию, связанную с исполнением настоящего договора, телефонограммой, телеграммой, по факсимильной связи или электронной почте либо с использованием иных средств связи и способов доставки корреспонденции.

3.2.20. По заявлению Собственника оказывать содействие в организации общих собраний Собственников помещений в Многоквартирном доме, по вопросам, связанным с управлением Многоквартирным домом, включая:

- уведомление Собственников помещений в Многоквартирном доме о проведении собрания;
- обеспечение ознакомления Собственников помещений в Многоквартирном доме с информацией и (или) материалами, которые будут рассматриваться на собрании;
- подготовка форм документов, необходимых для регистрации участников собрания;
- документальное оформление решений, принятых собранием;
- доведение до сведения Собственников помещений в Многоквартирном доме, решений, принятых на собрании.

3.2.21. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством.

3.3. Обязанности Собственников и Нанимателей:

3.3.1. Передать имеющуюся техническую и иную документацию на Многоквартирный дом Управляющей организации в срок не позднее 3-х дней с момента заключения настоящего договора. При отсутствии технической документации на Многоквартирный дом, Управляющая организация принимает меры для ее изготовления за счет средств Собственников, предназначенных на содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме.

3.3.2. Избирать Совет в порядке, установленном Жилищным кодексом РФ.

3.3.3. Использовать занимаемые помещения, а также общее имущество Многоквартирного дома, в соответствии с их прямым назначением, соблюдая требования законодательства Российской Федерации, в том числе правила пользования жилыми помещениями, и не нарушая права и законные интересы других Собственников и Нанимателей.

3.3.4. Вносить плату за помещение и потребленные коммунальные услуги, в том числе на общедомовые нужды, в размере и в сроки, определенные договором, а в части, не урегулированной договором - согласно действующему законодательству.

3.3.5. Выполнять предусмотренные законодательством и другими нормативными документами санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования законодательства Российской Федерации, в том числе:

- а) не допускать сброс в санитарно-технические приборы (унитаз, умывальники, раковины, ванны и т.д.) мусора и отходов, засоряющих канализацию;
- б) соблюдать чистоту и порядок в помещениях, на балконах, лоджиях, в подъездах, на лестничных площадках и других местах общего пользования Многоквартирным домом;
- в) соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми, другими бытовыми приборами и системами;
- г) не допускать загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных

выходов и других мест общего пользования предметами личного пользования или отходами от производимого ремонта помещения;

д) не допускать установки самодельных предохранительных устройств, использование не сертифицированных обогревающих и иных устройств;

е) не присоединять электрические приборы и изделия из токопроводящих материалов к инженерным коммуникациям водопровода, канализации, отопления, газоснабжения, в т.ч. для заземления.

ж) складировать твердые бытовые отходы в специально отведенные места;

з) организовать за счет собственных средств вывоз мебели, а также строительного мусора после производства ремонта помещения;

и) соблюдать правила содержания домашних животных и птицы;

к) не курить в местах общего пользования;

л) соблюдать правила пользования системой мусоропровода и лифтом.

3.3.6. При обнаружении неисправностей, пожара и аварий во внутриквартирном оборудовании, внутридомовых инженерных системах, а также при обнаружении других неполадок, относящихся к содержанию общего имущества Многоквартирного дома, и придомовой территории немедленно сообщать о них в Управляющую организацию и/или аварийно-диспетчерскую службу, при наличии возможности - принимать все меры по устранению таких неисправностей, пожара и аварий;

3.3.7. При обнаружении неисправностей, повреждений коллективного (общедомового), индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета или распределителей, нарушения целостности их пломб немедленно сообщать об этом в Управляющую организацию и/или аварийно-диспетчерскую службу.

3.3.8. В целях учета потребленных коммунальных услуг использовать общие (квартирные), комнатные приборы учета, распределители утвержденного типа, соответствующие требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений и прошедшие поверку.

3.3.9. В течение 10-ти дней после заключения настоящего договора предоставить Управляющей организации сведения о наличии и типе установленных индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета, дате ввода в эксплуатацию, месте их установки, дате опломбирования заводом-изготовителем или организацией, осуществившей последнюю поверку прибора учета.

Обеспечивать проведение поверок установленных индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета в сроки, установленные технической документацией на прибор учета, предварительно проинформировав Управляющую организацию о планируемой дате снятия прибора учета для осуществления его поверки и дате установления прибора учета по итогам проведения его поверки. В течение 3-х дней после получения направлять в Управляющую организацию копию свидетельства о поверке или иного документа, удостоверяющего результаты поверки прибора учета, осуществленной в соответствии с положениями законодательства РФ об обеспечении единства измерений.

3.3.10. Предоставлять допуск представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора в занимаемое жилое или нежилое помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования для проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг и выполнения необходимых ремонтных работ общего имущества - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время.

3.3.11. Предоставлять допуск представителям Управляющей организации в занимаемое жилое или нежилое помещение для снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и распределителей, проверки их состояния, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей.

3.3.12. Предоставлять Управляющей организации информацию о доверенных лицах (Ф.И.О., контактные телефоны), имеющих доступ в помещение Собственника в период его временного

отсутствия, на случай проведения аварийных работ, а в случае непредставления такой информации возместить ущерб гражданам, юридическим лицам и их имуществу, возникший вследствие невозможности проведения работ в таком помещении ввиду отсутствия доступа.

3.3.13. Не подключать и не использовать одновременно электробытовые приборы, мощность которых превышает максимально допустимые нагрузки, рассчитанные исходя их технических характеристик внутридомовых инженерных систем.

3.3.14. Не производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения Управляющей организации.

3.3.15. Не допускать самовольного демонтажа или отключения обогревающих элементов, предусмотренных проектно-технической документацией Многоквартирного дома, а так же самовольного увеличения поверхности нагрева приборов отопления.

3.3.16. Не нарушать пломбы на индивидуальных и общедомовых приборах учета и в местах их подключения (крепления), не демонтировать общедомовые приборы учета и не осуществлять несанкционированное вмешательство в работу указанных приборов учета.

3.3.17. Не подключать оборудование к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета, не вносить изменения во внутридомовые инженерные системы.

3.3.18. За свой счет производить ремонт занимаемого помещения, его инженерных сетей, оборудования, а также ремонт общего имущества в случае его повреждения по вине Собственника/Нанимателя, членов их семей, либо иных лиц, постоянно или временно пользующихся помещениями Собственника/Нанимателя.

3.3.19. Принимать участие в годовом общем собрании Собственников помещений и принимать решение по вынесенным на повестку дня вопросам.

3.3.20. При наличии индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета ежемесячно снимать его показания и передавать их в период с 23-го по 25-е число текущего месяца в Управляющую организацию. Показания приборов холодного и горячего водоснабжения необходимо также предоставлять в МКУ "МФЦ" по тел. 55-60-70 или по электронному адресу *mfc-v.su*.

3.3.21. В течение 3 (трех) календарных дней с момента подписания настоящего Договора представить в Управляющую организацию копию свидетельства о регистрации права собственности на помещение, договора найма помещения (купли-продажи помещения, долевого участия в строительстве Многоквартирного дома, дарения, мены, соглашения об уступке права и др.), паспорта, акта приема-передачи помещения и предъявить оригиналы для сверки, а также контактный телефон (на случай возникновения аварийной ситуации).

В течение 3 (трех) календарных дней со дня возникновения права на жилое/нежилое помещение в Многоквартирном доме, представлять в Управляющую организацию копию свидетельства о регистрации права собственности на помещение, договора найма (социального найма, найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда, найма жилого помещения жилищного фонда социального использования) и оригинал для сверки.

Уведомлять Управляющую организацию в трехдневный срок:

- об изменении количества зарегистрированных лиц в жилом помещении;
- об увеличении или уменьшении числа граждан, проживающих в жилом помещении без регистрационного учета (в том числе временно), в случае если помещение не оборудовано индивидуальными приборами учета, приборы учета не поверены или не исправны.

Направлять Управляющей организации копию договора аренды, найма жилого/нежилого помещения в течение 3-х дней после подписания такого договора.

В случае необходимости ввода в эксплуатацию индивидуального прибора учета предоставить Управляющей организации (если ранее не предоставлены) копии паспорта Собственника (Нанимателя), паспорта на прибор учета, правоустанавливающих документов на помещение.

3.3.22. Согласовывать с Управляющей организацией работы, выполнение которых осуществляется самостоятельно либо сторонними организациями, в ходе выполнения которых

может быть изменено или повреждено общее имущество Многоквартирного дома. Соблюдать установленный законом порядок переустройства и перепланировки помещений, не допуская при этом нарушения прав и законных интересов других лиц, пользующихся помещениями на законных основаниях, не допускать выполнения работ или совершения иных действий, приводящих к порче общедомового имущества.

3.3.23. Ознакомить всех лиц, совместно использующих помещение, принадлежащее Собственнику/ сданное Нанимателю, с условиями настоящего Договора.

3.3.24. В случае расторжения Договора или смене способа управления общим имуществом Многоквартирного дома за тридцать дней до прекращения действия настоящего договора принять от Управляющей организации техническую документацию на Многоквартирный дом и иные, связанные с обслуживанием дома документы.

3.3.25. При заключении договоров социального найма, найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда, найма жилого помещения жилищного фонда социального использования, орган местного самоуправления, уполномоченный государственный орган обязаны информировать нанимателей об условиях настоящего договора.

3.3.26. Нести иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством РФ.

3.4. Собственники и Наниматели имеют право:

3.4.1. Своевременно получать качественные услуги (работы), предусмотренные настоящим договором, в соответствии с установленными нормами, стандартами, в том числе на устранение аварий и неисправностей в сроки, установленные действующим законодательством.

3.4.2. В пределах предоставленных Управляющей организации полномочий и в пределах Перечня работ (услуг) по содержанию, текущему ремонту общего имущества и управлению Многоквартирным домом (Приложение № 2 к договору) требовать надлежащего исполнения Управляющей организацией ее обязанностей по настоящему договору.

3.4.3. Требовать устранения выявленных недостатков в работах, услугах и изменения размера платы за услуги (работы) при предоставлении услуг (работ) ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также за период временного отсутствия в занимаемом жилом помещении в случаях и порядке, установленных законодательством Российской Федерации.

3.4.4. Требовать от Управляющей организации проведения проверок качества предоставляемых услуг с оформлением акта проверки.

3.4.5. Требовать от Управляющей организации совершение действий по вводу в эксплуатацию установленного индивидуального прибора учета потребления коммунального ресурса, соответствующего требованиям законодательства РФ об обеспечении единства измерения, при условии предоставления документов, указанных в п. 3.3.21.

3.4.6. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие неисполнения либо недобросовестного исполнения своих обязанностей по настоящему Договору.

3.4.7. Получать от Управляющей организации сведения об организациях (название, контактные телефоны, телефоны аварийных служб, местонахождение), осуществляющих обслуживание и ремонт общего имущества Многоквартирного дома, а также иную информацию, которую она обязана предоставить Собственнику в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3.4.8. Получать от Управляющей организации сведения о правильности исчисления предъявленного Собственнику (Нанимателю) к оплате размера платы за помещение и потребленные коммунальные услуги, а так же о наличии (отсутствии) задолженности или переплаты Собственника (Нанимателя).

3.4.9. В соответствии с Жилищным кодексом РФ выступать инициатором проведения общего собрания Собственников помещений Многоквартирного дома для решения вопросов, относящихся к его компетенции.

3.4.10. Собственник нежилого помещения вправе самостоятельно заключать прямые договоры с ресурсоснабжающими организациями на предоставление коммунальной услуги.

3.4.11. Присутствовать при снятии представителем Управляющей организации показаний коллективных (общедомовых) приборов учета в период с 23-го по 25-е число каждого месяца;

3.4.12. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством РФ.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. Размер платы за содержание и ремонт помещения (включающий в себя плату за работы и услуги по управлению Многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме) устанавливается общим собранием Собственников помещений в Многоквартирном доме с учетом предложений Управляющей организации на срок не менее одного года. Размер платы за содержание и ремонт помещения составляет _____ руб. _____ коп. за 1 м² общей площади помещения в месяц (Приложение №3).

Если собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт помещения, такой размер устанавливается органом местного самоуправления.

4.2. Изменение Перечня видов работ, объемы работ и услуг по содержанию, текущему ремонту общего имущества и управлению многоквартирным домом (Приложение № 2 к договору), а также установление размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, с учетом изменившегося перечня, производится общим собранием Собственников помещений по представлению Управляющей организации в срок не позднее 30-ти дней до наступления периода действия нового Перечня, с уведомлением об этом Управляющей организации.

Если Собственники помещений в Многоквартирном доме на их общем собрании утвердили новый перечень работ и не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, с учетом изменившегося перечня, такой размер устанавливается органом местного самоуправления.

4.3. В случае возникновения необходимости производства работ (оказания услуг), не предусмотренных Перечнем видов работ, объемы работ и услуг по содержанию, текущему ремонту общего имущества и управлению многоквартирным домом (Приложение № 2 к договору), утверждение вопросов о порядке выполнения таких работ (услуг), порядке и размерах оплаты работ (услуг) осуществляется общим собранием Собственников. Если общим собранием Собственников не принято решение о порядке и размерах оплаты указанных работ, а необходимость их выполнения для Управляющей организации вызвана обстоятельствами, указанными в п.3.2.15 договора, Управляющая организация вправе требовать от Собственников и Нанимателей оплату перерасхода денежных средств на содержание и текущий ремонт общего имущества Собственников, возникшего в результате выполнения работ (оказания услуг), не предусмотренных Перечнем видов работ, объемы работ и услуг по содержанию, текущему ремонту общего имущества и управлению многоквартирным домом (Приложение № 2 к договору).

4.4. Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии – исходя из нормативов потребления коммунальных услуг и рассчитывается по тарифам, установленным уполномоченными органами. В случае выхода из строя прибора учета, расчет за потребленную коммунальную услугу производится в соответствии с действующим законодательством. Неисправные или имеющие повреждения приборы учета должны быть заменены, поверены (или отремонтированы) Собственником в течении 10 рабочих дней. В противном случае расчет за потребленную коммунальную услугу за весь безучетный период, производится согласно действующему законодательству. В случае невозможности доступа к приборам учета по вине Собственника, Нанимателя, несвоевременного предоставления показаний приборов учета или их непредставления, размер платы за коммунальные услуги определяется согласно действующему законодательству.

4.5. В случае принятия общим собранием Собственников соответствующего решения, объем коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды за расчетный период распределяется между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения и оплачивается Собственниками и Нанимателями, в том числе в размере превышения объема коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, определенного исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета, над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды.

4.6. Наниматели жилых помещений по договору социального найма или договора найма жилых помещений муниципального жилищного фонда в Многоквартирном доме самостоятельно вносят плату за работы (услуги) в Управляющую организацию в порядке, установленном пунктами 4.10 - 4.13 данного договора.

4.7. Плата за помещение вносится в установленные настоящим Договором сроки на основании платежных документов.

В случае предоставления платежных документов позднее даты, определенной в п. 4.8 настоящего Договора, срок наступления обязанности по внесению платы за помещение отодвигается на срок задержки получения платежного документа.

4.8. Управляющая организация ежемесячно в срок не позднее 01 числа месяца, следующего за расчетным месяцем, направляет Собственникам помещений платежный документ, содержащий начисление платы за помещение, а так же коммунальные услуги по каждому помещению отдельно.

4.9. Расчетным периодом для начисления платы по настоящему Договору является календарный месяц.

4.10. Срок внесения платы за помещение и коммунальные услуги устанавливается до 10-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на основании платежного документа, направляемого Управляющей организацией либо уполномоченным ею лицом.

4.11. При предоставлении услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за работы (услуги) определяется в порядке, установленном Правительством РФ.

4.12. Неиспользование Собственниками помещений не является основанием для невнесения платы за помещение и коммунальные услуги.

4.13. Собственники вносят плату за помещение и коммунальные услуги Управляющей организации. Ответственность за последствия внесения платы на счет, не предназначенный для зачисления денежных средств в пользу Управляющей организации, несет плательщик. В случае изменения банковского счета Управляющей организации, на который плательщик обязан вносить плату, Управляющая организация обязана известить Собственников и Нанимателей путем размещения данной информации на платежном документе.

Ответственность за последствия ненадлежащего уведомления плательщиков об изменении банковского счета несет Управляющая организация.

4.14. Собственники не вправе требовать изменения размера платы за помещение и коммунальные услуги, 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 или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. Управляющая организация несет ответственность по настоящему договору в объеме взятых обязательств (в границах эксплуатационной ответственности) с момента вступления договора в юридическую силу, в том числе за:

- а) нарушение качества предоставления Собственнику услуг по настоящему договору;
- б) убытки, причиненные Собственнику в результате неисполнения или ненадлежащего

исполнения Управляющей организацией своих обязательств по договору.

Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом в Многоквартирном доме и личным имуществом - помещением Собственника, является:

- на системе горячего, холодного водоснабжения, отопления, газоснабжения, отсекающая арматура (первый вентиль) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении (квартире), включая первое запирающее устройство. При отсутствии вентилей – по первым сварным соединениям на стояках;
- на системе канализации — плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в помещении (квартире);
- на системе электроснабжения — выходные соединительные клеммы автоматических выключателей, расположенных в этажном щитке (не принадлежит к общему имуществу индивидуальный прибор учета электричества);
- по строительным конструкциям — внутренняя поверхность стен помещения (квартиры), оконные заполнения и входная дверь в помещение (квартиру).

В соответствии с п. 8, п. 9 «Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме», утв. Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г № 491, внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, входящих в состав общего имущества, является внешняя граница стены Многоквартирного дома, а при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, границей эксплуатационной ответственности является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в Многоквартирный дом, но не далее внешней границы стены Многоквартирного дома. Внешней границей сетей газоснабжения, входящих в состав общего имущества, является место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью.

5.2. При обнаружении недостатков выполненной работы (оказанной услуги) по настоящему договору Собственники вправе потребовать, а Управляющая организация обязана устранить недостатки выполненной работы (оказанной услуги). В случае, когда устранение недостатков не может быть произведено в течение 3-х рабочих дней после получения заявления (жалобы) Собственника, Управляющая организация уведомляет Собственника о сроках устранения таких недостатков.

5.3. Управляющая организация не несет ответственности и не возмещает убытки и причиненный ущерб общему имуществу, Собственникам и третьим лицам, если они возникли в результате:

- а) противоправных действий (бездействий) Собственников и Нанимателей, а также иных лиц;
- б) аварий инженерных сетей или иного оборудования, произошедших не по вине Управляющей организации и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии;
- в) использования Собственниками и Нанимателями общего имущества Многоквартирного дома, помещения и расположенного внутри него оборудования, не по назначению и/или с нарушением действующего законодательства;
- г) не исполнения Собственниками и Нанимателями своих обязательств, установленных настоящим договором, в том числе несвоевременной или неполной оплаты по настоящему Договору, за исключением случаев выполнения работ по устранению аварийной ситуации;
- д) отсутствия принятого в установленном порядке решения общего собрания Собственников по вопросу о проведении и дополнительном финансировании работ, не указанных в Приложении № 2 к договору, для обеспечения надлежащего содержания и текущего ремонта общего имущества, в соответствии с п. 1 ст. 156 Жилищного кодекса.

5.4. Управляющая организация, допустившая нарушение качества предоставления услуг и работ по содержанию общего имущества Многоквартирного дома с перерывами, превышающими установленную продолжительность, обязана произвести Собственнику, Нанимателю изменение размера платы за такую услугу в сторону ее уменьшения вплоть до полного освобождения Собственника, Нанимателя от оплаты такой услуги за период её не

предоставления, либо период предоставления услуги ненадлежащего качества, установленный двусторонним актом.

Управляющая организация освобождается от ответственности за причинение вреда и нарушение качества предоставления услуг и работ, если докажет, что они произошли вследствие обстоятельств непреодолимой силы.

5.5. Собственники несут ответственность за надлежащее содержание общего имущества Многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством.

5.6. Собственники и Наниматели несут установленную законодательством РФ гражданско-правовую ответственность за:

а) невнесение, несвоевременное внесение, внесение не в полном объеме платы за помещение и коммунальные услуги;

б) вред, причиненный общему имуществу Многоквартирного дома, имуществу Управляющей организации или третьих лиц вследствие:

- ненадлежащей эксплуатации общего имущества Многоквартирного дома, конструктивных элементов и оборудования, расположенных внутри помещения,

- ненадлежащего содержания занимаемого помещения и находящегося в нем инженерного оборудования,

- не обеспечения допуска в занимаемое помещение, лиц, имеющих право контроля и проведения необходимых профилактических и ремонтных работ,

- самовольной перепланировки и переустройства помещения;

- халатности, хулиганских действий и т.д.;

в) не исполнения Собственниками и Нанимателями своих обязательств, установленных настоящим договором, в том числе несвоевременной или неполной оплаты по настоящему Договору, за исключением случаев выполнения работ по устранению аварийной ситуации;

г) отсутствия принятого в установленном порядке решения общего собрания Собственников по вопросу о проведении и дополнительном финансировании работ, не указанных в Приложении № 2 к договору, для обеспечения надлежащего содержания и текущего ремонта общего имущества, в соответствии с п. 1 ст. 156 Жилищного кодекса.

5.7. Собственники и Наниматели, несвоеременно и (или) не полностью внесшие плату за работы (услуги), обязаны уплатить Управляющей организации пени в размере, установленном жилищным законодательством Российской Федерации.

5.8. Собственники, допустившие самовольное переустройство и перепланировку помещений, несут ответственность в установленном законом порядке.

5.9. Вред и ущерб подлежит возмещению за счет средств виновной стороны в полном объеме. Размер вреда и ущерба подлежит доказыванию со стороны лица, обратившегося за возмещением.

5.10. В случаях возникновения ущерба в результате нарушения условий настоящего Договора составляется акт.

Акт должен быть составлен Управляющей организацией и подписан Собственником не позднее одного рабочего дня с момента обращения Собственника в аварийно-диспетчерскую службу. При невозможности подписания акта Собственником (или его представителем), в том числе по причине его отсутствия в занимаемом помещении или отказа от подписания акта, акт должен быть подписан помимо представителей Управляющей организации, двумя лицами, которые пользуются помещениями в Многоквартирном доме. Акт составляется в 2 экземплярах, один из которых передается Собственнику (или его представителю), второй - остается у Управляющей организации. Акт также может быть составлен персоналом подрядной организации, с которой у Управляющей организации заключен договор на оказание соответствующих услуг и/или выполнение работ.

Акт должен содержать дату, время и место его составления; дату, время и характер нарушения; описание причиненного вреда имуществу (допускаются фото- или видеосъемка); состав лиц, присутствующих при его составлении, разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и присутствующих при осмотре и составлении акта лиц.

5.11. Управляющая организация не отвечает по обязательствам Собственников и Нанимателей, а Собственники и Наниматели не отвечают по обязательствам Управляющей организации, которые возникли не по поручению Собственников.

5.12. При несвоевременном внесении (невнесении) оплаты по договору, задолженность по оплате взыскивается с должников в порядке, установленном законодательством.

В случае невозможности получения оплаты по договору с Нанимателей, органы государственной власти или органы местного самоуправления, являющиеся собственниками жилых помещений, в которых проживает Наниматель, обязаны возместить Управляющей организации расходы, связанные с оказанием услуг (выполнением работ) по настоящему договору.

5.13. До заселения жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов в установленном порядке расходы на содержание жилых помещений и коммунальные услуги несут соответственно органы государственной власти и органы местного самоуправления или уполномоченные ими лица.

6. ФОРС-МАЖОР

6.1. При возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным выполнение Договора одной из сторон (обстоятельств непреодолимой силы), в т.ч. пожар, стихийное бедствие, военные действия всех видов, изменение действующего законодательства и другие обстоятельства, не зависящие от сторон, сроки выполнения обязательств продлеваются на то время, в течение которого действуют эти обстоятельства.

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

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

7. ЗАЩИТА ПЕРСОНАЛЬНЫХ ДАННЫХ И ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ИНФОРМАЦИИ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ

7.1. Собственники выражают согласие и разрешают Управляющей организации обрабатывать свои персональные данные (фамилия, имя, отчество, дата и место рождения; адрес; домашний, рабочий и мобильный телефоны, сведения о правоустанавливающих документах) включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение, обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных, в целях, связанных с исполнением настоящего Договора:

- а) для начисления, сбора и перерасчета платы за помещение и коммунальные услуги;
- б) для выдачи Собственникам справок и иных документов в пределах своих полномочий;
- в) для ведения бухгалтерской, статистической и иной документации;
- г) для осуществления прямых контактов с Собственниками с помощью различных средств связи.

7.2. Настоящим договором Собственники выражают согласие и разрешают Управляющей организации и, по поручению Собственников, третьим лицам осуществлять обработку их персональных данных, указанных в п. 7.1. настоящего договора.

7.3. Собственники соглашаются с тем, что для реализации целей, указанных в п.7.1 настоящего Договора, их персональные данные, полученные Управляющей организацией, могут быть переданы третьим лицам, которым Управляющая организация может поручить обработку персональных данных Собственников на основании договора, заключенного с такими лицами. При передаче указанных данных Собственников, Управляющая организация предупреждает лиц, получающих персональные данные Собственников, о том, что эти данные

являются конфиденциальными и могут быть использованы лишь в целях, для которых они переданы, и требуют от этих лиц соблюдения этого правила.

7.4. Собственники в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» имеют право требовать от Управляющей организации уточнения своих персональных данных, блокирования или уничтожения своих персональных данных в случае, если персональные данные являются неполными, устаревшими, недостоверными.

8. КОНТРОЛЬ ЗА ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ

8.1. Контроль за исполнением обязательств Управляющей организации по настоящему Договору осуществляется Собственниками, в том числе через Совет, и контрольно-надзорными органами.

8.2. Контроль Собственников за деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего договора реализуется через "Стандарт раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами", утв. Постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 № 731, и включает в себя в том числе:

8.2.1. Представление Собственникам информации о состоянии Многоквартирного дома, переданного в управление.

8.2.2. Контроль целевого использования Управляющей организацией денежных средств, платежей за услуги и работы по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома и коммунальным услугам, поступающих от Собственников и Нанимателей, в том числе при предоставлении Управляющей организацией Собственникам помещений в Многоквартирном доме отчетов об исполнении обязательств по управлению Многоквартирным домом с периодичностью и в объеме, которые установлены настоящим договором.

8.2.3. Принятие участия Собственников в осмотрах общего имущества Многоквартирного дома, при приемке работ и услуг Управляющей организации.

8.2.4. Контроль за качеством предоставляемых услуг по настоящему договору, фиксирование фактов нарушения качества предоставления услуг путем составления акта с участием Управляющей организации.

8.2.5. Рассмотрение Управляющей организацией заявок, предложений и обращений Собственников и Нанимателей.

8.3. Оценка качества работы Управляющей организации осуществляется на основе следующих критериев:

8.3.1. Наличие и исполнение планов работ по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома.

8.3.2. Осуществление Управляющей организацией мер по контролю за качеством и объемом предоставляемых услуг и работ по настоящему договору.

8.3.3. Снижение количества обоснованных жалоб Собственников на качество выполнения работ и оказание услуг по настоящему договору.

8.3.4. Своевременность и регулярность представления Собственникам отчетов, информации о состоянии и содержании общего имущества Многоквартирного дома и предложения по выполнению необходимых работ.

9. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

9.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Собственниками, Нанимателями и Управляющей организацией путем переговоров. В случае если Собственники, Наниматели и Управляющая организация не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке.

10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

10.1. Настоящий Договор вступает в силу с «01» _____ 201__ года.

Акцептом оферты Управляющей организации о заключении настоящего договора и подписанием договора признаются в том числе следующие действия Собственников, Нанимателей:

- голосование Собственником "за" по вопросу повестки дня об утверждении проекта настоящего договора на общем собрании Собственников (при наличии кворума). В этом случае Собственники признаются подписавшими настоящий договор в день оформления протокола общего собрания.

- совершение Собственником, Нанимателем начиная со дня вступления договора в силу действий, свидетельствующих о его намерении потреблять коммунальные услуги или о фактическом потреблении таких услуг, в том числе действий по оплате выставленных Управляющей организацией платежных документов. В этом случае Собственники признаются подписавшими настоящий договор в день вступления договора в силу, указанный в абз. 1 данного пункта.

10.2. Настоящий Договор заключен сроком на 1 (один) год.

10.3. При отсутствии решения Собственников или Управляющей организации о прекращении настоящего договора по окончании срока его действия, он считается продленным на каждый последующий календарный год на условиях, которые предусмотрены настоящим Договором.

11. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

11.1. Настоящий Договор может быть расторгнут:

11.1.1. В одностороннем порядке по инициативе Собственников в случае принятия общим собранием Собственников помещений Многоквартирного дома решения:

а) о выборе иного способа управления;

б) о выборе иной управляющей организации, если Управляющая организация не выполняет условий настоящего Договора.

В случае одностороннего отказа от исполнения договора Собственники оплачивают Управляющей организации фактически понесенные расходы по настоящему договору и возмещают убытки Управляющей организации, связанные с досрочным расторжением договора.

О расторжении договора в одностороннем порядке по инициативе Собственников Совет, или уполномоченное Собственниками лицо, письменно предупреждает Управляющую организацию не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора и предоставляет документы, подтверждающие факт невыполнения Управляющей организацией условий настоящего договора, а также заверенные копии: протокола решения общего собрания, бюллетеней голосования.

11.1.2. По инициативе Управляющей организации, о чем Собственники Многоквартирного дома должны быть предупреждены (путем письменного уведомления любого из членов Совета многоквартирного дома (заказным письмом с уведомлением либо под роспись), размещения объявления на входных дверях подъездов дома, а также на сайте *flagman_servis@mail.ru*) за два месяца до прекращения настоящего Договора.

11.1.3. В порядке и сроки, определенные соглашением сторон.

11.1.4. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомлением Собственниками или Управляющей организацией о нежелании его продлевать за два месяца до окончания срока договора.

11.1.5. В других случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ.

11.2. Настоящий договор считается расторгнутым в одностороннем порядке по инициативе Собственников через два месяца со дня получения Управляющей организацией письменного уведомления о принятии общим собранием Собственников помещений решения о расторжении договора.

11.3. Договор считается исполненным после выполнения Собственниками, Нанимателями и Управляющей организацией взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственниками, Нанимателями.

11.4. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств Собственников и Нанимателей по оплате работ (услуг), выполненных Управляющей организацией во время действия настоящего Договора, а также не является основанием для неисполнения Управляющей организацией оплаченных работ и услуг в рамках настоящего Договора.

11.5. В случае переплаты Собственниками и Нанимателями за работы (услуги) по настоящему Договору на момент его расторжения, Управляющая организация обязана уведомить их о сумме переплаты и получить от них распоряжение о выдаче либо о перечислении на указанный ими счет излишне полученных ею средств.

11.6. Изменение условий настоящего договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

11.7. В случае расторжения договора Управляющая организация за тридцать дней до прекращения действия договора обязана передать техническую документацию на Многоквартирный дом и иные связанные оказанием услуг по содержанию общего имущества дома документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу Собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному кооперативу либо, в случае непосредственного управления таким домом Собственниками помещений в таком доме, одному из Собственников, указанному в решении общего собрания Собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой Собственник не указан, любому Собственнику помещения в таком доме.

12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

12.1. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, один из которых хранится в Управляющей организации, другой - у председателя Совета Многоквартирного дома; копия договора размещается на официальном сайте Управляющей организации. Управляющая организация обязана однократно выдать председателю Совета Многоквартирного дома 10 экземпляров копий договора.

12.2. Настоящий Договор является обязательным для всех Собственников помещений Многоквартирного дома.

12.3. При подписании к договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью:

Приложение 1 «Акт о составе (перечень) общего имущества собственников помещений многоквартирного дома»;

Приложение 2 «Перечень видов работ, объемы работ и услуг по содержанию, текущему ремонту общего имущества и управлению многоквартирным домом»;

Приложение 3 «Размер платы (тариф) за содержание и ремонт помещения»;

Приложение 4 «Перечень предоставляемых коммунальных услуг и требования к их качеству»;

Приложение 5 «Форма ежегодного отчета перед собственниками помещений многоквартирного дома».

13. АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ:

Управляющая организация: ООО «УК «Флагман-Сервис»

Юридический адрес: 404109, Волгоградская область, г. Волжский, ул. Оломоуцкая, 70,

Фактический/почтовый адрес: 404133, Волгоградская область, г. Волжский, пр.Ленина д.367а

ИНН 3435095885, КПП 343501001 тел./факс (8443) 77-77-14

р/сч 40702810601000001469 в Южном филиале ПАО «Промсвязьбанк» г.Волгоград

кор/сч 30101810100000000715 БИК 041806715

Директор ООО «УК «Флагман-Сервис»

А.В. Фролов

М.П.