

ДОГОВОР № 189/2
управления многоквартирным домом
по адресу: г. Хабаровск, ул. Краснореченская, 189

г. Хабаровск

«1» сентября 2016 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Гранд», именуемая в дальнейшем «Управляющая организация», в лице Генерального директора Романова Сергея Александровича, действующая на основании устава, и собственники жилых и нежилых помещений, именуемые в дальнейшем совместно «Собственники», заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Управляющая организация по заданию Собственников помещений в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги по управлению общим имуществом, выполнению работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания собственникам помещений и членам их семей, владельцам нежилых помещений, пользующихся ими на основании договора аренды либо по иным законным основаниям, решения вопросов пользования МКД и оказывать коммунальные услуги по водоснабжению и водоотведению, горячему водоснабжению, отоплению и энергоснабжению.

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

1.3. Управляющая организация предоставляет услуги по управлению общим имуществом, содержанию, текущему ремонту, обеспечению коммунальными услугами, в границах эксплуатационной ответственности согласно действующему законодательству.

1.4. Состав и техническое состояние жилого дома отражены в акте, приведенном в Приложении № 2.

1.5. Услуги Управляющей организации оплачиваются в порядке, установленном настоящим договором.

2. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА СТОРОН:

2.1. Управляющая организация обязуется:

2.1.1. Управлять жилым домом в соответствии с условиями настоящего договора и действующим законодательством.

2.1.2. Самостоятельно, или с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, а в случае необходимости - сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, осуществлять проведение работ по содержанию и ремонту жилого дома согласно Приложению №3, в соответствии с действующим законодательством в зависимости от фактического состояния жилого дома и в пределах денежных средств, поступающих в адрес Управляющей организации от Пользователей помещений в МКД.

2.1.3. Представлять интересы по предмету настоящего договора, в том числе по заключению договоров, направленных на достижение целей настоящего Договора, во всех организациях, предприятиях и учреждениях любых организационно-правовых форм и уровней.

2.1.4. Вести и хранить техническую документацию (базу данных) на МКД, внутримдомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением договора. По требованию собственников помещений, знакомить их с условиями, совершенных Управляющей организацией, сделок в рамках исполнения договора. При отсутствии технической документации обеспечить ее изготовление.

2.1.5. Два раза в год: весной и осенью (до начала отопительного сезона) проводить технические осмотры МКД и корректировать базы данных, отражающих состояние дома, в соответствии с результатами осмотра.

2.1.6. Разрабатывать и исполнять текущие и перспективные планы работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома

2.1.7. При принятии решения об устранении неисправностей, при выполнении внепланового (непредвиденного) ремонта отдельных частей жилого дома и его оборудования и финансировании данных работ, соблюдать предельные сроки.

2.1.8. Осуществлять аварийно-диспетчерское обслуживание принятого в управление многоквартирного дома.

2.1.9. Осуществлять рассмотрение предложений, заявлений и жалоб Пользователей помещений в МКД и принимать соответствующие меры в установленные для этого сроки.

2.1.10. Уведомлять собственников помещений в многоквартирном доме об изменении порядка и условий содержания и ремонта многоквартирного дома в рамках Договора.

2.1.11. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц производить начисление платежей, установленных в разделе 3 договора, обеспечивая выставление счета в срок до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

2.1.12. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц производить сбор установленных в разделе 3 договора платежей.

2.1.13. Рассматривать все претензии собственников помещений в многоквартирном доме, связанные с исполнением, заключенных Управляющей организацией договоров с третьими лицами и разрешать возникшие конфликтные ситуации.

- 2.1.14. Обеспечить Пользователей помещений в многоквартирном доме информацией о телефонах аварийных служб, путем размещения ее на информационных стендах, а также на сайте управляющей организации.
- 2.1.15. По запросам Пользователей помещений в многоквартирном доме выдавать необходимые справки установленного образца, в пределах вопросов, оговоренных договором.
- 2.1.16. Приступить к выполнению своих обязательств по договору не позднее 30 дней со дня его подписания.
- 2.1.17. Предоставлять собственникам помещений отчет о выполнении работ по содержанию и ремонту МКД за год - в течение первого квартала года, следующего за отчетным в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 23 сентября 2010 г. N 731 "Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами".
- 2.1.18. Предоставлять совету МКД промежуточные итоги работы за полугодие в срок не позднее 30-го числа месяца, следующего за отчетным периодом. Отчет должен содержать следующие сведения: перечень исполненных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества МКД, денежные средства, затраченные на проведение данных работ и услуг.
- 2.1.19. Организовать работу по ведению регистрационного учета, проживающих в МКД граждан.
- 2.1.20. Ежемесячно оформлять акты выполненных работ.
- 2.1.21. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ по перепланировке и переустройству помещений руководствоваться Жилищным кодексом РФ и действующими нормативными правовыми актами.
- 2.1.22. Обеспечивать сохранность общего имущества многоквартирного дома.
- 2.1.23. В случае возникновения необходимости проведения Управляющей организацией не установленных договором работ и услуг, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Пользователей помещений в многоквартирном доме, указанные работы проводятся за счет средств виновной стороны.
- 2.1.24. Доверить членам совета МКД подписывать акты выполненных работ, контролировать исполнение Управляющей организацией своих обязательств. Согласовывать с советом МКД планы работ текущего, капитального ремонта.
- Акт выполненных работ, оформленный Управляющей организацией, подписывается в течение 5 дней и 1 экземпляр возвращается Управляющей организации.
- 2.1.25. Публиковать на официальном сайте в сети Интернет, размещать на информационных стендах в помещении управляющей организации общую информацию об Управляющей организации, основные показатели финансово-хозяйственной деятельности отчет о выполнении договора управления за предыдущий год в течение первого квартала следующего года и другую информацию в соответствии с действующим законодательством.
- 2.1.26. Предоставлять информацию на основании запросов, поданных в письменном или электронном виде.
- 2.1.27. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативными правовыми актами РФ применительно к условиям настоящего договора.
- 2.2. Управляющая организация имеет право:**
- 2.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по управлению многоквартирным домом, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы к выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.
- 2.2.2. Организовывать проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям приборов учета.
- 2.2.3. Ограничивать предоставление услуг по договору в соответствии с основаниями и требованиями условий договора, действующего законодательства. Ограничивать предоставление коммунальных услуг, предварительно уведомив об этом потребителя в случаях неполной оплаты коммунальных услуг. Под неполной оплатой потребителем коммунальной услуги понимается наличие у потребителя задолженности по оплате 1 коммунальной услуги в размере, превышающем сумму 2 месячных размеров платы за коммунальную услугу.
- 2.2.4. Проверять соблюдение Пользователями правил пользования помещениями в многоквартирном доме в соответствии с требованиями действующего законодательства.
- 2.2.5. Проводить проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб.
- 2.2.6. Взыскивать с Пользователей помещений в многоквартирном доме, в т.ч. в судебном порядке, задолженность по оплате услуг в рамках договора.
- 2.2.7. Оказывать платные услуги (Приложение № 5) по ремонту помещений, ремонту и замене внутриквартирного оборудования и установочных изделий, которые не составляют предмет настоящего договора и оказываются или выполняются Управляющей организацией за дополнительную плату.
- 2.2.8. Изменять размер платы услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством.
- 2.2.9. Информировать собственников помещений о результатах осмотра многоквартирного дома и мероприятиях, необходимых для устранения выявленных дефектов, а также о необходимости собственникам принять решение о финансировании таких работ и услуг.

2.2.10. В случае угрозы безопасности для жизни и здоровья граждан, обеспечения сохранности имущества в многоквартирном доме, перераспределять имеющиеся средства и выполнять работы для устранения выявленных дефектов по согласованию с собственниками помещений с последующим уведомлением Пользователей помещений в МКД.

2.2.11. В случае не предоставления Пользователем помещений в многоквартирном доме данных о показаниях приборов учета в помещениях, занимаемых Пользователем помещений, производить расчет размера оплаты услуг в соответствии с действующим законодательством.

2.2.12. По согласованию с советом МКД заключать договоры об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, а так же иные договоры, связанные с использованием общего имущества (конструктивных элементов) МКД. Применять к контрагентам по договорам штрафные санкции, взыскивать с них задолженность, в том числе в судебном порядке.

Доход по договорам на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, сдачи в аренду конструктивных элементов здания, а так же иным договорам об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в размере 80% направляется на выполнение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома и в размере 20% на оплату услуг и работ Исполнителя по управлению многоквартирным домом.

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

2.3. Собственник обязан:

2.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услуг, а также иные платежи, установленные по решениям общего собрания собственников помещений, принятым в соответствии с законодательством. Своевременно предоставлять Управляющей организации документы, подтверждающие права на льготы его и лиц, пользующихся его помещением.

2.3.2. Передавать в управляющую компанию показания индивидуальных приборов учета (холодная, горячая вода, электроэнергия) на 25 число каждого месяца.

2.3.3. При неиспользовании помещения(й) в Многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса для связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии в городе более 24 часов.

2.3.4. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей;

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

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

г) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

д) 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;

е) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

ж) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества в Многоквартирном доме;

з) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;

и) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 час. до 7.00 час. (ремонтные работы производить только в период с 9.00 час. до 19.00 час., перерыв с 13.00 до 15.00);

к) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, затрагивающих общее имущество в МКД.

2.3.5. Предоставлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней сведения:

- о завершении работ по переустройству и перепланировке помещения с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям законодательства (например, документ технического учета БТИ и т.п.);

- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность внесения платы Управляющей организации за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, а также за коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора) с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;

- об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимах работы установленных в нежилом(ых) помещении(ях) потребляющих устройств, водо-, электро- и теплоснабжения, и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты (собственники

нежилых помещений).

2.3.6. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему (собственнику) помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время.

2.3.7. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в МКД.

2.4. Собственник имеет право:

2.4.1. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в МКД, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.

2.4.2. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемая для контроля организация, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение Собственника, оформленное в письменном виде.

2.4.3. Требовать изменения размера платы за помещение в случае невыполнения полностью или частично услуг и/или работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в МКД, либо выполнение с ненадлежащим качеством в соответствии с требованиями действующего Постановления Правительства РФ.

2.4.4. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

2.4.5. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.

2.4.6. Требовать от Управляющей организации предоставления отчета о выполнении условий настоящего Договора согласно п. 2.1.17, а также о деятельности по управлению многоквартирным домом в порядке, определенном законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами Хабаровского края и города Хабаровска.

2.4.7. Поручать вносить платежи по настоящему Договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае сдачи его в наем/аренду.

2.5. Совет многоквартирного дома.

Совет МКД обязан:

2.5.1. Осуществлять контроль над выполнением управляющей организацией ее обязательств по настоящему договору в течение финансового года. Совет многоквартирного дома имеет право в согласованный срок ознакомиться с актами выполненных работ, договорами и сметами на выполнение работ по МКД, фактически произведенными расходами.

2.5.2. Согласовывать работы, носящие характер текущего, капитального ремонта МКД.

2.5.3. Исполнитель при оформлении актов выполненных работ и оказанных услуг направляет председателю совета многоквартирного дома данные акты, а совет многоквартирного дома, в лице председателя или в его отсутствие его заместителей, в срок до 5 календарных дней, подписывает акты и возвращает 1 экземпляр Исполнителю.

Если в указанный срок Исполнитель не получил мотивированный отказ от приёмки работ (услуг), то работы (услуги) считаются принятыми.

2.5.4. Совет многоквартирного дома действует в соответствии со статьей 161.1 ЖК.

3. ЦЕНА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ:

3.1. Плата за жилые помещения в рамках Договора включает в себя следующие услуги:

- содержание и ремонт жилого помещения, в том числе плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

3.2. На момент заключения договора общий размер платы за услуги по содержанию и ремонту в рамках настоящего договора на 2016 г. с «1» сентября 2016г. устанавливается в соответствии с представленными управляющей компанией расчётами и составляет 29,67 руб./кв.м (в месяц) с общей площади помещения, в т.ч.:

- стоимость услуг по управлению многоквартирным домом – 4,30 руб./кв.м (в месяц).

- стоимость услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме – 22,87 руб./кв.м (в месяц).

- стоимость по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме – 2,50 руб./кв.м (в месяц).

Размер платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме определяется на общем собрании собственников помещений с учетом предложений и обоснований управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем один год.

В случае, когда в течение месяца, со дня вынесения предложения Управляющей организацией предложения собственникам, либо совету МКД о размере платы, собственниками не было инициировано общее собрание по вопросу установления размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, либо собрание было инициировано, но отсутствовал кворум, или собственниками не было принято решение по данному вопросу, то Управляющая организация вправе:

- самостоятельно, без внесения изменений в настоящий договор изменить (индексировать) размер платы по содержанию и ремонту жилого помещения в соответствии с размером платы, установленным в соответствии с действующим Постановлением органа местного самоуправления в части установления платы за содержание и ремонт для собственников (нанимателей) жилого помещения;

3.4. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в рамках договора устанавливается в соответствии с требованиями действующего законодательства.

3.5. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения не включает в себя стоимость коммунальных услуг.

3.6. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается Управляющей организацией как произведение установленных Комитетом по ценам и тарифам Правительства Хабаровского края в городе Хабаровске тарифов на объем потребленных ресурсов по показаниям общедомовых и индивидуальных приборов учета. При отсутствии приборов учета или использовании неуполномоченных (либо при окончании межповерочного интервала) приборов учета, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, устанавливаемым в порядке, определяемом Правительством РФ.

3.7. Разница в объемах потребления коммунальных ресурсов по холодному, горячему водоснабжению, электроснабжению определенных по показаниям общедомового прибора учета и суммарными показаниями индивидуальных приборов учета относится к расходам на общедомовые нужды и подлежит распределению между всеми Пользователями в соответствии с правилами, утвержденными Правительством РФ.

3.8. В соответствии со ст. 153 Жилищного кодекса Российской Федерации, обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги возникает после принятия собственником (нанимателем) в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу на жилое помещение, с момента такой передачи.

3.9. Оплата Пользователями помещений в МКД оказанных услуг по настоящему договору осуществляется на основании выставления платежных документов гражданам, проживающих в многоквартирном доме, и владельцам нежилых помещений, пользующихся ими на основании договора аренды либо по иным законным основаниям. Срок выставления платежных документов управляющей компанией, до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

3.10. Срок внесения платежей - до 25 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

При изменении тарифов на коммунальные услуги по холодному водоснабжению и водоотведению Управляющая организация производит Пользователям помещений в МКД соответствующий перерасчет со дня их изменения.

3.11. Неиспользование помещений не является основанием невнесения платы за управление, содержание и ремонт жилого помещения по договору. При временном отсутствии граждан, проживающих в МКД, внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством РФ. Перерасчет платы по услуге «содержание и ремонт общего имущества» не производится.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН:

4.1. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный личному и общему имуществу многоквартирного дома в результате ее действий или бездействия, в размере действительного причиненного ущерба.

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

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

4.4. Управляющая организация несет ответственность за организацию и соответствие предоставляемых услуг нормативным и правовым актам администрации города в соответствии с действующим законодательством в размере фактически причиненных убытков.

4.5. Управляющая организация не несет ответственности и не возмещает убытки за причиненный ущерб общему имуществу многоквартирного дома, если он возник в результате:

- противоправных действий (бездействий) Пользователей помещений в многоквартирном доме;
- использованием Пользователями помещений общего имущества многоквартирного дома не по назначению и с нарушением действующего законодательства;
- невыполнением Пользователями своих обязательств, установленных настоящим Договором;
- аварий, произошедших не по вине Управляющей организации и при невозможности последнего предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.).

4.6. В случае причинения убытков собственникам и Пользователям помещений в многоквартирном доме по вине Управляющей организации, последняя несет ответственность в соответствии с действующим законодательством в размере причиненных убытков.

4.7. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по договору Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по договору в соответствии с действующим законодательством РФ в размере причиненных убытков.

5. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ:

5.1. Все споры, возникшие из договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из Сторон в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.2. Претензии (жалобы) на несоблюдение условий договора предъявляются Пользователями помещений в многоквартирном доме в письменном виде и подлежат обязательной регистрации в Управляющей организации.

5.3. Критериями качества работы Управляющей организации являются:

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

5.4. Граница эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и оборудованием помещения в многоквартирном доме определяется в соответствии с правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утверждаемыми Правительством Российской Федерации в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

6. КОНТРОЛЬ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ:

6.1. Контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему договору управления осуществляется Советом многоквартирного дома (далее – Совет МКД), избранным на основании решения общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома, непосредственно Собственниками помещений многоквартирного дома или их представителями.

6.2. Контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему договору управления осуществляется в следующих формах:

6.2.1. Предоставление Управляющей организацией информации по запросу, председателя Совета МКД, заместителя председателя Совета МКД, иного уполномоченного собственниками лица не позднее 5 рабочих дней с даты обращения:

- о состоянии и содержании переданного в управление общего имущества дома,
- о возможности для контрольных осмотров общего имущества дома;
- о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;
- об использовании денежных средств, поступивших в результате осуществления деятельности по управлению общим имуществом многоквартирного дома (сдача в аренду, предоставление в пользование и т.д.);
- о состоянии расчетов с собственниками и ресурсоснабжающими организациями, размере задолженности за истекший расчетный период (месяц).

6.2.2. Участие председателя Совета МКД, заместителя председателя Совета МКД, иного уполномоченного собственниками лица совместно с Управляющей организацией:

- в осмотрах общего имущества многоквартирного дома;
- в проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту;
- в приемке всех видов работ по текущему ремонту, а также по подготовке дома к сезонной эксплуатации;
- в проверке объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);
- в снятии показаний коллективных (общедомовых) приборов учета коммунальных ресурсов.

Управляющая организация уведомляет, способом позволяющим определить получение такого уведомления, председателя Совета МКД, заместителя председателя Совета МКД, либо иное уполномоченное собственниками лицо о месте, времени, основании проведения мероприятий, из числа указанных в п. 2.2., за 5 дней до их проведения.

Председатель Совета МКД, при его отсутствии заместитель председателя Совета МКД (иное уполномоченное собственниками лицо), подписывает (визирует) документы, составленные по итогам проведения мероприятий из числа указанных в п. 2.2.

6.2.3. Ознакомление председателя Совета МКД, заместителя председателя Совета МКД, иного уполномоченного собственниками лица:

- с актом технического состояния многоквартирного дома и перечнем имеющейся технической документации на многоквартирный дом и иными связанными с управлением многоквартирным домом документами;
- с информацией о деятельности управляющей организации в соответствии с постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 № 731 "Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами".

6.2.4. Управляющая организация ежегодно 1 декабря текущего года (на основании актов весеннего, осеннего осмотра общего имущества) предоставляет председателю Совета МКД, заместителю председателя Совета МКД, иному уполномоченному собственниками лицу на согласование и вынесение на рассмотрение общего собрания собственников помещений многоквартирного дома:

предложения о перечне, объемах и качестве услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, с приложением дефектных ведомостей, актов осмотра общего имущества многоквартирного дома, смет на выполнение работ, планов проведения ремонтов общего имущества многоквартирного дома;

предложения о стоимости работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества;

ежегодный отчет о деятельности управляющей организации в рамках исполнения настоящего договора управления.

Председатель Совета МКД, заместитель председателя Совета МКД, иное уполномоченное собственниками лицо:

в течение 15 дней со дня получения предложений, отчета Управляющей организации направляет в ее адрес свои замечания, заключения по представленным предложениям, отчету;

в течение 30 дней выносит на рассмотрение общего собрания собственников помещений многоквартирного дома в качестве вопросов для обсуждения предложения, отчет управляющей организации.

6.2.5. Председатель Совета МКД, заместитель председателя Совета МКД, иное уполномоченное собственниками лиц совместно с Управляющей организацией составляются акты о нарушении условий настоящего договора управления. Акт о нарушении составляется по требованию любой из сторон договора управления в случае:

- неправомерных действий Собственников;
- не обеспечения необходимого качества услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома;
- нарушения требований к качеству предоставления коммунальных услуг;
- причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственников и (или) проживающих в жилом помещении граждан;
- причинения вреда общему имуществу многоквартирного дома.

6.2.6. Акт о должен содержать следующую информацию:

дату и время его составления;

дату, время и характер, продолжительность нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственников (нанимателей);

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).

6.2.7. Акт нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома (далее - акт нарушения качества) составляется управляющей организацией и является основанием для перерасчета размера платы Собственников за содержание и ремонт жилого помещения.

6.2.8. Факты предоставления Управляющей организацией коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, фиксируются в порядке, предусмотренном действующими Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов.

Указанные Акты являются основанием для применения к Сторонам мер ответственности, предусмотренных разделом 4 настоящего Договора.

7. ФОРС-МАЖОР:

7.1. При возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным выполнение договора одной из Сторон, а именно пожар, стихийное бедствие, военные действия всех видов, изменение действующего законодательства и другие возможные обстоятельства непреодолимой силы, не зависящие от Сторон, сроки выполнения обязательств продлеваются на то время, в течение которого действуют эти обстоятельства.

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

7.3. 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.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА:

8.1. Договор заключен на три года с «1» сентября 2016 г. по «31» декабря 2019 г.

Договор считается пролонгированным (продленным) на один год и на тех же условиях, за исключением размера платы, который определяется в соответствии с разделом 3 настоящего договора, если ни одна из сторон

за тридцать дней до наступления даты окончания договора не заявит о своем намерении расторгнуть данный договор. Договор может быть пролонгирован многократно.

8.2. Договор может быть досрочно расторгнут в соответствии с действующим законодательством при условии письменного извещения собственников помещений Управляющей организации за тридцать дней до даты расторжения в следующих случаях:

- по письменному соглашению сторон;
- при ликвидации Управляющей организации как юридического лица либо в случаях ограничения в установленном действующим законодательством РФ порядке его уставной правоспособности, что повлечет для этой Стороны невозможность выполнения обязательств по настоящему Договору.

8.3. Договор может быть досрочно расторгнут в одностороннем порядке по инициативе собственника помещений в случае систематического невыполнения Управляющей организацией своих обязанностей с обязательным уведомлением последней об этом не позднее, чем за два месяца. Систематическим нарушением условий настоящего договора считается невыполнение работ, предусмотренных настоящим договором два и более раз.

8.3.1. Договор может быть досрочно расторгнут в одностороннем порядке Управляющей организацией в случае образования задолженности у собственников помещений в МКД за услуги, предоставляемые по настоящему договору, превышающей три ежемесячных размера оплаты подряд по данному договору, с уведомлением Собственников не позднее, чем за 1 месяц; в случае если собственники МКД на их общем собрании в период действия договора управления утвердили новые перечни работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества и (или) размер платы, не позволяющий Управляющей организации обеспечить надлежащее содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома.

8.4. В случае расторжения договора Управляющая организация за 30 (тридцать) дней до прекращения действия договора обязана передать техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением таким домом, документы вновь выбранной управляющей организации.

8.5. Изменение и расторжение настоящего договора управления осуществляется в порядке, предусмотренном законодательством.

8.6. При отсутствии заявлений одной из Сторон о прекращении договора управления по окончании срока его действия, настоящий договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

8.7. Договор вступает в силу с момента подписания сторонами.

8.8. Договор составлен на 8 листах и содержит 5 приложений. Все приложения к настоящему договору являются его неотъемлемой частью. Один экземпляр договора со всеми приложениями передается совету МКД.

- Приложение № 1 – «Список собственников помещений в многоквартирном доме».
- Приложение № 2 – «Акт состава и состояния общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме».
- Приложение № 3 – «Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме».
- Приложение № 4 – «Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения».
- Приложение № 5 – «Перечень платных услуг».

9. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

«Управляющая организация»
 ООО «Управляющая компания Гранд»
 Почтовый адрес и индекс
 Адрес: 680023 г. Хабаровск, ул. Краснореченская, 189
 Тел./факс 909-919
 ИНН/КПП 2721195409/272101001
 Р/счет 40702810970000014403
 В Дальневосточный банк
 ОАО «Сбербанк России»
 Кор/счет 3010181060000000608
 БИК 040813608
 Ген. директор  С.А. Романов
 М.П.

Собственники помещений
 Согласно Приложению №1

