Договор управления многоквартирным домом № 17

пгт. Черноморское «5» 10 2015 г.

Собственники помещений многоквартирного дома, согласно реестра Приложение 6, расположенного по адресу: пгт. Черноморское, ул. Евпаторийская д. 14Б действующие на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, оформленного протоколом от «27» июня 2015 г. № 1, именуемые в дальнейшем «Собственники», с одной стороны, и общество с ограниченной ответственностью "Новое Поколение-1", в лице директора Антипенко Сергея Петровича, действующего на основании Устава, лицензии на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами № 61 от 28 апреля 2015 года, выданной Инспекцией по жилищному надзору Республики Крым, именуемое в дальнейшем "Управляющая организация", с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Общие положения

Помещение – часть многоквартирного дома, выделенная в натуре и предназначенная для самостоятельного использования, находящаяся в собственности граждан и юридических лиц, либо Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципального образования.

Общее имущество – имущество, являющееся принадлежностью к жилым и нежилым помещениям, находящееся в общей долевой собственности собственников жилых и нежилых помещений, предназначенное для обслуживания, использования и доступа к помещениям, тесно связанное с ними назначением и следующие их судьбе. В состав Общего имущества входят обслуживающие более одного помещения в многоквартирном доме межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в многоквартирном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и не несущие конструкции многоквартирного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения; сформированный в установленном порядке земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и иные, входящие в состав такого дома объекты недвижимости, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Потребитель – собственник и/или наниматель помещения, у которого имеются отвечающие установленным техническим требованиям энергопринимающие устройства и другие устройства, связанные со снабжением газом, теплом, водой, присоединенные к сетям ресурсоснабжающей организации, и другое необходимое оборудование.

Собственник жилого (нежилого) помещения в многоквартирном доме (МКД)- гражданин либо юридическое лицо, имеющее право на долю на общее имущество в МКД.

Плата за содержание общедомового имущества для собственника (нанимателя) помещения в МКД включает в себя плату за услуги и работы по содержанию, техническому обслуживанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Содержание – техническое обслуживание общих коммуникаций, технических устройств в МКД, уборка придомовой территории, за счет средств, фактически полученных от собственников помещений в МКД.

Текущий ремонт - ремонт общего имущества для предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей общего имущества или его отдельных элементов (без замены ограждающих несущих конструкций, лифтов), в т.ч. общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений в МКД, за счет средств, фактически полученных от собственников помещений в МКД.

Управляющая организация – юридическое лицо, которое по заданию собственников помещений в многоквартирном доме оказывает услуги и выполняет работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, является исполнителем коммунальных услуг, а также по поручению собственников помещений в многоквартирном доме

совершает юридические и иные действия от имени и за счет собственников, в т.ч. заключает гражданско-правовые Договоры, осуществляет действия по содержанию, обслуживанию и ремонту многоквартирного дома.

Совет дома - обеспечивает выполнение решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и выполняет иные функции в соответствии с п.5. ст.161.1. Жилищного Кодекса РФ.

Ресурсоснабжающая организация - юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы или индивидуальный предприниматель, осуществляющие продажу коммунальных ресурсов (отведение сточных бытовых вод);

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома (протокол № 1 от «27» июня 2015 г.), и на условиях, согласованных с управляющей организацией.

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

1.3. Техническая и иная документация на многоквартирный дом передается Управляющей организации в срок не позднее тридцати дней с момента заключения настоящего Договора.

1.4. Факт наличия (отсутствия) и передачи технической документации на многоквартирный дом фиксируется актом приема-передачи технической документации МКД согласно приложения № 1.

1.5. В случае возникновения необходимости восстановления технической документации, Управляющая организация восстанавливает документацию в полном объеме за счет собственников помещений многоквартирного дома.

1.6. Собственники помещений дают согласие управляющей организации осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу представителю для взыскания обязательных платежей в судебном порядке, специализированной организации для ведения начислений), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных и их передачу ресурсоснабжающим организациям, если этого требуют цели обработки.

1.7. Для исполнения Договорных обязательств собственники помещений предоставляют следующие персональные данные: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, ИНН, СНИЛС, адрес, сведения о наличии льгот, сведения о зарегистрированном праве собственности на жилое помещение в многоквартирном доме, копию технического паспорта помещений собственника, копию Договора найма аренды муниципального жилья (для нанимателя), копию ордера (для нанимателя), справку о составе семьи), сведения о проживающих в помещении лицах и иные данные, необходимые для реализации настоящего Договора, в т.ч. для передачи персональных данных третьим лицам для осуществления информационно-расчетного обслуживания (начисление платы, печать и доставка платежных документов), планирования, организации и выполнения работ по Договору управления, взыскания обязательных платежей (задолженности) в судебном порядке, передачи данных уполномоченным государственным органам и органам местного самоуправления по их запросу.

2. Предмет Договора

2.1. По настоящему Договору Управляющая организация по заданию Собственника в течение согласованного срока обязуется оказывать услуги по управлению и выполняет работы по содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: пгт. Черноморское, ул Симферопольская, дом № 146, в соответствии с перечнем работ, услуг и периодичностью их выполнения, приведенными в Приложении № 4 в объеме взятых по настоящему Договору обязательств, в пределах финансирования, осуществляемого собственником, и в границах эксплуатационной ответственности, установленных в соответствии с Приложением 2 настоящего Договора.

2.2. На основании Постановлений Правительства РФ от 14.02.2012г. №124 и от 06.05.2011г. №354, обеспечить предоставление собственникам жилых помещений в многоквартирном доме коммунальных услуг холодного водоснабжения, водоотведения,

электроснабжения, отопления (теплоснабжения) (при наличии), газоснабжения путем привлечения ресурсоснабжающих организаций, действуя от своего имени и за счет собственников. Порядок, сроки, условия поставки и тарифы на коммунальные ресурсы прописываются и оформляются дополнительным соглашением к Договору управления.

2.3. В отношениях с ресурсоснабжающими организациями, поставляющими коммунальные ресурсы, Управляющая организация действует в целях оказания коммунальных услуг от своего имени, по поручению и за счет собственников. Если договором с ресурсоснабжающими организациями предусмотрена оплата ресурсов потребителями или в случае уступки Управляющей организацией права денежного требования к потребителям по оплате потребленных коммунальных услуг ресурсоснабжающей организации, осуществляющей поставку соответствующих коммунальных ресурсов, Собственник осуществляет оплату по таким обязательствам ресурсоснабжающим организациям.

2.4. Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме может быть изменен по согласованию с Управляющей организацией Общим собранием собственников помещений с учетом предложений Управляющей организации, а также обязательных для исполнения предписаний государственных органов РФ.

2.5. Граница эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и оборудованием, расположенным в помещении Собственника, определяется в соответствии с приложением № 2.

2.6. Основные характеристики многоквартирного дома на момент заключения настоящего Договора, состав и техническое состояние общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, приведены в приложении № 5 к настоящему Договору.

2.7. Управление многоквартирным домом в рамках настоящего Договора осуществляется в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, решения вопросов пользования указанным имуществом гражданам, проживающим в таком доме.

3. Осуществление деятельности по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме

3.1. Управление осуществляется в отношении многоквартирного дома как самостоятельного объекта управления с учетом состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества в зависимости от геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома, а также исходя из Перечня услуг и работ, утвержденным собранием собственников.

3.2. Изменение перечня работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме осуществляется в порядке, определенном законодательством Российской Федерации.

3.3. Работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме предоставляются Управляющей организацией самостоятельно либо путем привлечения третьих лиц.

3.4. Управляющая организация приступает к выполнению работ, оказанию услуг по содержанию и ремонту общего имущества, а также к осуществлению иной деятельности - с даты, указанной в п. 10.3. настоящего Договора.

3.5. Сдача-приемка выполненных работ (оказанных услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме осуществляется на основании акта, подписываемого Управляющей организацией и лицом, уполномоченным собственниками многоквартирного дома на взаимодействие с Управляющей организацией и подписание актов выполненных работ (оказанных услуг), либо любым собственником помещения в многоквартирном доме.

4. Права и обязанности сторон

4.1. Управляющая организация обязуется:

4.1.1. Осуществлять управление многоквартирным домом в соответствии с условиями на-

стоящего Договора и законодательством Российской Федерации в интересах Собственника.

4.1.2. Самостоятельно или с привлечением третьих лиц (юридических лиц или индивидуальных предпринимателей) организовать выполнение работ и оказание услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с перечнем работ и услуг, определенным в приложении N 4 к настоящему Договору.

4.1.3. Организовывать предоставление коммунальных услуг собственникам помещений в Многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, установленного качества (приложение 5 к настоящему договору) и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе (ненужное зачеркнуть):

а) холодное водоснабжение;

б) водоотведение;

в) электроснабжение;

г) отопление (теплоснабжение);

д) газоснабжение.

4.1.4. Обеспечивать заключение договоров от имени Собственника с поставщиками на поставку коммунальных ресурсов (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление, газ). Вступать от имени «Собственника» в отношения с поставщиками коммунальных ресурсов по поводу качества, режима и объема подачи.

4.1.5. Своевременно извещать Собственников помещений о дате принятия соответствующего соответствующих нормативных актов об изменении тарифов на коммунальные услуги путем размещения соответствующей информации на официальном сайте Управляющей организации в сети Интернет, а также на информационных стендах (стойках) в помещении Управляющей организации;

4.1.6. Обеспечить организацию круглосуточного аварийно-диспетчерского обслуживания многоквартирного дома.

4.1.7. Обеспечить хранение и актуализацию технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением многоквартирным домом документов и внесения в техническую документацию изменений, отражающих информацию о выполняемых работах и о состоянии многоквартирного дома в соответствии с результатами проводимых осмотров состояния многоквартирного дома, выполняемых работ и (или) оказываемых услуг.

4.1.8. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных в 4.1.7. настоящего Договора документов.

4.1.9. С определённой настоящим Договором периодичностью проводить обследование многоквартирного дома и по результатам такого обследования составлять планы по текущему содержанию общего имущества многоквартирного дома с указанием наименования работ, срока выполнения работ и их предварительной стоимости.

4.1.10. Использовать общее имущество в многоквартирном доме только по решению и с согласия собственников помещений в многоквартирном доме.

4.1.11. Организовать и осуществлять прием Собственника и лиц, пользующихся его помещением, по вопросам, связанным с управлением многоквартирным домом.

4.1.12. Выдавать Собственнику и лицам, пользующимся его помещением, выписки из лицевого счета в течение 10 дней с момента поступления письменного обращения.

4.1.13. На основании письменной заявки Собственника или лиц, пользующихся его помещением, направлять своего представителя для составления акта о нанесении ущерба личному имуществу Собственника или общему имущества многоквартирного дома в течение 3 рабочих дней с момента поступления письменного обращения.

4.1.14. Обеспечить возможность осуществления Собственником контроля за выполнением Управляющей организацией обязательств по настоящему Договору.

4.1.15. Ежегодно в течение первого квартала текущего года представлять Собственнику отчет о выполнении настоящего Договора за предыдущий год, а также размещать указанный отчет на сайте в сети Интернет: www.npokolenie1.ru

4.1.16. За тридцать дней до прекращения настоящего Договора передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в слу-

чае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

4.1.17. Составлять акты по фактам причинения вреда имуществу собственников.

4.1.18. Работы по текущему ремонту, не предусмотренные Приложением № 4 выполняются на основании решения общего собрания собственников помещений и оплачиваются дополнительно.

4.1.19. В случае несвоевременной и (или) неполной оплаты Собственником за услуги по содержанию общего имущества многоквартирного дома, предпринимать к нему меры по погашению задолженности в соответствии с действующим законодательством вплоть до прекращения оказания услуг.

4.1.20. Нести иные обязанности в соответствии с действующим законодательством.

4.1.21. проводить работы по устранению аварийных ситуаций на инженерных сетях дома согласно приложения № 7.

4.1.22. Возмещать Собственнику помещения убытки в случае необоснованных или других виновных действий представителями Управляющей организации или работниками аварийной службы по разборке, вскрытию или иного разрушения стен, потолка и других конструктивных элементов помещения.

4.2. Управляющая организация имеет право:

4.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору.

4.2.2. Требовать от Собственника внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами.

4.2.3. Предупреждать собственников о необходимости устранения нарушений, связанных с использованием помещений не по назначению.

4.2.4. Производить осмотры состояния инженерного оборудования в помещениях Собственников, поставив в известность о дате и времени такого осмотра.

4.2.5. Осуществлять беспрепятственный вход в места общего пользования многоквартирного дома для производства аварийных работ.

4.2.6. Вскрывать жилое помещение Собственника при аварийных ситуациях в случае отсутствия сведений о его местонахождении в присутствии правоохранительных органов и двух соседей по подъезду, с обязательным составлением акта вскрытия квартиры и последующим опечатыванием жилого помещения.

4.2.7. Устанавливать и фиксировать факты неисполнения или ненадлежащего исполнения Договорных обязательств подрядными организациями, принимать участие в составлении соответствующих актов.

4.2.8. Своевременно и полностью получать от собственников оплату на условиях настоящего Договора.

4.2.9. Работы и услуги, не включенные в перечни работ, предусмотренные Приложением № 4 настоящего Договора, оплачиваются собственниками дополнительно и оказываются Управляющей организацией на Договорной основе.

4.2.10. Принимать участие в общих собраниях собственников помещений многоквартирного дома.

4.2.11. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества многоквартирного дома, а также об использовании их не по назначению.

4.2.12. Принимать меры по взысканию задолженности с собственников помещений по оплате по настоящему Договору .

4.2.13. Выполнять работы и оказывать услуги, не предусмотренные в составе перечня работ и услуг Приложения № 4, утвержденного общим собранием, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровью проживающих в многоквартирном доме лиц, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу собственников помещений, о чем Управляющая организация обязана проинформировать собственников помещений. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет дополнительных средств, поступивших от собственников многоквартирного дома.

4.2.14. При проведении проверок контролирующими органами привлекать к участию в проверке представителей собственников помещений.

4.2.15. В случае возникновения аварийной ситуации, Управляющая организация обязана произвести работы по устранению аварийной ситуации за счет денежных средств, вносимых Собственниками в виде платы за содержание аварийной службы.

4.2.16. В случае наличия задолженности по оплате за коммунальные ресурсы, ограничивать либо полностью прекращать предоставление коммунальных ресурсов Собственникам помещений многоквартирного дома в порядке и сроки предусмотренные действующим законодательством РФ.

4.2.17. Требовать от Собственника полного возмещения убытков, причиненных общему имуществу собственников МКД, возникших по вине Собственника, также иных лиц, пользующихся помещением в многоквартирном доме на законных основаниях, в случаях невыполнения Собственником обязанностей, предусмотренных настоящим Договором.

4.2.18. Осуществлять в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации уступку прав требования к Собственнику, имеющему задолженность по оплате по Договору.

4.2.19. Проводить корректировку тарифов в пределах индексов роста цен на товары, работы, услуги, увеличением размеров минимальной заработной платы, других случаях в соответствие с действующим законодательством Российской Федерации с обязательным уведомлением собственников многоквартирного дома путем размещения информации на информационном стенде организации в сети Интернет.

4.2.20. В случае получения предписаний об устранении нарушений от контролирующих надзорных органов власти, исполнение которых влечет изменение перечня услуг и цены Договора, Управляющая организация имеет право выносить данные вопросы на общее собрание собственников многоквартирного дома. В случае препятствования собственниками многоквартирного дома исполнению Управляющей организации таких предписаний, неисполнение которых влечет за собой наложение на управляющую компанию штрафных санкций либо лишения лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, Управляющая организация имеет право в одностороннем порядке расторгнуть данный Договор.

4.2.21. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством РФ.

4.3. Собственник имеет право:

4.3.1. На получение услуг по настоящему Договору надлежащего качества, безопасных для жизни и здоровья, не причиняющих вреда имуществу, в соответствии с соблюдением установленных норм, стандартов и условий настоящего Договора.

4.3.2. Контроль исполнения Договорных обязательств Управляющей организацией, подписание актов выполненных работ и оказанных услуг, а также иных актов осуществляет председатель совета многоквартирного дома и/или уполномоченное собственниками лицо, если иное не установлено решением общего собрания собственников помещений, а в случае отказа или невозможности выполнять председателем совета многоквартирного дома или уполномоченным собственниками лицом эти функции они делегируются одному из членов совета многоквартирного дома, а в случае его отсутствия одному из собственников помещений.

4.3.3. В случае если уполномоченное собственниками лицо не выбрано или отказалось быть уполномоченным лицом, то его обязанности, до момента выбора общим собранием нового уполномоченного лица, могут быть исполнены одним из собственников в многоквартирном доме.

4.3.4. Пользоваться общим имуществом многоквартирного жилого дома в рамках действующего законодательства Российской Федерации.

4.3.5. Ставить вопрос на общем собрании об изменении перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставляемых Управляющей организацией. Протокол решения общего собрания «Собственников» представлять в Управляющую организацию в течение месяца после принятия решения.

4.3.6. Контролировать выполнение Управляющей организацией обязательств по настоящему Договору в соответствии с п. 40 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ 13.08.06 г. № 491.

4.3.7. Собственники помещений в многоквартирном доме вправе самостоятельно заключить Договоры со всеми ресурсоснабжающими организациями на поставку всех видов

коммунальных ресурсов и предоставление услуги водоотведения до момента выполнения п.4.1.3.

4.3.8. Устанавливать приборы учета потребления коммунальных услуг и производить оплату согласно показаниям приборов учета.

4.3.9. Взаимодействовать с Управляющей организацией по вопросам настоящего Договора непосредственно или через доверенное лицо.

4.3.10. Производить сверку расчетов по жилищно-коммунальным платежам лично или через доверенное лицо.

4.3.11. С момента предоставления в Управляющую организацию документов, дающих право на соответствующую категорию льгот по оплате за жилищно-коммунальные услуги, требовать расчета платы с учетом имеющихся льгот.

4.3.12. На информацию о ценах и порядке предоставления жилищных услуг, о выполнении Договорных обязательств, а также иной информации, связанной с управлением, и содержанием многоквартирного дома.

4.3.13. Реализовывать иные права, предусмотренные действующим законодательством.

4.4. Собственник обязан:

4.4.1. Обеспечивать надлежащее содержание общего имущества путем заключения настоящего Договора.

4.4.2. Нести расходы на содержание принадлежащих им помещений и потребленные коммунальные ресурсы, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения установленной настоящим Договором платы за содержание общего имущества МКД.

4.4.3. Представлять Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение собственника в случае его временного отсутствия на случай проведения аварийных работ.

4.4.4. Поддерживать чистоту и порядок в помещениях, на балконах, лоджиях, в подъездах, на лестничных площадках, подвалах и других местах общего пользования многоквартирного дома, не допуская их захламления и загрязнения. Не загромождать посторонними предметами входы и выходы на лестничные клетки и на чердаки, запасные выходы, коридоры, проходы, лестничные марши. Не хранить в принадлежащем помещении и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух, взрыво- и пожароопасные вещества и предметы. Не допускать нанесение различных надписей и рисунков на стены в местах общего пользования.

4.4.5. В период производства Собственником ремонтно-строительных работ в жилых и нежилых помещениях «Собственник» обязан возмещать Управляющей организации дополнительные расходы на ремонт общего имущества МКД в случае нанесения ущерба общему имуществу МКД, а также вывоз строительного мусора и т.п. в размерах, определяемых в дополнительном соглашении между Сторонами, которое заключается по мере необходимости оказания таких услуг.

4.4.6. При обнаружении неисправностей немедленно сообщать о них Управляющей организации и (или) аварийно-диспетчерскую службу при наличии возможности принимать все доступные меры по их устранению. Телефон аварийной службы: 99-101, +79781165014.

4.4.7. Не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию.

4.4.8. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми, другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств, выполнять другие требования санитарной и пожарной безопасности. Не хранить в помещениях и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух. Не курить в местах общего пользования.

4.4.9. Не производить переустройство, перепланировку помещения, переоборудование балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного санитарно-технического и иного оборудования без получения соответствующего разрешения в установленном законом порядке. Не подключать к электрической сети электроприборы и электрооборудование, мощность которых превышает максимально разрешенную мощность для внутридомовых электросетей (1,5 кВт).

4.4.10. Бережно относиться к общему имуществу многоквартирного дома, объектам

благоустройства и зеленым насаждениям, содержать в чистоте и порядке места общего пользования.

4.4.11. При необходимости выполнения Управляющей организацией работ по капитальному ремонту общего имущества, «Собственник» обязан принять соответствующее решение, в порядке установленном ЖК РФ. Отношения, связанные с проведением капитального ремонта дома, регулируются дополнительным соглашением к настоящему Договору.

4.4.12. Своевременно и в полном объеме вносить плату по настоящему Договору.

4.4.13. Соблюдать права и законные интересы соседей, не допускать выполнения в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений, либо создающих их повышенный шум или вибрацию, соблюдать тишину в помещениях многоквартирного дома с 23-00 до 7-00 час; в субботу, в воскресенье и в праздничные дни с 7 часов до 10 часов и с 19 часов до 23 часовне (в соответствии с Законом Республики Крым «Об административных правонарушениях в Республике Крым» от 25.06.2015г. №117-ЗРК/2015), не нарушать права других собственников и не нарушать нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях.

4.4.14. Обеспечить доступ в помещение представителей Управляющей организации для осмотра технического и санитарного состояния общего имущества многоквартирного дома, проходящего через помещение, занимаемое Собственником; обеспечить доступ к инженерному оборудованию и коммуникациям, в том числе в случае необходимости разборки, вскрытия и иного разрушения стен, пола, потолка и других конструктивных элементов помещения, для выполнения необходимых ремонтных работ, работ по ликвидации аварии. Доступ для осмотра общего имущества и для выполнения необходимых ремонтных работ предоставляется в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работникам аварийных служб для работ по ликвидации аварии - в любое время.

4.4.15. Полностью возмещать причиненный другим собственникам или общему имуществу ущерб, причиненный вследствие невыполнения собственником или иными лицами, проживающими в помещении собственника, обязанности допускать в занимаемое им жилое помещение работников и представителей исполнителя (в том числе работников аварийных служб) в случаях, указанных в п.4.4.14 настоящего Договора.

4.4.16. Самостоятельно и за свой счет проводить ремонтные работы собственного имущества вследствие выполнения работ согласно п. 4.2.6.

4.4.17. Возмещать Управляющей организации и другим лицам убытки, возникшие по вине Собственника, а также иных лиц, пользующихся помещением в многоквартирном доме на законных основаниях, в случаях невыполнения обязанностей, предусмотренных настоящим Договором.

4.4.18. Своевременно извещать Управляющую организацию о сбоях в работе инженерного оборудования, других неполадках, относящихся к содержанию дома, придомовой территории.

4.4.19. Собственники нежилых помещений обязаны извещать Управляющую организацию в течение трёх рабочих дней об изменении вида деятельности, осуществляемого в нежилом помещении и подать сведения о характеристике осуществляемой деятельности в нежилом помещении.

4.4.20. Уведомлять Управляющую организацию не более чем в десятидневный срок об отчуждении помещения.

4.4.21. Соблюдать Правила пользования жилыми помещениями, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 21 января 2006 г. N 25.

4.4.22. Производить согласование с Управляющей организацией при заключении Договора с другими организациями (лицензированными) на проведение ремонтных работ, в ходе выполнения которых может быть изменено или повреждено общее имущество многоквартирного дома.

4.4.23. Проводить общие собрания собственников в случае получения от Управляющей организации предложения о необходимости его проведения.

4.4.24. Выбирать на Общем собрании собственников уполномоченных лиц и/или совет многоквартирного дома для контроля за осуществлением Управляющей организацией обязанностей по настоящему Договору в соответствии с положениями настоящего Договора.

4.4.25. Предоставить Управляющей организации список лиц, уполномоченных Собственниками в соответствии с настоящим Договором для контроля за осуществлением Управляющей организацией обязанностей по настоящему Договору (далее – уполномоченные лица), а также

членов совета многоквартирного дома с информацией об их контактных телефонах, адресах и сроке действия их полномочий. Все изменения по соответствующей информации доводятся до сведения Управляющей организации письменным извещением одного из Собственников помещений с обязательным представлением оригинала протокола Общего собрания собственников в срок не позднее трех рабочих дней с даты принятия такого решения.

4.4.26. Принимать решения на общем собрании Собственников в течение 10 (десяти) календарных дней со дня получения соответствующего уведомления Управляющей организации по всем вопросам, касающихся управления и обслуживания многоквартирного дома.

4.4.27. Соблюдать правила содержания домашних животных. При содержании домашних животных в помещении, нести полную ответственность за безопасность окружающих граждан при контакте с животными вне жилого помещения. Соблюдать санитарно-гигиенические нормы при выгуле животных на придомовой территории.

4.4.28. Не допускать выполнения работ или совершения иных действий, приводящих к порче помещений или конструкций многоквартирного дома, загрязнению придомовой территории.

4.4.29. При обнаружении неисправностей санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом/нежилом помещении, при пожарах, авариях на внутридомовых инженерных системах немедленно принимать возможные меры к их устранению и незамедлительно сообщать о таких неисправностях и повреждениях Управляющей организации.

4.4.30. Не производить складирование строительного мусора в местах общего пользования и на придомовой территории.

4.4.31. Несет ответственность за сохранность и работоспособность индивидуальных приборов учета, сроки их поверки.

4.4.32. При заключении Договоров социального найма или найма в период действия настоящего Договора Собственник муниципальных помещений обязан информировать нанимателей об условиях настоящего Договора.

4.4.33. В целях обеспечения нанимателей и членов их семей, а также арендаторов услугами, предоставляемыми Управляющей организацией по настоящему Договору, в течение 30 дней с даты заключения настоящего Договора, или Соглашений об изменении условий Договора направить нанимателям и арендаторам извещение о выбранной Управляющей организации, о порядке уведомления нанимателей о размерах платы за жилое помещение, сроках их действия и о порядке получения нанимателями и арендаторами иной информации об условиях обслуживания и предоставления им услуг, предусмотренных настоящим Договором. При заключении Договоров социального найма, найма (аренды) в период действия настоящего Договора наймодатель (арендодатель) обязан представлять нанимателям (арендаторам) указанную в настоящем пункте информацию непосредственно в момент заключения Договора.

4.4.34. На период незаселения жилых помещений или непредоставления нежилых помещений в пользование иным лицам оплачивать Управляющей организации работы, услуги по содержанию и ремонту Общего имущества многоквартирного дома.

4.4.35. Информировать Управляющую организацию о сдаче в аренду и (или) продаже нежилых помещений.

4.4.36. Предоставить Управляющей организации сведения о гражданах-нанимателях жилых помещений и членах их семей по каждому жилому помещению, предоставленному по Договору социального найма и найма, а также сведения об арендаторах по каждому нежилому помещению в срок не позднее 10 дней с даты заключения настоящего Договора.

4.4.37. В случае, если какие-либо конструктивные элементы (крыльцо, козырек, проход и т.п.) предназначены для обслуживания исключительно нежилых помещений, Собственники (Собственник) данных нежилых помещений обеспечивают сохранность, содержание, обслуживание и ремонт этих элементов самостоятельно, либо по дополнительному Договору с Управляющей организацией.

4.4.38. Соблюдать следующие требования:

1) не производить перенос инженерных сетей, нагревательных сантехнических и газовых приборов, не нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных услуг;

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

3) не производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения Управляю-

щей организации и не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды, на отопление «теплых полов», лоджий и т.д.);

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

5) не подключать не санкционировано оборудование потребителя к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы;

6) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества многоквартирного дома;

7) предоставлять информацию, необходимую для выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору;

8) предоставлять сотрудникам управляющей компании беспрепятственный вход в места общего пользования многоквартирного дома для осмотра и производства работ;

9) при неиспользовании помещения сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адрес почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, обеспечивающих доступ к соответствующему помещению при отсутствии Собственника;

10) не производить сброс в канализацию твердых коммунальных отходов и строительный мусор;

11) не устанавливать телевизионные антенны на конструктивных элементах жилых домов без обеспечения их целостности, герметизации стыков и сохранения их функциональных характеристик.

12) не сносить несущие (капитальные) конструкции и стены;

13) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования;

14) Не производить работы по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, переносу инженерных сетей без соответствующих разрешительных документов .

4.4.39. В случае получения управляющей компанией предписаний об устранении нарушений от контролирующих надзорных органов власти, исполнение которых влечет изменение перечня услуг и цены Договора, Управляющая организация информирует собственников помещений многоквартирного дома о проведении общего собрания для решения данных вопросов. Собственники обязаны принять участие в общем собрании в срок, указанный управляющей компанией, и принять соответствующее решение в течение трех календарных дней.

4.4.40. Выполнять иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством РФ.

5. Цена Договора

5.1. Цена Договора за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме определяется на общем собрании собственников помещений в таком доме, с учетом предложений управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем один год.

5.2. Цена настоящего Договора определяется как сумма платы за управление, содержание и техническое обслуживание общего имущества в МКД, которую обязаны оплатить Собственники Управляющей организации за весь период действия настоящего Договора.

5.3. В цену Договора не включаются целевые средства, полученные Управляющей организацией от собственников и потребителей в составе платы за содержание и ремонт жилого помещения, предназначенные для создания резервов на ремонт общего имущества или принятии общим собранием собственников решения о накоплении денежных средств на проведение ремонтных работ (или на выполнение непредвиденных работ).

5.4. Расчетный период для оплаты по настоящему Договору устанавливается равным календарному месяцу.

5.5. Размер платы за содержание и ремонт помещения устанавливается соразмерно доле Собственника в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме от общей стоимости работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, указанных в приложении № 3 к настоящему Договору.

5.6. Размер платы за содержание общего имущества МКД определяется путем

умножения общей площади квартиры и согласованного тарифа за 1 м2 согласно приложения № 3

5.7. Собранные денежные средства учитываются Управляющей организацией на лицевом счете дома и расходуются в соответствии с их целевым назначением

5.8. В случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за содержание и ремонт помещения подлежит изменению в соответствии с Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными постановлением правительства Российской Федерации от 13.08.2006 г. N 491.

5.9. Плата за содержание общего имущества МКД вносится ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за истекшим расчетным периодом, за который производится оплата.

5.10. Сумма начисленных в соответствии с частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации пени указывается в платежном документе (абонентской книжке) отдельной строкой

5.11. Собственник вносит плату за содержание общего имущества в МКД на расчетный счет Управляющей организации через отделения банка либо в кассу Управляющей организации по абонентской книжке.

5.12. В случае изменения банковского счета Управляющая организации вносит соответствующие изменения в платежные документы.

5.13. Неиспользование Собственником помещения не является основанием невнесения платы за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

5.14. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по ценам, установленным прейскурантом Управляющей организации.

5.15. Управляющая организация доводит до Собственника информацию об изменении тарифов путем размещения на информационном стенде организации, сайте в сети Интернет: www.npokolenie1.ru

5.16. Изменение перечня, периодичности, расходов и (или) качества выполняемых работ и оказываемых услуг по настоящему Договору утверждается общим собранием собственников помещений многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством РФ.

6. Информационное взаимодействие сторон

6.1. В целях обеспечения доступа Собственника к информации, связанной с исполнением настоящего Договора, Управляющая организация предоставляет Собственнику информацию:

- о многоквартирном доме, в том числе характеристику многоквартирного дома (включая адрес многоквартирного дома, год постройки, этажность, количество квартир, площадь жилых и нежилых помещений и помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, уровень благоустройства, серия и тип постройки, кадастровый номер (при его наличии), площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме, конструктивные и технические параметры многоквартирного дома), а также информацию о системах инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме;
- о выполняемых работах (оказываемых услугах) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и иных услугах, связанных с достижением целей управления многоквартирным домом, в том числе сведения о стоимости указанных работ (услуг) и иных услуг;
- об использовании общего имущества в многоквартирном доме;
- о капитальном ремонте общего имущества в многоквартирном доме;
- о проведенных общих собраниях собственников помещений в многоквартирном доме, результатах (решениях) таких собраний;
- об исполнении Управляющей организацией настоящего Договора за год;
- о порядке обработки персональных данных Собственника и лиц, пользующихся его помещением, и иную информацию в соответствии с ПП №731 от 23.09.2010г.

6.2. Управляющая организация предоставляет информацию, указанную в п. 6.1. настоящего Договора, путем:

- обязательного опубликования на официальном сайте в сети Интернетwww.npokolenie1.ru
- размещения на информационных стендах (стойках) в помещении Управляющей организации;
- предоставления информации на основании запросов, поданных в письменном виде.

6.3. Информационные стенды (стойки) должны располагаться в доступном для посетителей месте и оформляться таким образом, чтобы можно было свободно ознакомиться с размещенной на них информацией в течение всего рабочего времени Управляющей организации.

6.4. Управляющая организация хранит копии материалов, размещаемых на информационных стендах (стойках), в течение пяти лет.

6.5. Предоставление информации по письменному запросу осуществляется Управляющей организацией в течение десяти рабочих дней со дня его поступления посредством направления почтового отправления в адрес Собственника либо выдачи запрашиваемой информации лично Собственнику по месту нахождения Управляющей организации.

6.6. Полученные письменные запросы и копии ответов Собственнику хранятся Управляющей организацией на бумажном носителе не менее пяти лет.

7. Рассмотрение жалоб и претензий собственника

7.1. Управляющая организация рассматривает жалобы и претензии (далее - обращения) Собственника и лиц, пользующихся его помещением, связанные с управление многоквартирным домом, содержанием и ремонтом жилого/нежилого помещения, содержанием и ремонтом общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в сроки, установленные действующим законодательством, а также ведет их учет, принимает меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков.

7.2. В случае отсутствия сроков, установленных действующим законодательством, ответ на обращение Собственнику либо иным лицам, пользующимся его помещением, должен быть направлен в течение тридцати дней со дня регистрации письменного обращения.

7.3. Письменное обращение подлежит обязательной регистрации в течение трех дней с момента поступления в Управляющую организацию.

7.4. Управляющая организация обеспечивает объективное, всестороннее и своевременное рассмотрение обращения.

7.5. Ответ на обращение подписывается руководителем Управляющей организации либо уполномоченным на то лицом.

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

8. Ответственность сторон

8.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения своих обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

8.2. В случае несвоевременного, т.е., позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным месяцем, внесения платежей, предусмотренных настоящим Договором, «Собственник» обязан уплатить пеню в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на момент оплаты, от неоплаченных в срок сумм за каждый день просрочки (п. 14, ст. 155 ЖК РФ).

8.3. Ущерб, нанесенный Собственнику по вине Управляющей организации, возмещается Управляющей организацией в соответствии с действующим законодательством. Суммы ущерба засчитываются при расчетах платежей будущих периодов. Управляющая организация освобождается от ответственности, если докажет, что надлежащее исполнение условий Договора оказалось невозможным вследствие вины Собственника и нанимателей жилых помещений, в том числе несвоевременного исполнения ими своих обязанностей. Сумма ущерба причиненного аварией определяется совместной комиссией.

8.4. Собственник несет ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с действующим законодательством РФ.

8.5. Управляющая организация несет ответственность перед Собственником за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме и качество которых должно соответствовать требованиям технических регламентов и установленных Правительством Российской Федерации правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, в пределах соответствующего финансирования

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

а) противоправных действий (бездействий) собственников и лиц, проживающих в помещениях собственников;

б) использования собственниками общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;

в) неисполнения собственниками своих обязательств, установленных настоящим Договором;

г) аварий, произошедших не по вине Управляющей организации и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.).

8.7. Управляющая организация не несет ответственности за техническое состояние общего имущества, которое существовало до момента заключения настоящего Договора.

8.8. Управляющая организация не несет ответственность за ненадлежащее содержание общего имущества, если собственники помещений не профинансировали его содержание и ремонт.

8.9. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если:

а) в период действия настоящего Договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным выполнение Договора;

б) их невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения Договора в результате событий чрезвычайного характера, под которыми понимаются: стихийные бедствия, гражданские волнения, военные действия и т.п.;

8.10. Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему Договору, обязана немедленно известить другую сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств.

9. Порядок разрешения споров

9.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении настоящего Договора, будут по возможности разрешаться путем переговоров между Сторонами.

9.2. В случае если Стороны не придут к соглашению, споры разрешаются в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

10. Срок действия Договора, сроки начала и окончания деятельности по управлению многоквартирным домом

10.1. Договор заключен сроком на один год с 01.07.2015г до 01.07.2016.

10.2. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении настоящего Договора за 30 дней до окончания срока его действия, Договор считается ежегодно продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены настоящим Договором.

10.3. Управляющая организация приступает к выполнению настоящего Договора с «01» 07 2015г.

10.4. Управляющая организация прекращает деятельность по управлению многоквартирным домом с даты расторжения/прекращения настоящего Договора.

11. Изменение и расторжение Договора

11.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

11.2. Настоящий Договор может быть изменен и (или) расторгнут по соглашению Сторон.

11.3. Настоящий Договор может быть расторгнут досрочно в одностороннем порядке в соответствии со статьями 450-453 Гражданского кодекса Российской Федерации.

11.4. Собственник в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего Договора по истечении каждого последующего года со дня заключения Договора в случае, если

до истечения срока действия настоящего Договора общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме принято решение о выборе или об изменении способа управления этим домом.

11.5. Настоящий Договор может быть расторгнут управляющей организацией в одностороннем порядке на основании п.4.2.21. настоящего Договора.

11.6. Стороны обязаны завершить финансовые расчеты в течение одного месяца с момента расторжения настоящего Договора.

12. Заключительные положения

12.1. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, - по одному экземпляру для каждой из Сторон.

12.2. Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами.

12.3. Настоящий Договор размещается Управляющей организацией в сети Интернет в порядке, установленном федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере информационных технологий, совместно с федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

12.4. Заявления, уведомления, извещения, требования или иные юридически значимые сообщения, с которыми Договор связывает гражданско-правовые последствия для Сторон настоящего Договора, влекут для этого лица такие последствия с момента доставки соответствующего сообщения Стороне или ее представителю.

12.5. Юридически значимые сообщения подлежат передаче путем законной корреспонденции.

Сообщение считается доставленным и в тех случаях, если оно поступило Стороне, которой оно направлено, но по обстоятельствам, зависящим от нее, не было ей вручено или Сторона не ознакомилась с ним.

12.6. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

12.7. Подписывая Договор Собственник подтверждает свое согласие на обработку персональных данных согласно ФЗ РФ № 152-ФЗ «О персональных данных» гл. 2 ст. 9 .

13. Реквизиты и подписи сторон

Управляющая организация:

ООО «Новое Поколение-1»
296400, Российская Федерация,
Республика Крым, пгт. Черноморское,
ул. Кооперативная, д. 4 «Б»
БИК 044525607
ИНН 9110003339, КПП 911001001
ОРГН 1149102064517
р/с № 40702810040500000060
в РНКБ (ОАО) г. Москва
к/с № 30101810400000000607
Тел./факс (06558) 21-130,
абонентский отдел (06558) 21-115
аварийная служба (06558) 99-101, +79781165014
e-mail:npokolenie1@mail.ru
сайт: www.npokolenie1.ru

Директор ООО «Новое Поколение-1»
_____ С.П. Антипенко

М.П.

Совет МКД:

Семенченко Татьяна Евгеновна
+79787263671

(фамилия, имя отчество, контактный телефон)

_____

(фамилия, имя отчество, контактный телефон)

_____

(фамилия, имя отчество, контактный телефон)

_____

(фамилия, имя отчество, контактный телефон)

_____

(фамилия, имя отчество, контактный телефон)