

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ № 19

Адрес многоквартирного жилого дома проспект Первостроителей

город Комсомольск – на - Амуре

« 05 » июля 2018 г.

Собственники помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Комсомольск – на – Амуре, проспект Первостроителей, д. 19, именуемые в дальнейшем «Собственники», действующие на основании решения общего собрания Собственников протокол № 1 от 04.07.2018г., с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью «МКД-КОМПЛЕКС», в лице директора Казанцевой Ирины Александровны, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с другой стороны, именуемые вместе «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

Термины и определения

- **Собственник** – лицо, получившее в установленном порядке свидетельство о праве собственности на помещение с момента возникновения права собственности или лицо, принявшее от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, с момента такой передачи.
- **Общее имущество Многоквартирного дома** - помещения в Многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого или нежилого помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, чердаки, технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование, а также крыши за исключением расположенных на крышах террас, являющихся частями квартир, ограждающие несущие и ненесущие конструкции дома, механическое, электротехническое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен Многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Многоквартирного дома. Описание Общего имущества Многоквартирного дома приводится в Приложении № 4 к Договору.
- **Доля Собственника** – доля Собственника в праве общей долевой собственности на Общее имущество Многоквартирного дома, определяющая его долю в обязательных расходах на содержание и ремонт Общего имущества Многоквартирного дома и в других общих расходах, а также количество голосов Собственника на общем собрании собственников помещений в данном доме; пропорциональна общей площади Помещения, принадлежащего Собственнику на праве собственности относительно общей площади помещений в данном доме, не относящихся к общему имуществу дома.
- **Содержание и ремонт Общего имущества Многоквартирного дома** – эксплуатация, техническое обслуживание инженерных систем и коммуникационных сетей Общего имущества Многоквартирного дома, выполнения иных работ и услуг, с целью сохранения общего имущества в состоянии, обеспечивающем надежность и безопасность Многоквартирного дома, безопасность для жизни и здоровья граждан, и в соответствии с иными определенными законодательством требованиями.
- **Лицевой счет** – счет, на котором фиксируются платежи Собственника за жилое помещение, услуги по содержанию и ремонту Общего имущества Многоквартирного дома, а также суммы денежных средств, списанных из поступивших от Собственника платежей в соответствии с настоящим Договором. Лицевой счет имеет индивидуальный номер для каждого Помещения в Многоквартирном доме.
- **Инженерное оборудование** - расположенные в границах Многоквартирного дома коммуникации и оборудование общего назначения, предназначенные для предоставления Коммунальных услуг Собственнику, а также обеспечивающие вентиляцию.
- **Эксплуатационные услуги** - деятельность по техническому обслуживанию инженерного оборудования Многоквартирного дома, а также иные действия (в т.ч. мероприятия по ликвидации аварий), определенные настоящим Договором и приложениями к нему, необходимые для надлежащего функционирования и использования Многоквартирного дома.

- **Текущий ремонт Общего имущества Многоквартирного дома** – ремонт, проводимый для предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения неисправностей Общего имущества Многоквартирного дома или его отдельных элементов, без замены ограждающих и несущих конструкций, лифтов, элементов инженерного оборудования, кровли.
- **Аварийный ремонт Общего имущества Многоквартирного дома** – внеплановый ремонт, проводимый в целях устранения повреждений Общего имущества Многоквартирного дома, вызванных аварийным случаем и оформленных соответствующим актом.
- **Представитель собственников помещений в МКД** – лицо, наделенное на общем собрании собственников помещений Многоквартирного дома полномочиями по приемке выполненных работ (оказанных услуг) по настоящему Договору.

1. Предмет Договора

- 1.1. Предметом настоящего Договора является возмездное оказание (выполнение) Управляющей организацией в течение согласованного срока и в соответствии с заданием Собственников Помещений в Многоквартирном доме комплекса услуг и (или) работ по управлению Многоквартирным домом, и услуг и (или) работ по надлежащему содержанию и ремонту Общего имущества в таком доме, и пользующимся Помещениям в таком доме лицам, осуществление иной направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности (в том числе осуществление Текущего, и если применимо, Капитального и Аварийного ремонта Общего имущества Многоквартирного дома).

2. Взаимоотношения Сторон

- 2.1. Передача Помещения
- 2.1.1. Право собственности на Помещение возникает у Собственника с момента государственной регистрации права в соответствии с положениями законодательства.
- 2.1.2. Одновременно с государственной регистрацией права собственности на Помещение у Собственника в силу закона возникает право общей долевой собственности на Общее имущество Многоквартирного дома соответственно Доле Собственника.
- 2.1.3. С момента передачи Помещения Собственнику по передаточному акту или иному документу о передаче (включая односторонний акт о передаче) Собственник вправе производить в Помещении ремонтные и отделочные работы, подключиться к инженерным сетям Общего имущества, пользоваться инфраструктурой Многоквартирного дома, соблюдая при этом условия настоящего Договора, правила проведения ремонтных работ, проезда и стоянки (парковки) транспорта на придомовой территории многоквартирного дома.
- 2.1.4. С даты, когда Помещение считается переданным Собственнику, даты государственной регистрации права на Помещение или даты заключения Договора (в дату, которая наступит ранее) у Собственника возникает обязанность соблюдения Правил и оплаты Платы за услуги в соответствии с настоящим Договором.
- 2.2. Оказание услуг (выполнение работ) по данному Договору осуществляется Управляющей организацией, с момента ее таковой выбора в установленном действующим законодательством порядке.
- 2.3. Неиспользование Собственником и иными лицами Помещения либо инфраструктуры либо какой-либо части Общего имущества Многоквартирного дома, в том числе не проживание в жилом помещении Собственника не является основанием для освобождения Собственника от оплаты Платы за Услуги по Договору, определенной в соответствии с действующим законодательством.
- 2.4. В случае отсутствия составленного Собственником помещения в соответствии с действующим законодательством акта оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, работы и услуги по настоящему Договору считаются выполненными Управляющей организацией качественно и надлежащим образом, что подтверждает отсутствие претензий.

3. Права и обязанности Управляющей организации

- 3.1. **Управляющая организация обязана:**
- 3.1.1. Осуществлять управление Многоквартирным домом в соответствии с положениями действующего законодательства и условиями настоящего Договора, в том числе

- обеспечивать содержание и ремонт Общего имущества Многоквартирного дома в соответствии с действующими правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда за счет средств Собственников помещений Многоквартирного дома;
 - оказывать услуги управления Многоквартирным домом в соответствии с перечнем данных услуг, установленных действующим законодательством и настоящим Договором.
- 3.1.2. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику Помещений по содержанию и ремонту Общего имущества многоквартирного дома, в установленные действующим законодательством и настоящим Договором сроки.
- 3.1.3. Своевременно рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет в журналах учёта заявок (жалоб, предложений), принимать меры по устранению указанных в них недостатков в установленные правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда сроки, отмечать в журнале учёта заявок сроки устранения недостатков и лиц, выполнивших соответствующие работы. После получения письменного заявления (предложения, жалобы) информировать Собственника о решении, принятом по заявленному им вопросу.
- 3.1.4. Информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении Коммунальных услуг путем вывешивания соответствующего объявления на доске объявлений на территории жилого комплекса.
- 3.1.5. Предоставлять Собственнику посредством размещения в почтовых ящиках соответствующего Помещения, иным возможным образом, или размещать в электронной форме в государственной информационной системе ЖКХ (далее – «Система»), платежные документы (квитанции) для оплаты Платы за услуги Управляющей организации и задолженности по оплате данной платы.
- 3.1.6. На основании письменной заявки Собственника направлять своего сотрудника для составления Акта нанесения ущерба Общему имуществу Многоквартирного дома или Помещению Собственника.
- 3.1.7. По итогам завершения календарного года срока управления Многоквартирным домом, предоставлять Отчет о выполнении Договора управления за соответствующий предыдущий календарный год путем размещения данных в системе ГИС ЖКХ и на сайте управляющей организации.
- 3.1.8. Своевременно уведомлять Собственника о наступлении обстоятельств, не зависящих от воли Управляющей организации и препятствующих качественному и своевременному исполнению им своих обязательств по настоящему Договору, в т.ч. путем вывешивания соответствующего объявления на доске объявлений на территории жилого комплекса.

3.2. Управляющая организация вправе:

- 3.2.1. Требовать надлежащего исполнения Собственником его обязательств по настоящему Договору.
- 3.2.2. Требовать в установленном действующим законодательством порядке полного возмещения убытков, понесенных Управляющей организацией по вине Собственника и/или проживающих лиц в его Помещении, а также компенсации расходов, произведенных Управляющей организацией в целях устранения ущерба, причиненного виновными действиями (бездействием) Собственника и/или проживающих лиц в его Помещении Общему имуществу Многоквартирного дома.
- 3.2.3. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по управлению Многоквартирным домом.
- 3.2.4. Направлять средства, полученные на конец финансового года в виде экономии между стоимостью работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома по настоящему Договору и фактическими затратами Управляющей организации на выполнение данных работ (услуг) на возмещение убытков, связанных с предоставлением услуг по настоящему Договору, в том числе оплату непредвиденных работ по ремонту, возмещение убытков вследствие причинения вреда Общему имуществу Многоквартирного дома, актов вандализма, штрафных санкций, применяемых к Управляющей организации, а также на финансирование деятельности управляющей организации.
- 3.2.5. Привлекать подрядные и иные организации к выполнению комплекса или отдельных видов работ по настоящему Договору, определяя по своему усмотрению условия таких договоров;
- 3.2.6. После предварительного уведомления Собственника приостановить либо ограничить предоставление Собственнику Коммунальных услуг в предусмотренных законодательством случаях и установленные законодательством сроки, в том числе:
1. неполной оплаты Собственником услуг по ремонту и содержанию дома;

2. проведения планово-профилактического ремонта и работ по обслуживанию централизованных сетей инженерно-технического обеспечения и (или) внутридомовых инженерных систем, относящихся к Общему имуществу Многоквартирного дома.
- 3.2.7. Осуществлять функции заказчика работ по техническому обслуживанию и содержанию Общего имущества Многоквартирного дома при проведении Управляющей организацией Текущего и Аварийного ремонта Общего имущества Многоквартирного дома. Оплата указанных работ производится из платежей Собственников, перечисляемых в соответствии с действующим законодательством и условиями настоящего Договора.
 - 3.2.8. Предъявлять к Собственнику иски о погашении задолженности перед Управляющей организацией по оплате Платы за услуги по настоящему Договору, и иные требования.
 - 3.2.9. Требовать от Собственника возмещения расходов Управляющей организации по восстановлению и ремонту общего имущества Собственников помещений Многоквартирного дома, несущих конструкций Многоквартирного дома в случае причинения им какого-либо ущерба Общему имуществу Многоквартирного дома. Требование Управляющей организации к Собственнику оформляется в виде предписания с перечислением в нем подлежащих восстановлению элементов Многоквартирного дома и сроками исполнения предписания.
 - 3.2.10. В случае неисполнения Собственником предписания привести самовольно переустроенное им Помещение либо помещение, относящееся к Общему имуществу Многоквартирного дома, в прежнее состояние в указанный в уведомлении срок, поручить выполнение работ по приведению помещений в прежнее состояние третьим лицам или выполнить работы своими силами с последующим правом требовать от Собственника возмещения всех расходов Управляющей организации в добровольном порядке, а при неисполнении Собственником требований Управляющей организации добровольно – в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством.
 - 3.2.11. Уведомлять Собственника об обстоятельствах, касающихся исполнения настоящего Договора (в том числе об изменении наименования, места нахождения, банковских реквизитов, реорганизации (ликвидации) Управляющей организации, изменении применяемых тарифов, перерывах в оказании услуг по Договору и т.д.) путем размещения соответствующей информации на информационных стендах Многоквартирного дома, на интернет сайте Управляющей организации, а также способами, указанными в п.9.1 настоящего Договора.
 - 3.2.12. Осуществлять контроль за выполнением Собственником и/или проживающих с ним лиц, а также проживающих третьих лиц в его Помещении требований действующего законодательства в части пользования (эксплуатации) жилых (нежилых) помещений, составлять акты выявленных нарушений Собственника и проживающих с ним лиц, а также проживающих третьих лиц в его Помещении, совместно с лицами, выявившими факт нарушения Собственника и/или проживающих с ним лиц, а также проживающих третьих лиц в его Помещении;
 - 3.2.13. Самостоятельно перераспределять денежные средства, полученные от Собственника на финансирование выполнения работ (услуг) по настоящему Договору.
 - 3.2.14. Предоставлять Собственникам письменный отчет о выполнении настоящего Договора за истекший календарный год не позднее истечения первого квартала следующего за отчетным годом. Отчет представляется «Собственникам», путем размещения его на информационных досках в подъездах МКД и на сайте в сети Интернет. Форма отчета о выполнении обязательств по Договору управления устанавливается Минстроем РФ в виде информации, подлежащей раскрытию управляющей организацией.
 - 3.2.15. Реализовать иные права, предусмотренные действующим законодательством.

4. Права и обязанности Собственника

4.1. Собственник обязан:

- 4.1.1. Создать Управляющей организации условия, необходимые для надлежащего оказания Собственнику услуг и работ, установленных настоящим Договором.
- 4.1.2. С даты, когда Помещение считается принятым от застройщика, вносить Плату за Услуги, а также возмещать расходы Управляющей организации, необходимые для производства Аварийного ремонта Общего имущества Многоквартирного дома с учетом установленной Доли Собственника.
- 4.1.3. Своевременно вносить Плату за Услуги в соответствии с условиями настоящего Договора.
- 4.1.4. Выполнять при эксплуатации и использовании Помещения следующие требования:
 1. производить переустройство и (или) перепланировку Помещения не иначе как после получения разрешения, и при условии согласования проекта переустройства

- с необходимыми органами и организациями, а также с Управляющей организацией;
2. не производить без согласования Управляющей организации перенос инженерных сетей и оборудования, установленного в Помещении;
 3. при проведении ремонтных работ не уменьшать размеры установленных в Помещении сантехнических люков и проёмов, которые открывают доступ к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, а также не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре;
 4. не использовать пассажирские лифты в качестве строительных грузоподъёмных установок;
 5. не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и оборудование мощностью, превышающей технические характеристики внутридомовых инженерных систем, а также не устанавливать в Помещении дополнительные секции приборов отопления либо приборы отопления, превышающие по теплоотдаче проектные;
 6. не использовать теплоноситель из систем и приборов отопления на бытовые нужды и/или для установки отапливаемых полов;
 7. не допускать выполнение в Помещении ремонтных работ, способных повлечь причинение ущерба Помещению, Помещениям иных собственников либо Общему имуществу Многоквартирного дома;
 8. за свой счет привести в прежнее состояние самовольно переустроенное (перепланированное) Помещение;
 9. не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами пути эвакуации и помещения Общего имущества Многоквартирного дома;
 10. не создавать повышенного шума в Помещениях и местах общего пользования;
 11. не производить без согласования с Управляющей организацией и другими согласующими органами в установленном законодательством порядке замену остекления Помещений и балконов, а также установку на фасадах домов кондиционеров, сплитсистем и прочего оборудования, способного изменить архитектурный облик Многоквартирного дома.
 12. Не устанавливать, не подключать и не допускать одновременное использование электробытовых приборов и машин суммарная мощность, которых превышает указанные в технической документации дома возможности внутридомовой электрической сети (не более 2,5 кВт в газифицированных домах, не более 4 кВт в домах, оборудованных электроплитами).
- 4.1.5. При проведении в Помещении ремонтных работ за собственный счет осуществлять вывоз строительного и крупногабаритного мусора. В случае необходимости хранения строительного мусора в местах общего пользования в рамках Дополнительных услуг Управляющая организация вывозит строительный мусор с территории многоквартирного дома с включением стоимости вывоза и утилизации строительного мусора в стоимость таких услуг, указанной в Приложении №4 к настоящему Договору. Стоимость данных работ (услуг) отражается в платежном документе, выставляемом Управляющей организацией Собственнику, отдельной строкой.
- 4.1.6. Не производить переоборудование и перепланировку Общего имущества Собственников помещений Многоквартирного дома.
- 4.1.7. Содержать в чистоте и порядке Общее имущество Многоквартирного дома. Бережно относиться к Общему имуществу Многоквартирного дома. При обнаружении неисправностей в общем имуществе Многоквартирного дома немедленно сообщать о них в диспетчерскую службу Управляющей организации.
- 4.1.8. Предоставлять сведения Управляющей организации в течение 20 (двадцати) календарных дней с даты наступления любого из нижеуказанных событий:
1. о заключении договоров найма (аренды) Помещения;
 2. о смене нанимателя или арендатора Помещения; об отчуждении Помещения (с предоставлением копии свидетельства о регистрации нового собственника);
 3. о постоянно (временно) зарегистрированных в Помещении лицах;
 4. о смене адреса фактической регистрации Собственника Помещения;
 5. о смене контактных данных, позволяющих сотрудникам Управляющей организации связаться с Собственником.
- 4.1.9. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях внутридомовых инженерных систем и оборудования, несущих конструкций и иных элементов помещения Собственника, а также Общего имущества Многоквартирного дома.

4.2. Собственник имеет право:

- 4.2.1. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией её обязательств по настоящему Договору, не вмешиваясь в хозяйственную деятельность Управляющей организации.
- 4.2.2. Требовать изменения размера платы за содержание и ремонт помещения и Общего имущества Многоквартирного дома в случае оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими продолжительность, установленную Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491 «Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил 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».
- 4.2.3. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими продолжительность, установленную Постановлением Правительства РФ от 06.05.11 №354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», кроме случаев действия непреодолимой силы, аварий и прочих форс-мажорных ситуаций.
- 4.2.4. Требовать от Управляющей организации возмещения документально подтвержденных убытков, причиненных Собственнику вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией её обязательств по настоящему Договору.
- 4.2.5. Осуществлять переустройство и/или перепланировку Помещения в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ и условиями настоящего Договора.
- 4.2.6. Направлять в Управляющую организацию заявления, жалобы и обращения в случае ненадлежащего выполнения Управляющей организацией обязательств, предусмотренных настоящим Договором.
- 4.2.7. Собственник имеет право в установленные действующим законодательством сроки получать ежегодный отчет об исполнении Договора Управляющей организацией, форма и структура которого утверждена законодательством о раскрытии сведений об управлении многоквартирным домом. Структура работ (услуг) по управлению многоквартирным домом Управляющей организацией перед собственниками помещений не раскрывается и объем фактически понесенных затрат на управление многоквартирным домом не подтверждается.

5. Цена Договора. Плата за Услуги

- 5.1. Цена Договора определяется, как сумма платы за содержание и ремонт, плату за услуги и работы по управлению Многоквартирным домом, и Коммунальных услуг для содержания Общего имущества Многоквартирного дома, которая подлежит внесению в пользу Управляющей организации с момента, определенного Договором (далее – «Плата за Услуги»).
- 5.2. Размер платы за содержание и ремонт Общего имущества Многоквартирного дома устанавливается соразмерно Доле Собственника и включает в себя плату за услуги и работы по управлению Многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме. Размер платы за содержание и ремонт Общего имущества Многоквартирного дома устанавливается решением общего собрания собственников помещений на основании предложенной Управляющей организации, а в случаях, предусмотренных законодательством, – на основании размера платы, установленной органами местного самоуправления и иными полномочными органами.
- 5.3. Плата за работы (услуги) по настоящему Договору включает в себя:
 1. Плату за содержание и ремонт Общего имущества Многоквартирного дома;
 2. Плату за управление Многоквартирным домом.
- 5.4. Расчетный период для оплаты по Договору устанавливается равным полному календарному месяцу.
- 5.5. Плата за работы (услуги) по настоящему Договору вносится Собственником ежемесячно на основании платежного документа, предоставленного Управляющей организацией.
- 5.6. В случае, если форма и содержание платежного документа не установлена действующим законодательством, форма и содержание платежного документа для конкретных плательщиков определяются Управляющей организацией.
- 5.7. В случае, если Собственник не получил либо утратил платежный документ на оплату, то Собственник обязан обратиться в Управляющую организацию для его получения.
- 5.8. В случае изменения тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня их утверждения органом местного самоуправления либо со дня изменения стоимости услуг организаций-поставщиков коммунальных услуг.
- 5.9. Плата за Услуги вносится Собственником ежемесячно **до 10 числа месяца**, следующего за отчетным (далее – «Срок оплаты»), в соответствии с платежным документом Управляющей организации. Если Собственник за соответствующий месяц произвел оплату в адрес Управляющей организации в большем объеме, нежели установлено в платежном документе, то образовавшаяся разница

засчитывается в счет платежа за последующий период и учитывается при составлении платежного документа на оплату за следующий месяц.

- 5.10. Стороны договорились о том, что если Собственник за соответствующий месяц произвел оплату в адрес Управляющей организации в меньшем объеме, нежели установлено в платежном документе на оплату, то полученная оплата распределяется и засчитывается Управляющей организацией пропорционально всем работам (услугам) указанным в платежном документе, а Собственник считается нарушившим условия оплаты. С момента истечения Срока оплаты до момента погашения собственником суммы недоплаты начинает исчисляться срок просрочки оплаты (далее «Срок просрочки оплаты»).
- 5.11. При поступлении платы за работы (услуги) по настоящему Договору, данная плата засчитывается в счет погашения задолженности, возникшей у Собственника перед Управляющей организацией в наиболее ранние неоплаченные периоды, предшествующие дате внесения денежных средств на расчетный счет (касса) Управляющей организации вне зависимости от периода погашения задолженности, указанной Собственником в платежных документах.
- 5.12. Если к моменту составления соответствующего платежного документа произойдет официальное изменение тарифов на коммунальные ресурсы, однако такое изменение не будет учтено в выставленном платежном документе, Управляющая организация вправе произвести перерасчет платежей с момента официального изменения указанных тарифов путем включения образовавшейся разницы в платежный документ за следующий месяц.
- 5.13. Оплата банковских услуг и услуг иных агентов по приему и/или перечислению денежных средств возлагается на Собственников.

6. Порядок осуществления контроля

- 6.1. «Управляющая организация» является подконтрольной общему собранию «Собственников»; «Собственники» решением общего собрания назначают уполномоченное лицо из числа «Собственников», которое будет осуществлять контроль над выполнением «Управляющей организацией» обязательств по данному договору;
- 6.2. Уполномоченный общим собранием «Собственников» осуществляет контроль путём принятия участия в подписании актов выполненных работ, а также подписания ежегодного отчёта «Управляющей организации» об оказанных работах и услугах в рамках настоящего договора.

7. Предоставление доступа в Помещение

- 7.1. Не реже одного раза в год обеспечить доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее Собственнику Помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций и установленного в Помещении оборудования, для выполнения в Помещении необходимых ремонтных работ, для проверки показаний приборов учёта Коммунальных услуг в согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время.
- 7.2. Доступ в Помещение предоставляется в сроки, указанные в направленном Управляющей организацией уведомлении Собственнику помещения.
- 7.3. В случае, если Собственник не может обеспечить доступ в Помещение представителям Управляющей организации в указанные в уведомлении сроки, он обязан сообщить об этом Управляющей организации способом, позволяющим подтвердить факт направления сообщения в срок не позднее 10 дней с момента направления ему уведомления.
- 7.4. Дата, указанная в сообщении собственника не может превышать 30 дней с момента направления Управляющей организацией уведомления о предоставлении доступа.
- 7.5. В случае отсутствия доступа в Помещение Собственника у сотрудников Управляющей организации в указанные в уведомлении сроки, составляется акт недопуска в Помещение, который подписывается сотрудниками Управляющей организации и двумя Собственниками других Помещений или двумя незаинтересованными лицами.
- 7.6. С момента составления акта недопуска в Помещение Управляющая организация не несет ответственности за ущерб имуществу Собственника (третьих лиц), нанесенный вследствие аварийных ситуаций, возникших на инженерных сетях, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома, расположенных внутри Помещения, принадлежащего Собственнику.

8. Ответственность Сторон Договора

- 8.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством и условиями настоящего Договора.
- 8.2. Собственник несет ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за:

- 8.1.1. Все последствия возникших по вине Собственника аварийных и иных ситуаций в Помещении Собственника.
- 8.1.2. Загрязнение Общего имущества Многоквартирного дома, включая территорию земельного участка, неаккуратное помещение мусора в контейнеры, размещение мусора в неположенных местах, повреждение газонов, порчу деревьев, кустарников, клумб, иных элементов благоустройства, парковку автотранспорта на газонах;
- 8.1.3. Производство несанкционированных перепланировок, самовольную установку кондиционеров и прочего оборудования, требующего получения соответствующих разрешений и согласований – в размере стоимости по приведению Помещения в прежнее состояние, если такие работы выполнялись Управляющей организацией.
- 8.1.4. Ответственность за действия пользователей Помещением, нанятых им ремонтных рабочих, а также рабочих, осуществляющих поставку строительных материалов и оборудования, мебели и т.п. для Собственника возлагается в полном объеме на Собственника.
- 8.2. В случае оказания коммунальных и иных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими продолжительность, установленную правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, Собственник вправе потребовать от Управляющей организации выплаты неустойки (штрафов, пеней) в соответствии с действующим законодательством и Договором.
- 8.3. Управляющая организация несет ответственность за прямой действительный ущерб, причиненный недвижимому имуществу Собственника, возникший в результате виновных действий (бездействия), в порядке, установленном законодательством и Договором.
- 8.4. Управляющая организация не несет ответственности перед Собственником за перебои (временное прекращение) и/или изменение параметров Коммунальных услуг, если это связано с ликвидацией аварии, ремонтом или техническим обслуживанием инженерного оборудования Управляющей организацией или аварийными службами, а также за ущерб любого рода, явившийся прямым либо косвенным результатом таких перебоев в работе какого-либо инженерного оборудования ресурсоснабжающей организации или какого-либо оборудования в Помещении Собственника.
- 8.5. «Управляющая организация» не несёт ответственности и не возмещает ущерб, возникший по вине третьих лиц, в результате вандализма, кражи, поджога, и т.п.
- 8.6. С момента возникновения Срока просрочки оплаты Собственнику начисляются пени на сумму задолженности в порядке и размере, установленном действующим законодательством. Размер начисленных Управляющей организацией пени указывается в платежном документе, выставленном Собственнику.
- 8.7. В случае неполной оплаты коммунальных услуг Собственником Управляющая организация вправе приостановить или ограничить предоставление Собственнику одной или нескольких коммунальных услуг в порядке, определенном законодательством. Стоимость введения процедуры ограничения (приостановления) предоставления коммунальных услуг указана в Приложении №1 к настоящему Договору.
- 8.8. В случае выявления Управляющей организацией несанкционированного подключения Собственника к Общему имуществу Многоквартирного дома, её устройствам и сооружениям, предназначенным для предоставления Коммунальных услуг, за надлежащее техническое состояние и безопасность которых отвечает Управляющая организация, Управляющая организация вправе произвести перерасчет размера платы за потребленные Собственником без надлежащего учета Коммунальные услуги за период с даты несанкционированного подключения.

9. Порядок изменения и расторжения Договора

- 9.1. Изменение условий настоящего Договора, а также его расторжение осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.
- 9.2. Все споры, возникшие из настоящего Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров.
- 9.3. Управляющая организация вправе расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке:
 - по истечении срока действия договора, указанного в п. 12.1 настоящего Договора;
 - по истечении очередного календарного года с момента заключения настоящего Договора;
 - при одностороннем уменьшении размера платы за содержание и ремонт Общего имущества Многоквартирного дома Собственниками Помещений без согласования такого уменьшения с Управляющей организацией.
- 9.4. Договор считается расторгнутым по истечении 30 (тридцати) дней после направления уведомления Собственникам Помещений.
- 9.5. В случае, если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в соответствии с законодательством Российской Федерации в суде по месту нахождения Многоквартирного дома.

10. Обстоятельства непреодолимой силы

- 10.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие действия непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон договора, военные действия, террористические акты, принятие нормативно-правовых актов государственными органами и иные, не зависящие от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у Стороны договора необходимых денежных средств, банкротство Стороны договора.
- 10.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться выполнения обязательств по настоящему Договору, при этом ни одна из Сторон не вправе требовать от другой Стороны возмещения возможных убытков.
- 10.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по настоящему Договору, обязана незамедлительно письменно известить другую Сторону о наступлении обстоятельств, препятствующих выполнению её обязательств по договору.


11. Срок действия Договора

- 11.1. Настоящий договор является смешанным, с множественностью лиц. Акцептование (подписание) настоящего договора «Собственниками» может осуществляться путём подписания его Приложения, либо путём непосредственного подписания экземпляра договора.
- 11.2. Договор заключён сроком на 5 лет.
- 11.3. Настоящий договор автоматически расторгается с «Собственником» с момента прекращения у него права собственности на помещение в доме и представления в «Управляющую организацию» подтверждающих документов.
- 11.4. При отсутствии заявлений одной из «Сторон» о прекращении настоящего договора за один месяц до окончания срока его действия, он считается продлённым на тех же условиях на тот же срок. Возможна неоднократная пролонгация.
- 11.5. Настоящий договор автоматически пролонгируется с «Собственником» на тех же условиях и на тот же срок, если не одна из сторон не заявит о его расторжении за месяц до окончания срока действия.

12. Заключительные положения

- 12.1. Настоящий Договор и все приложения к нему составлены в 2 (Двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон договора.
- 12.2. С момента подписания договора вся предыдущая переписка, документы, соглашения, фиксирующие переговоры между Сторонами по вопросам, являющимся предметом Договора, теряют юридическую силу.
- 12.3. Любые изменения и дополнения к Договору действительны при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны надлежащим образом уполномоченными на то представителями Сторон.
- 12.4. Подписанием настоящего Договора Собственник выражают свое согласие на передачу и обработку персональных данных (Ф.И.О., адрес, учетно-регистрационные данные, сведения о составе семьи, иные данные, необходимые для начисления платы за жилое помещение и коммунальные услуги, размер задолженности) Управляющей организацией в целях организации деятельности по приему платежей за жилое помещение, коммунальные и иные услуги, печати и доставке платежных документов, взысканию задолженности и иные цели, связанные с исполнением Договора. Обработка может осуществляться путем сбора, записи, систематизации, накопления, хранения, уточнения (обновления, изменения), извлечения, использования, обезличивания, блокирования, удаления, уничтожения персональных данных, а также передачи (распространения, предоставления, доступа) персональных данных операторам по приему платежей и иным лицам в целях исполнения условий настоящего Договора и в соответствии с действующим законодательством РФ. Данное согласие действует в течение всего срока действия настоящего Договора.
- 12.5. Настоящий Договор составлен в 2 (двух) подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу – один для Собственника, второй – для Управляющей организации.
- 12.6. К Договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью:
Приложение № 1 – Реестр собственников помещений.
Приложение № 2 – Состав общего имущества многоквартирного дома.

13. Реквизиты и подписи Сторон:

Управляющая организация:	Собственники:
<p>ООО «МКД-КОМПЛЕКС» Юр. адрес: 681024, г. Комсомольск – на – Амуре», пр. Первостроителей, д. 21, т. 53-63-50 ИНН/КПП 2703048296/270301001 р/с 40702810370050002719 к/с 30101810600000000608 Дальневосточный банк Сбербанк РФ г. Хабаровск БИК 040813608</p> <p>Директор ООО «МКД-КОМПЛЕКС» А. Казапцева</p> 	<p>Собственники общего имущества многоквартирного дома № 19 по проспекту Первостроителей.</p>

Состав общего имущества многоквартирного дома.

1. Помещения в «Доме», не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом «Доме» (далее – помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование, включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование.
2. Крыши;
3. Ограждающие несущие конструкции «Дома», в том числе фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, иные ограждающие несущие конструкции;
4. Ограждающие ненесущие конструкции «Дома», обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования);
5. Внутридомовые инженерные системы холодного, горячего водоснабжения и газоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства либо до первого резьбового соединения, расположенного на внутриквартирных ответвлениях от стояков.
6. Внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования; грузовых, пассажирских лифтов, сетей (кабелей) до внешней границы установленной ресурсоснабжающей организацией до индивидуальных приборов учета электрической энергии;
7. По системе водоотведения: точка присоединения отводящей трубы системы водоотведения помещения к тройнику транзитного стояка общедомовой системы водоотведения. Тройник транзитного канализационного стояка и сам стояк обслуживает Управляющая организация, остальное оборудование – Собственник помещения.
8. Внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, регулирующей и запорной арматуры, коллективных общедомовых приборов учета тепловой энергии, а так же другого оборудования, расположенного от внешней границы установленной ресурсоснабжающей организацией до места соединения стояка отопления с внутриквартирной разводкой. Все остальное оборудование, в том числе радиаторы отопления, обслуживающие только одно помещение обслуживаются собственником самостоятельно;
9. Земельный участок на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства. В случае если граница земельного участка не определена в соответствии с действующим законодательством РФ, уборочная территория определяется на расстоянии 10 м от стены здания со стороны дворовой территории, включая территорию детских площадок.
10. Трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

Подписи сторон.

«Управляющая организация»
ООО «МКД-КОМПЛЕКС»

«Собственники» помещений
Согласно приложению № 1
(Реестр собственников)

Директор

И.А.Казанцева

