

2.1.13. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственников, в сроки, установленные настоящим Договором и законодательством РФ.

2.1.14. Информировать Собственников об изменении размера платы за содержание и текущий ремонт общего имущества путем размещения информации об этом в общедоступных местах многоквартирного дома.

2.1.15. Направлять Собственникам при необходимости предложения о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

2.1.16. Предоставлять Собственникам отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора. Отчет предоставляется в письменном виде по требованию Собственников. Отчет размещается в общедоступных местах многоквартирного дома или вручается уполномоченному представителю Собственников помещений в многоквартирном доме.

2.1.17. На основании заявки Собственников направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу многоквартирного дома или помещению(-ям) Собственника.

2.2. Собственники помещений обязаны:

2.2.1. Использовать жилые помещения, находящиеся в их собственности, в соответствии с их назначением, то есть для проживания граждан.

2.2.2. Соблюдать правила пользования жилыми помещениями, общим имуществом и коммунальными услугами, установленные действующим жилищным законодательством РФ.

2.2.3. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми, другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности, а так же не загромождать балконы и лоджии.

2.2.4. Содержать собственное помещение в технически исправном состоянии, производить в сроки, установленные действующим законодательством и за свой счет его ремонт, включая ремонт инженерного оборудования в пределах границ эксплуатационной ответственности, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения, и оплачивать коммунальные услуги.

2.2.5. Содержать в надлежащем санитарном состоянии жилые и подсобные помещения, балконы и лоджии, осуществлять сброс снега с самовольно возведенных козырьков над балконами и лоджиями, соблюдать чистоту в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор, бытовые и пищевые отходы в специально отведенные для этого места. Не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, не сливать в мусоропровод жидкие пищевые отходы. Не производить слив воды из систем и приборов отопления.

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

2.2.7. При обнаружении неисправностей санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, немедленно принимать возможные меры к их устранению и незамедлительно сообщать о таких неисправностях и повреждениях Управляющей организации.

2.2.8. Соблюдать права и законные интересы соседей и иных лиц - пользователей помещений.

2.2.9. Извещать Управляющую организацию в течение 3 дней об изменении числа проживающих, в том числе, временно проживающих в жилых помещениях лиц, вселившихся в жилое помещение в качестве временно проживающих граждан на срок более 15 дней. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в квартире Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по Договору, Собственник обязан произвести оплату по количеству проживающих.

2.2.10. Своевременно и в полном объеме вносить за жилое помещение и коммунальные услуги, в том числе за лиц, проживающих в принадлежащем Собственнику жилом помещении.

2.2.11. Допускать в любые помещения дома, в заранее согласованное время, специалистов Управляющей организации и специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах электроснабжения, водоснабжения, канализации, отопления, для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, а также контроля за их эксплуатацией, а для ликвидации аварий - в любое время.

2.2.12. Соблюдать порядок переустройства и перепланировки, установленный Жилищным кодексом РФ.

2.2.13. Не производить складирование строительного мусора в местах общего пользования, на контейнерных площадках, оборудованных для сбора твердых бытовых отходов и на придомовой территории.

При проведении Собственниками работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов оплачивать дополнительно либо осуществлять вывоз самостоятельно.

2.2.14. При расторжении настоящего договора вернуть Управляющей организации разницу между выплаченными ими средствами текущий ремонт и стоимостью фактически выполненного ремонта в части, пропорциональной доле Собственника в праве общей собственности на общее имущество в течении 10 дней с даты расторжения настоящего договора.

3. Права сторон

3.1. Собственники жилых помещений имеют право:

3.1.1. Требовать надлежащего исполнения Управляющей организацией ее обязанностей по настоящему договору.

3.1.2. Требовать от Управляющей организации составления акта, фиксирующего вред, причиненный

имуществу собственника в связи с авариями, стихийными бедствиями, отсутствием или некачественным предоставлением коммунальных услуг. Акт составляется с указанием фактических объемов повреждений.

3.1.3. Контролировать деятельность Управляющей организации по управлению многоквартирным домом, участвовать в планировании и приемке выполненных работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме путем организации проверок инициативной группой (уполномоченных) из числа собственников данного многоквартирного дома в соответствии с решением общего собрания собственников.

3.2. Собственники жилых помещений не вправе:

3.2.1. Использовать бытовые машины (приборы, оборудование) с паспортной мощностью, превышающей максимально допустимые нагрузки, определяемые в технических характеристиках внутридомовых инженерных систем, указанных в техническом паспорте жилого помещения.

3.2.2. Производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения управляющей организации.

3.2.3. Самовольно присоединяться к внутридомовым инженерным системам или присоединяться к внутридомовым инженерным системам в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые системы без внесения в установленном порядке изменений в техническую документацию на многоквартирный жилой дом и в технический паспорт жилого помещения.

3.2.4. Самовольно нарушать пломбы на приборах учета, демонтировать приборы учета и осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или повреждение.

3.2.5. Осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без согласования с Управляющей организацией.

3.2.6. Производить наличные расчеты за любые виды услуг с исполнительным персоналом Управляющей организации, а так же подрядных организаций, за исключением пунктов приема платежей.

3.3. Управляющая организация имеет право:

3.3.1. Требовать надлежащего исполнения Собственниками своих обязанностей по настоящему договору.

3.3.2. Требовать от Собственников оплаты своих услуг в порядке и на условиях, установленных настоящим договором.

3.3.3. Требовать допуска в помещение, в заранее согласованное с Собственниками время, работников Управляющей организации, а также специалистов организаций, имеющих право на проведение работ на системах тепло-, газо-, водоснабжения, канализации, представителей органов государственного надзора и контроля для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, проведения необходимых ремонтных работ, а также контроля за их эксплуатацией, а для ликвидации аварий - в любое время.

3.3.4. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ и оказания услуг, необходимых для выполнения обязательств по настоящему Договору в зависимости от фактического состояния общего имущества, объема поступивших средств Собственников и её производственных возможностей, привлекать подрядные организации к выполнению всего комплекса или отдельных видов работ по настоящему договору.

3.3.5. Приостановить предоставление коммунальных услуг без предварительного уведомления Собственников в случаях:

а) возникновения или угрозы возникновения аварийных ситуаций на оборудовании или сетях, по которым осуществляется водо-, тепло-, электро-, газоснабжение, а также водоотведение;

б) стихийных бедствий и чрезвычайных ситуаций, а также необходимости их локализации и устранения.

3.3.6. Приостановить или ограничить предоставление коммунальной услуги (до устранения нарушений) через 30 дней после письменного предупреждения (претензии) Собственника в случаях:

а) несвоевременной или неполной оплаты Собственником коммунальных услуг за три и более расчетных периода подряд;

б) самовольного присоединения к внутридомовым инженерным системам или присоединения к внутридомовым инженерным системам в обход приборов учета;

в) получения соответствующего предписания уполномоченных государственных или муниципальных органов;

г) использования Собственником бытовых машин (приборов, оборудования) мощностью, превышающей технические характеристики внутридомовых инженерных систем, указанные в техническом паспорте жилого помещения.

3.3.7. Организовывать и проводить проверку технического состояния коммунальных систем в помещениях Собственника.

3.3.8. Оказывать услуги и работы, связанные с управлением, содержанием и текущим ремонтом общего имущества многоквартирного дома, не вошедшие в перечни работ, услуг, определенными приложениями № 2, № 3, № 4 настоящего Договора, на основании решения общего собрания собственников.

3.3.9. В случае нарушения Собственником п. 2.2.9. настоящего договора, производить перерасчет в соответствии с «Правилами предоставления коммунальных услуг» (Постановление Правительства РФ № 354)

3.3.10. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации, информации, предоставленной Собственниками, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому количеству проживающих.

3.3.11. Взыскивать с должников сумму неуплат и убытков, (пени) нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой, в порядке, установленном действующим законодательством.

3.3.12. Выполнять работы и оказывать услуги, не предусмотренные в составе перечней работ и услуг (приложение 2,3,4), утвержденных общим собранием собственников помещений, если необходимость их проведения

вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья, проживающих в многоквартирном доме, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу Собственников, за счет собственников без необходимости согласования данных работ.

Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества при их наличии, при их отсутствии путем дополнительных целевых сборов. Информирование Собственников осуществляется, путем вывешивания уведомления на входных дверях каждого подъезда.

3.3.13. Размещать соответствующие технические службы, необходимые для осуществления эксплуатации многоквартирного дома, в помещениях, являющихся общим имуществом Собственников, а также самостоятельно без согласования с собственниками заключать договора на пользование общим имуществом многоквартирного дома.

4. Порядок расчетов.

4.1. Порядок определения цены договора

4.1.1. Цена договора управления устанавливается в размере стоимости услуг, работ по управлению многоквартирным домом, содержанию (в том числе по предоставляемым жилищным услугам) и текущему ремонту общего имущества, а так же стоимости коммунальных услуг.

4.1.2. Стоимость услуг, работ по управлению многоквартирным домом, содержанию (в том числе предоставлению жилищных услуг) и текущему ремонту общего имущества определяется исходя из тарифов, установленных общим собранием собственников многоквартирного дома. В случае изменения стоимости услуг, работ по управлению многоквартирным домом, содержанию (в том числе предоставлению жилищных услуг) и текущему ремонту общего имущества, в соответствии с решением общего собрания, принимается к расчетам по договору новая стоимость.

4.1.3. Плата за коммунальные услуги производится по тарифам и нормативам, установленным уполномоченными органами в соответствии с действующим законодательством РФ. В случае изменения стоимости коммунальных услуг, в соответствии с решением уполномоченного органа, принимается к расчетам по договору новая стоимость.

4.1.4. Управляющая организация информирует Собственников об изменении цены настоящего договора не позднее, чем за 10 дней до вступления в силу изменений путем размещения информации об этом в общедоступных местах многоквартирного дома.

4.2. Порядок определения платы за содержание и ремонт помещений, и ее размеры

4.2.1. Сумма, подлежащая к оплате по настоящему договору определяется для каждого Собственника пропорционально его доле на общее имущество Собственников соответствующих жилых и нежилых помещений в общем имуществе Собственников.

4.3. Порядок определения платы за коммунальные услуги и ее размеры

4.3.1. Размер платы за коммунальные услуги (ежемесячный платеж), предусмотренный настоящим договором, рассчитывается:

- при наличии общедомовых и индивидуальных приборов учета коммунальных услуг в соответствии с показаниями приборов учета;
- при отсутствии общедомовых и индивидуальных приборов учета коммунальных услуг в соответствии с нормативами потребления коммунальных услуг и соответствующими тарифами, установленными уполномоченными органами в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.4. Порядок внесения платы за содержание и ремонт помещений и платы за жилищные и коммунальные услуги

4.4.1. Оплата жилья и коммунальных услуг производится ежемесячно до 25 числа месяца, следующего за истекшим месяцем, путем внесения наличных денежных средств в кассы МУП «ГИТЦ». Собственники имеют право самостоятельно производить оплату коммунальных услуг непосредственно на счета ресурсоснабжающих организаций.

4.4.2. Не использование Собственником принадлежащего ему помещения, не освобождает Собственника от платы за жилищные услуги по содержанию и текущему ремонту дома, а также за предоставленную коммунальную услугу по отоплению принадлежащего ему жилого помещения.

4.4.3. 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.

4.4.4. В случае наличия задолженности по которой имеется исполнительный лист, при поступлении денежных средств на лицевой счет плательщика данная задолженность гасится денежными средствами, оставшимися после оплаты текущих платежей

5. Ответственность сторон.

5.1. Ответственность Управляющей организации:

5.1.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим договором, Управляющая организация несет ответственность, в объемах оплачиваемых собственниками помещений в многоквартирном доме и освобождается от ответственности, если докажет, что надлежащее исполнение условий договора оказалось невозможным вследствие вины Собственника, в том числе, несвоевременного выполнения ими своих обязанностей, а также вследствие действия непреодолимой силы.

5.1.2. Управляющая организация не несет ответственности не исполнение либо ненадлежащее исполнение работ не профинансированных собственниками помещений многоквартирного дома.

5.2. Ответственность Собственников жилых помещений:

5.2.1. Управляющая организация вправе взыскать с Собственников ущерб, вызванный ненадлежащим исполнением обязанностей по настоящему договору.

5.2.2. Собственники, не обеспечившие допуск работников Управляющей организации и (или) специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения, для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем договоре, несут имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий перед Управляющей организацией и третьими лицами (другими Собственниками, членами их семей).

5.2.3. Собственники помещений, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги (должники), обязаны уплатить пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм, за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

5.3. Условия освобождения от ответственности:

5.3.1. Управляющая организация не несет ответственность:

- по обязательствам собственников помещений;
- за противоправные действия (бездействия) собственников и лиц, проживающих в помещениях собственников;
- в случаях использования собственниками общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;
- в случаях возникновения аварий, произошедших не по вине управляющей организации и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.);
- за ненадлежащее содержание общего имущества, если собственники помещений не профинансировали его содержание и ремонт;

6. Порядок разрешения споров

6.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении Сторонами условий настоящего договора, регулируются в претензионном порядке.

6.2. Сторона, получившая претензию, должна представить ответ в течение 30 дней с момента ее получения.

6.3. В случае если споры и разногласия Сторон не могут быть разрешены в претензионном порядке, они подлежат разрешению в судебном порядке по месту нахождения Управляющей организации или по месту нахождения собственника в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7. Порядок осуществления контроля.

7.1. Контроль осуществляется уполномоченным лицом (указанным в п. 3.1.3.) путем:

- подписания актов выполненных работ и оказанных услуг Управляющей организацией;
- предоставления отчетности Управляющей организацией;
- участия в проведении осмотров общего имущества в согласованные с управляющей организацией сроки;
- актирования фактов не предоставления услуг или предоставления услуг не надлежащего качества;
- участия в приемке работ по капитальному и текущему ремонту общего имущества.

7.2. Если в течение 10 дней с момента предоставления акта уполномоченному лицу Управляющая организация не получила мотивированный отказ от приёмки работ (услуг), то работы (услуги) считаются принятыми.

8. Форс – мажор.

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

8.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из Сторон не может

требовать от другой возмещения возможных убытков.

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

9. Прочие условия

9.1. Настоящий договор вступает в силу с даты указанной перед преамбулой договора и действует в течение 5 лет.

Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях при отсутствии решения общего собрания собственников жилых помещений многоквартирного дома о прекращении данного договора, либо заявления Управляющей организации о расторжении договора не позднее 30 дней до окончания срока его действия.

9.2. Настоящий договор может быть расторгнут в одностороннем порядке:

9.2.1. По инициативе Собственника в случае:

- принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за 2 месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

- если Управляющая организация не выполняет условий настоящего Договора. Решение принимается на общем собрании собственников помещений;

9.2.2. По инициативе Управляющей организации:

- отказа Собственников на общем собрании в принятии решения об установлении платы согласно разделу 4 настоящего договора на новый календарный год;

- отказа Собственников от принятия решения на общем собрании о проведении текущего и/или капитального ремонта;

- отказа Собственников от принятия решения на общем собрании собственников по вопросам проведения работ связанных с исполнением предписаний уполномоченных органов власти.

- при условии когда управляющая компания не получает от собственников денежные средства на которое было вправе рассчитывать при заключении договора при заключении договора и добросовестном исполнении сторонами взятых на себя обязательств. При принятии решения Управляющей компанией о расторжении настоящего договора управления в одностороннем порядке, управляющая организация не менее чем за 30 календарных дней уведомляет собственников помещений о расторжении договора путем вывешивания уведомления о расторжении договора управления в общедоступном месте, а так же путем раскладки уведомлений о расторжении договора управления в почтовые ящики собственников помещений.

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

9.4. Все изменения и дополнения к настоящему договору не связанные с его расторжением оформляются дополнительным соглашением, составленным в письменной форме и подписанным Сторонами настоящего договора. Дополнительные соглашения действуют на период, указанный в таких соглашениях.

9.5. Настоящий договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу. Один экземпляр хранится у уполномоченного представителя собственников, второй – у Управляющей организации.

9.6. В случае прекращения у Собственника права собственности или иного вещного права на помещения в многоквартирном доме, данный договор в отношении указанного Собственника считается расторгнутым. При этом расторжение договора не влечет прекращения обязательств, не исполненных Собственником на момент расторжения договора. При этом новый Собственник присоединяется к настоящему договору путем его подписания, либо выдачи доверенности на его подписание.

9.7. Все приложения к настоящему договору, а также к дополнительным соглашениям, оформляемым в порядке, установленном настоящим договором, являются его неотъемлемой частью.

10. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

Управляющая организация
ООО "ЖЭУ Центральное"

633209, г. Искитим, ул. Комсомольская, 15 а

Тел./факс 2-43-70, тел. 2-43-61 (диспетчер)

БИК 045003710, ОГРН 1105472000688

р/сч 40702810919070000430

в БФ Банка «Левобережный» (ОАО)

ИНН/КПП 5446012034/544601001

Директор _____ / В.С. Круталевич/

Собственники
Сивков Сергей Александрович
действующий за себя и
по доверенности от собствен-
ников помещений много-
квартирного дома № 23
и-и4 Северный

Подпись _____

