

ПРОЕКТ **ДОГОВОР**

по управлению многоквартирным домом

г. Новосибирск

« 20 » марта

2017 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Сибавтостройсервис», в лице директора Оспенникова Виктора Васильевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с одной стороны, и ФИО, являющаяся собственником квартиры № ___ в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Новосибирск, ул. Ельцовская, 6/2, (далее – дом, МКД), от имени и по поручению собственников МКД и действующая на основании решения общего собрания собственников Многоквартирного дома от « » 2017 г. Протокол № , именуемая в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», руководствуясь ст. 162 Жилищного кодекса Российской Федерации, Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 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», Приказом Минрегиона России от 27.06.2012 № 252 «Об утверждении примерных условий энергосервисного договора, направленного на сбережение и (или) повышение эффективности потребления коммунальных услуг при использовании общего имущества в многоквартирном доме», Постановлением Правительства Российской Федерации от 23.09.2010 № 731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Управляющая организация обязуется оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу: г. Новосибирск, ул. Ельцовская, 6/2, а также оказывать иные жилищные и коммунальные услуги. Собственник обязуется оплачивать эти услуги и работы согласно условиям настоящего Договора.

1.2. Состав общего имущества дома определен в Перечне общего имущества дома (Приложение № 1 к настоящему Договору).

1.3. Услуги и работы по управлению домом включают:

- необходимый объем, качественное и надлежащее содержание, эксплуатацию и ремонт общего имущества дома согласно Перечню общего имущества дома (Приложение № 1 к настоящему Договору);

- создание условий для сохранности общего имущества дома;

- обеспечение пользователей жилых помещений (квартир) дома коммунальными и иными услугами надлежащего качества и в надлежащем количестве, безопасными для жизни и здоровья потребителей способами, не причиняя вреда их имуществу;

- иные услуги и работы, направленные на достижение целей управления домом.

1.4. Работы и услуги осуществляются Управляющей организацией в соответствии с условиями настоящего Договора, а также на основании действующих в Российской Федерации нормативных документов и правил, их положений, в том числе рекомендуемых, действующих на момент заключения Договора.

1.5. Высшим органом управления домом является общее собрание собственников помещений

в доме, обладающих необходимым для принятия решения количеством голосов.

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

2. ОБЩИЕ ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Стороны обязуются:

2.1.1. Содержать общее имущество дома в соответствии с требованиями нормативных документов, а также действующих санитарных и эксплуатационных норм, правил пожарной безопасности и не допускать хранения взрывоопасных веществ и веществ, угрожающих безопасности и/или здоровью жителей дома.

2.1.2. Обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания.

3. ОБЯЗАННОСТИ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ

3.1. Управляющая организация должна приступить к выполнению своих обязанностей по управлению домом по настоящему Договору в течение 30 дней после проведения собрания. Известить собственников о дате начала выполнения своих обязанностей по управлению домом путем размещения информации на информационных стендах. Управляющая организация своими силами, а также силами иных организаций оказывает услуги и выполняет работы, согласно Перечня и стоимости работ, услуг, оказываемых Управляющей организацией и иными организациями (Приложение № 2 и Приложение №3 к настоящему Договору). Договора с иными организациями Управляющая компания заключает от своего имени и за счет Собственника.

Заключить Договоры на обслуживание и ремонт общего имущества, предоставление иных жилищных и коммунальных услуг с исполнителями, подрядчиками и ресурсоснабжающими организациями.

Осуществлять контроль за соблюдением условий Договоров, качеством и количеством выполняемых работ, поставляемых коммунальных и других услуг, их исполнением, а также вести их учёт.

Границей эксплуатационной ответственности между Общим имуществом в многоквартирном доме и личным имуществом - помещением собственников и иных владельцев жилых помещений является:

На трубопроводах на отводе трубы от транзитного стояка по первому резьбовому соединению на входе в квартиру: по электричеству — на клеммах электрического счетчика: по канализации в месте соединения канализации к стояку. Расходы не входящие в тариф будут включены в годовой финансовый отчет.

3.2. На момент заключения настоящего Договора Перечень и стоимость работ, услуг, оказываемых Управляющей организацией и иными организациями (Приложение № 2 и Приложение №3 к настоящему Договору), оказываемых и выполняемых Управляющей организацией и иными организациями по настоящему Договору за ежемесячную плату Собственника, согласно условиям настоящего Договора, является исчерпывающим.

Услуги и работы, не предусмотренные Перечнем и стоимостью работ, услуг, оказываемых Управляющей организацией и иными организациями (Приложение № 2 и Приложение №3 к настоящему Договору) оказываются и выполняются Управляющей организацией для Собственника за отдельную плату.

3.3. Управляющая организация обязуется:

- оказывать услуги и выполнять работы качественно, в объеме и сроки, предусмотренные настоящим Договором;

- обеспечить круглосуточную ежедневную работу аварийно-диспетчерской службы (предоставить информацию о телефонах аварийных служб и уполномоченных представителей УК путём своевременного размещения объявлений на информационных стендах);

- не позднее, чем за 1 (одни) сутки предупреждать Собственника о временном (вынужденном) прекращении предоставления отдельных видов коммунальных услуг;

- в течение 30 (тридцати) рабочих дней со дня подписания настоящего Договора произвести

осмотр коммуникаций, оборудования и конструктивных элементов дома и оформить соответствующий Акт;

- в течение 90 (девяноста) рабочих дней со дня оформления Акта осмотра коммуникаций, оборудования и конструктивных элементов дома, представить на его основании предложения Собственнику по необходимым дополнительным работам и услугам, не предусмотренными Перечнем и стоимостью работ, услуг, оказываемых Управляющей организацией и иными организациями (Приложение № 2 и Приложение № 3 к настоящему Договору) на момент подписания Договора; В период нахождения дома на Гарантийном обслуживании, в этот же срок, со дня оформления Акта осмотра коммуникаций, оборудования и конструктивных элементов дома, направляет претензию по выявленным недостаткам напрямую Застройщику, с одновременным уведомлением собственников о данном факте;

- вести и хранить соответствующую техническую документацию (базу данных) на дом, своевременно вносить в техническую и иную документацию изменения и дополнения, отражающие состояние дома в соответствии с результатами проводимых осмотров;

- представлять Собственнику платежные документы на внесение платы по настоящему Договору не позднее пятого числа месяца, следующего за расчетным месяцем;

- выполнять заявки Собственника по устранению неисправностей и аварий согласно сроков, установленных Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 г. № 170

- составлять дефектные акты, по выявленным дефектам строительства от застройщика (в гарантийный период) и при аварийных случаях, причем данный документ составляется УК в течение суток с момента уведомления собственником официального представителя УК в письменной или устной форме;

- осуществлять юридическую поддержку собственника по выявленным дефектам строительства от застройщика (в гарантийный период) и при аварийных случаях, давать необходимые разъяснения в течение 10-ти рабочих дней с момента письменного обращения собственника или возникновения дефектного акта;

- представлять интересы собственника и лиц, пользующихся принадлежащими ему на законных основаниях помещениями, по вопросам, связанным с исполнением своих обязательств по настоящему Договору;

- вести реестр собственников, делопроизводство, бухгалтерский учёт, бухгалтерскую и иную необходимую документацию и отчетность по управлению домом;

- осуществлять взаимодействие с уполномоченными регистрационными органами, бесплатно выдавать необходимые справки, заверять доверенности;

- не распространять персональные данные, конфиденциальную информацию, касающуюся собственника, не передавать её иным лицам, в т.ч. организациям, без письменного разрешения собственника или наличия иного законного основания;

- рассматривать предложения и заявления Собственника по улучшению работы Управляющей организации в течение 10-ти рабочих дней и давать письменный ответ с приложением всех необходимых расчетов, комментариев и пояснений;

- направлять своего представителя для участия в общих собраниях Собственников;

- учитывать предложения и пожелания Собственника при проведении текущего, капитального ремонта;

- еженедельно директором управляющей организации по четвергам с 15.00 до 17.00 организовать прием граждан по личным вопросам по адресу: г. Новосибирск, ул. Кирова, 86;

- предоставлять любую техническую документацию, а также документы, подтверждающие факт осуществления затрат УК по выполнению требований данного договора, сразу же при обращении собственника - для ознакомления или копии таких документов в течение 10-х рабочих дней с момента письменного запроса собственника.

3.4. Управляющая организация обязана предупреждать Собственника о необходимости устранить нарушения, связанные с использованием Собственником, или лиц, совместно с ним проживающих, жилого помещения не по назначению, либо с ущемлением прав и интересов соседей и других Собственников помещений дома.

В случае повторных нарушений со стороны Собственника или проживающих в его помещении

лиц, потребовать соблюдения норм и правил в судебном порядке.

4. ОБЯЗАННОСТИ СОБСТВЕННИКА

4.1. Собственник обязуется:

4.1.1. Использовать и содержать занимаемое жилое помещение, а также общее имущество дома исключительно в соответствии с их назначением и в целях согласно действующему законодательству РФ.

4.1.2. Допускать в занимаемое жилое помещение в доме работников Управляющей организации, обслуживающих дом, а также лиц, имеющих право проведения работ на системах электро-, тепло-, газо-, водоснабжения и водоотведения для устранения аварий, для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов дома, приборов учета, а также контроля за их эксплуатацией.

4.1.3. Незамедлительно сообщать Управляющей организации по адресу: г. Новосибирск, ул. Кирова, 86 или диспетчеру по тел. 347 47 30 об имеющихся повреждениях и неисправностях в инженерных коммуникациях и строительных конструкциях дома.

4.1.4. Соблюдать Правила пожарной безопасности и противопожарной защиты при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами. Не допускать установки самостоятельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, мест общего пользования, запасных выходов и т.д.

4.1.5. Без оформления в установленном порядке письменных разрешений соответствующих органов государственной власти и местного самоуправления, а также Управляющей организации:

- не производить перенос инженерных сетей в занимаемом жилом помещении дома;
- самовольно присоединяться к внутридомовым инженерным системам или присоединяться к внутридомовым инженерным системам в обход приборов учёта;
- не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети;
- дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру;
- не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающих требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам;
- не нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных услуг;
- не использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);
- не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций дома;
- не производить самостоятельных отключений систем инженерного оборудования, за исключением аварийных ситуаций;
- не производить переустройство и реконструкцию занимаемого жилого помещения в доме;
- отчуждать, выделять в собственное, личное или третьих лиц пользование общее имущество без соответствующего решения общего собрания собственников всех помещений в доме.

4.1.6. Производить оплату за услуги и работы Управляющей организации по управлению домом, предусмотренные Перечнем и стоимостью работ, услуг, оказываемых Управляющей организацией и иными организациями (Приложение № 2 и Приложения 3 к настоящему Договору) в объеме и сроки, предусмотренные настоящим Договором.

4.1.7. Пропорционально своей доле в общем имуществе дома принимать участие в оплате общих для дома дополнительных расходах, не предусмотренных в Перечне и стоимости работ, услуг, оказываемых Управляющей организацией и иными организациями (Приложение № 2 и Приложения № 3 к настоящему Договору) и направленных на достижение целей управления домом,. Дополнительные расходы должны быть утверждены общим собранием собственников.

4.1.8. Выполнять правила пользования жилым помещением, санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные, эксплуатационные требования предусмотренные законодательством, в том числе:

- поддерживать чистоту и порядок на балконах, лоджиях, в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных площадках, подвалах и других местах общего пользования;

- выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально отведенные для этого места;
- не допускать засорения канализации;
- не допускать курение в местах общего пользования;
- не производить слив воды из системы и приборов отопления;
- не нарушать права и законные интересы соседей.

5. ПРАВА СОБСТВЕННИКА

5.1. Собственник имеет право:

5.1.1. Получать услуги в объемах, не ниже установленных настоящим Договором и органами местного самоуправления нормативов потребления услуг, отвечающих параметрам качества и надежности.

5.1.2. В установленном законодательством РФ порядке требовать возмещения убытков, причиненных Управляющей организацией или иными привлеченными организациями вследствие невыполнения, или ненадлежащего выполнения своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

5.1.3. Предоставлять заявки и предложения на проведение дополнительных работ и оказание дополнительных услуг, не предусмотренных Перечнем и стоимостью работ, услуг, оказываемых Управляющей организацией и иными организациями (Приложение № 2 и Приложения № 3 к настоящему Договору).

5.1.4. В установленные настоящим Договором и законодательством РФ сроки, требовать от Управляющей организации устранения выявленных недостатков в услугах и работах, если эти недостатки возникли вследствие ненадлежащего выполнения Управляющей организацией своих обязательств по настоящему Договору.

5.1.5. Вносить предложения по улучшению работы Управляющей организации.

5.1.6. Получать платежные документы на внесение платы по настоящему Договору.

5.1.7. Требовать произвести перерасчет платы по настоящему Договору при оказании УК работ, оказании услуг не в полном объеме (в случае временного отсутствия), не надлежащего качества или по завышенным ставкам, в течение 30 дней с момента выявления такого факта.

5.1.8. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством РФ.

6. ПРАВА УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ

6.1. Управляющая организация вправе:

6.1.1. В установленном законодательством РФ порядке требовать возмещения убытков, понесенных в результате нарушения Собственником обязательств по платежам и иные убытки, причиненные Собственником вследствие невыполнения, или ненадлежащего выполнения своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

6.1.2. Организовывать и проводить в установленном законодательством РФ порядке проверки количества проживающих в занимаемом Собственником жилом помещении в доме лиц.

6.1.3. Организовывать и проводить проверки коммуникаций, оборудования и конструктивных элементов дома.

6.1.4. В случае изменения тарифов на холодную воду, водоотведение, электроэнергию, отопление и горячее водоснабжение (на основании Приказов департамента по тарифам НСО) в одностороннем порядке производить перерасчет платы (доли тарифа идущей на оплату данных коммунальных услуг в части ОДН) по настоящему Договору, известив об этом Собственника путем направления ему соответствующего платежного документа. Любое другое изменение тарифа (структуры расчета, порядка, либо его составляющих) подлежит обязательному согласованию общим собранием собственников.

6.1.5. Заключать договоры, направленные на достижение целей управления домом с любыми физическими и юридическими лицами, имеющими лицензию на соответствующий вид деятельности, если это предусмотрено законодательством РФ.

6.1.6. Использовать общее имущество (в т.ч. сдача в аренду) в многоквартирном доме только на основании решения общего собрания Собственников. Средства, полученные УК от

использования общего имущества собственников, должны быть направлены на содержание общего имущества дома (повышение благоустройства дома и прилегающей территории, развитие инфраструктуры, систем безопасности).

7. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ И УСЛУГИ

7.1. Управляющая организация вправе по настоящему Договору на основании решения общего собрания Собственников проводить и/или организовывать работы по капитальному ремонту (реконструкции) дома или его отдельных элементов:

7.1.1. Управляющая организация обязана известить Собственников об установленных согласно техническим регламентам сроках проведения работ по капитальному ремонту (реконструкции) дома или отдельных элементов не позднее, чем за 6 (шесть) месяцев до их наступления.

7.1.2. Решение о проведении работ по капитальному ремонту (реконструкции) дома или отдельных элементов, принимается Собственниками на общем собрании с участием представителя Управляющей организации не позднее, чем за 2 (два) месяца до наступления регламентных сроков таких работ и оформляется соответствующим протоколом.

7.1.3. На общем собрании Собственников по вопросу проведения капитального ремонта (реконструкции) дома или отдельных элементов решаются следующие вопросы:

- целесообразность проведения капитального ремонта (реконструкции) дома;
- содержание и сроки проведения работ (составление дефектной ведомости и календарного плана-графика работ);
- ориентировочная цена работ и материалов;
- порядок оплаты работ;
- выбор генеральной подрядной организации;
- качество и гарантийные сроки на работы;
- ответственность и права сторон;
- контроль со стороны Собственников качества выполнения работ.

7.1.4. На условиях, определенных решением общего собрания Собственников, Управляющая организация с подрядной организацией заключает договор на проведение работ по капитальному ремонту (реконструкции) дома или отдельных элементов.

7.2. Управляющая организация вправе проводить и/или организовывать работы по комплексному ремонту внутри жилых помещений Собственников по их письменным заявлениям:

7.2.1. На основании заявления Собственника между Управляющей организацией и Собственником заключается Договор, в котором оговариваются следующие вопросы:

- содержание и сроки проведения работ (составление дефектной ведомости и календарного плана-графика работ);
- ориентировочная цена работ и материалов;
- порядок оплаты работ;
- качество и гарантийные сроки на работы;
- ответственность и права сторон;
- контроль со стороны Собственника качества выполнения работ.

7.3. Управляющая организация за дополнительную плату также вправе проводить и/или организовывать иные работы и оказывать иные услуги, не предусмотренные в Перечне и стоимости работ, услуг, оказываемых Управляющей организацией и иными организациями (Приложение № 2 и Приложение №3 к настоящему Договору) по письменным заявлениям Собственников.

В частности, Управляющая организация вправе по заявлению Собственника устранять повреждения жилого помещения Собственника, а также производить ремонт либо замену поврежденного санитарно-технического, электротехнического и иного оборудования, находящегося внутри жилого помещения Собственника и не относящегося к общему имуществу дома.

7.4. Управляющая организация вправе по настоящему Договору на основании решения общего собрания Собственников об утверждении размера ежемесячного целевого взноса на выплату вознаграждения членами Совета и/или Председателю Совета многоквартирного дома, ежемесячно начислять и включать в платежные документы (квитанции), выставляемые собственникам

жилых/нежилых помещений, сумму вознаграждения членами Совета и/или Председателю Совета многоквартирного дома.

8. ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КОНТРОЛЯ

8.1. Общее собрание выбирает Совет дома для осуществления взаимодействия с УК, в том числе получения отчёта о выполнении УК своих обязательств по настоящему Договору. Общий отчёт УК о проделанной работе проходит один раз в год на общем собрании собственников. Рабочая встреча с Советом дома проходит ежеквартально.

Собственник осуществляет контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору самостоятельно или через уполномоченное лицо, представляющего интересы собственника на основании доверенности, оформленной в соответствии с действующим законодательством РФ.

8.2. Недостатки, выявленные Собственником или уполномоченным общим собранием Собственников жилых (квартир) и нежилых помещений старшим по дому, фиксируются в письменном виде (актом) в присутствии уполномоченных представителей Управляющей организации:

8.2.1. Недостатки, указанные в акте, а также предложения Собственников по устранению этих недостатков, рассматриваются Управляющей организацией в течение 10 (десяти) календарных дней с момента получения акта.

8.2.2. Управляющая организация в течение 10 (десяти) календарных дней с момента получения акта, вправе организовать обсуждение недостатков и предложений по их устранению на общем собрании Собственников с участием своего представителя.

8.2.3. В случае отказа Собственников от проведения общего собрания по обсуждению выявленных недостатков, причин их возникновения и предложений по их устранению, Управляющая организация, если эти недостатки возникли по вине Управляющей организации, вследствие ненадлежащего выполнения своих обязательств по настоящему Договору, устраняет выявленные недостатки.

8.3. Управляющая организация ежегодно в первом квартале текущего года отчитывается перед собственниками о выполнении договора управления за отчетный период работах и оказанных услугах согласно ст.162 п.11 ЖК РФ.

8.4. Управляющая компания обязана предоставлять любую техническую документацию, а также документы, подтверждающие факт осуществления затрат УК по выполнению требований данного договора, сразу же при обращении собственника - для ознакомления или копии таких документов в течение 10-х рабочих дней с момента письменного запроса собственника.

9. РАЗМЕР И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ РАБОТ И УСЛУГ

9.1. Плата по настоящему Договору определяется одинаково для каждого собственника, исходя из общей стоимости работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в доме, пропорционально доле принадлежащего ему помещения в праве общей собственности на общее имущество и включает:

9.1.1. Плату за работы и услуги согласно Перечня и стоимости работ, услуг, оказываемых Управляющей организацией и иными организациями (Приложение № 2 и Приложение № 3 к настоящему Договору).

9.2. Расчетный период для оплаты работ и услуг, предусмотренных Перечнем и стоимостью работ, услуг, оказываемых Управляющей организацией и иными организациями (Приложение № 2 и Приложение №3 к настоящему Договору) устанавливается в один календарный месяц.

Срок оплаты – до 10 числа месяца, следующего за расчетным месяцем. Начисление и оплата стоимости услуг и работ, предусмотренных в Перечне и стоимости работ, услуг, оказываемых Управляющей организацией и иными организациями (Приложение № 2 и Приложение № 3 к настоящему Договору), осуществляется после получения Акта приема-передачи жилого помещения Собственником.

9.3. Плата за работы и услуги, предусмотренные Перечнем и стоимостью работ, услуг, оказываемых Управляющей организацией и иными организациями (Приложение № 2 и Приложение №3 к

настоящему Договору) вносится Собственником на основании соответствующих платежных документов Управляющей организации, не позднее 10 (десятого) числа месяца, следующего за расчетным месяцем.

Плата осуществляется путем перечисления денежных средств на расчетный счет Управляющей организации.

Оплата ресурсоснабжающим организациям, собственники осуществляют напрямую, на основании отдельных договоров по присвоенным лицевым счетам. Собственники производят оплату Управляющей компании в рамках настоящего Договора за коммунальные услуги (теплоснабжение, электроснабжение, горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение, а также за коммунальные услуги) потребленные на общедомовые нужды;

9.4. Оплата дополнительных работ и услуг, не предусмотренных Перечнем и стоимостью работ, услуг, оказываемых Управляющей организацией и иными организациями (Приложение № 2 и Приложение № 3 к настоящему Договору) производится Собственником отдельно от платы по настоящему Договору, согласно решению общего собрания Собственников, согласно условиям отдельно заключенного Собственником договора с Управляющей организацией.

9.5. Размер оплаты работ и услуг по капитальному ремонту (реконструкции) дома и отдельных элементов устанавливается на договорной основе между Управляющей организацией и Собственниками.

Основанием для установления цены договора является решение общего собрания Собственников помещений дома, принятого с учетом рекомендаций Управляющей организации с экономическим обоснованием стоимости работ и услуг.

9.6. Любое **ИЗМЕНЕНИЕ ТАРИФА Управляющая компания осуществляет только через согласование с собственниками жилья (путем проведения общего собрания собственников).** Размер оплаты работ и услуг, направленных на достижение целей управления домом, **Управляющая организация** вправе без согласования с **Собственником** помещений к ранее установленной в Перечне стоимости работ, услуг, оказываемых Управляющей организацией и иными организациями (Приложение № 2 к настоящему договору) применить индексацию цен, в том числе в случае, если инициированное управляющей организацией общее собрание собственников помещений не состоялось по причине отсутствия кворума, установленного п. 1.ст. 46 ЖК РФ. Индексация цен стоимости работ, услуг, оказываемых Управляющей организацией и иными организациями (Приложение № 2 к настоящему договору) рассчитывается с учетом применения величины индекса потребительских цен, рассчитываемых Госкомстатом РФ за каждый предыдущий год в целом по товарам и услугам.

- в связи с изменением цен на работы и услуги сторонних организаций.

9.7. Управляющая организация обязана извещать Собственника об изменениях размера оплаты работ и услуг, предусмотренных пунктами 9.6 настоящего Договора.

9.8. Неиспользование помещения не освобождает Собственника от расходов на содержание и текущий ремонт и от уплаты коммунальных платежей. При временном отсутствии Собственника при предоставлении подтверждающих документов возможен перерасчет платы за отдельные виды коммунальных услуг в Порядке, утвержденном Правительством РФ.

10. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

10.1. Все изменения (приложения и дополнения) к настоящему Договору действительны, если они приняты на общем собрании собственников и оформлены Протоколом.

10.2. Настоящий Договор, может быть, расторгнут Собственником в одностороннем порядке без согласия Управляющей организации только на основании решения общего собрания Собственников жилых (квартир) и нежилых помещений дома. При этом Собственники должны в письменной форме уведомить Управляющую организацию о причинах расторжения за 30 (тридцать) календарных дней до расторжения Договора. При этом Собственник осуществляет расчет с Управляющей организацией согласно Перечню и стоимости работ, услуг, оказываемых Управляющей организацией и иными организациями (Приложение № 2 и Приложение № 3 к настоящему договору) до даты расторжения договора, включительно.

Если устранение причин расторжения настоящего Договора находится в компетенции Управляющей организации и если ею за 30 (тридцать) календарных дней предприняты меры по устранению этих причин и при согласии Собственников помещений в доме, действие Договора может быть продолжено.

Расторжение Договора не является для УК основанием для прекращения обязательств по выполнению работ по управлению, содержанию и ремонту дома, а также предоставления коммунальных и иных услуг, предусмотренных Договором до даты расторжения Договора включительно.

10.3. Договор подлежит изменению, независимо от согласия Сторон, в случае принятия закона или другого нормативного Акта, устанавливающих обязательные для сторон иные правила, чем те, которые действовали на момент заключения Договора. О предстоящих данных изменениях УК доводит до Собственников заранее, не позже 20 рабочих дней с момента введения их в силу.

11. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН И ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

11.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

11.1.1. УК несёт ответственность:

- за ущерб, причинённый имуществу собственника или общедомовому имуществу, возникший в результате её действий или бездействия, в установленном законодательством порядке;

- за невыполнение или ненадлежащее выполнение обязательств по Договору в виде неустойки. Размер неустойки составляет одна трёхсотая ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на момент оплаты, от стоимости невыполненных или ненадлежащее выполненных обязательств за каждый день просрочки до полного и/или надлежащего их выполнения.

11.1.2. В случае, если Собственник не своевременно и/или не полностью внес плату по настоящему Договору, последний обязан уплатить Управляющей организации пени в размере одной трёхсотой ставки рефинансирования Банка России, 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.

11.2. Уплата пени не освобождает Стороны от выполнения принятых на себя обязательств по Договору.

11.3. Убытки, причиненные неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств по Договору, возмещаются в полной сумме сверх неустойки.

11.4. Собственник несет ответственность в полном объеме за ущерб, причиненный Управляющей организации в результате противоправных действий Собственника в период действия настоящего Договора; за ущерб, причиненный Управляющей организацией в результате судебных решений по искам третьих лиц, в том числе ресурсоснабжающих организаций.

11.5. Ликвидацию последствий аварий, происшедших по вине Собственника или лиц, проживающих в жилом помещении, обеспечивает Управляющая организация за счет Собственника, либо, с согласия Управляющей организации, Собственник.

11.6. Если Собственниками помещений в доме не производятся регламентные работы по капитальному ремонту (реконструкции) дома или отдельных элементов, согласно п. 7.1 настоящего Договора, ответственность за состояние общего имущества дома и его ухудшение, ложится на Собственников помещений в доме.

Вместе с тем, в случае невыполнения Собственниками помещений в доме регламентных работ по капитальному ремонту (реконструкции) дома или отдельных элементов, Управляющая организация оставляет за собой право изменять размер платы по Договору в части содержания и текущего ремонта общего имущества дома на сумму увеличения затрат на эксплуатацию дома в одностороннем порядке.

11.7. Устранение недостатков инженерного оборудования, строительства, выявленных в процессе обслуживания дома после истечения гарантийного срока эксплуатации, производится за счет средств Собственника совместно с другими Собственниками помещений дома, на основании дополнительного Договора. Управляющая компания должна требовать от застройщика устранения недостатков инженерного оборудования, строительства, выявленного в процессе обслуживания

дома в период гарантийного срока эксплуатации.

11.8. Ликвидацию последствий аварий, происшедших по вине УК, обеспечивает Управляющая организация за свой счет.

11.9. При выявлении, после вступления в силу настоящего Договора, разницы в размерах площади жилого помещения (квартиры), указанной в настоящем Договоре и площадью жилого помещения, указанной в свидетельстве на право собственности на жилое помещение, для расчетов оплаты за услуги, с момента вступления в силу настоящего Договора, подлежит применению размер площади жилого помещения, указанной в свидетельстве на право собственности жилого помещения.

11.10. Договор заключен на срок 1 (один) год.

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

11.12. Действие настоящего Договора по истечении срока действия продляется на 1 (один) год на тех же условиях и без подписания нового Договора, если не принято решение общего собрания Собственников помещений дома о смене Управляющей организации и расторжении настоящего Договора.

11.13. Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, первый из которых хранится в Управляющей организации, второй – у Собственника.

11.14. Все споры, возникающие в ходе исполнения настоящего Договора или в связи с ним, рассматриваются в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

11.15. К настоящему Договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью:

1. Приложение № 1 Перечень общего имущества дома.

2. Приложение № 2 Перечень и стоимость работ, услуг, оказываемых Управляющей организацией и иными организациями.

3. Приложение № 3. **«Работы и услуги, выполняемые и оказываемые Управляющей организацией самостоятельно (оставляющая тарифа «Управление общим имуществом дома»**
- График работы специалистов и представителей УК «Сибавтостройсервис»)

РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

МКД по адресу: г. Новосибирск, ул. Ельцовская, 6/2	Общество с ограниченной ответственностью «Сибавтостройсервис», 630102, г. Новосибирск, ул. Кирова, 86, офис 119 р/с 40702810400000014960 в Новосибирский филиал «ФК Открытие» ПАО г. Новосибирск БИК 045004839, ИНН/КПП 5405312776/540501001, ОГРН 1065405039150 тел. 335-89-03
Собственник кв. № 70	Директор
Качалова Татьяна Владимировна	Оспенников Виктор Васильевич