

Договор управления № 12

(по многоквартирному дому №4, по ул. Георгиевская, г.Калуга)

01.06.2015г.

г. Калуга

Собственники помещений в многоквартирном доме, именуемые в дальнейшем «Собственники», на основании протокола общего собрания собственников помещений б/н от 01.06.2015г., с одной стороны, и **ООО «Управляющая компания Монолит»**, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице Генерального директора Гаджиева Алипулата Шахбановича, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые в дальнейшем Стороны заключили настоящий договор о нижеследующем:

Термины, используемые в настоящем договоре, а также при его исполнении:

«Собственники» - сторона настоящего договора в лице физических и юридических лиц, которым на праве собственности принадлежат жилые и нежилые помещения в многоквартирном доме.

«Управляющая организация» - сторона настоящего договора, обязующаяся за плату и надлежащего качества оказывать услуги и выполнять работы, указанные в предмете настоящего договора.

Многоквартирный дом – 5-ти этажный 26-ти квартирный дом, расположенный по адресу: г. Калуга, ул. Георгиевская, д. 4, общей площадью 2838,6 кв. м.

Общее имущество – имущество, принадлежащее на праве общей долевой собственности собственникам помещений в многоквартирном доме, включая помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок*, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

* Земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме с момента формирования земельного участка и проведения его государственного кадастрового учета (п. 5 ст. 16 Федерального закона от 29.12.04 N 189-ФЗ "О введении в действие Жилищного кодекса РФ").

Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме - орган управления многоквартирным домом, компетенция которого относится: выбор способа управления многоквартирным домом, принятие решений о ремонте общего имущества в многоквартирном доме, о пользовании общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме иными лицами, в том числе о заключении договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, если для их установки и эксплуатации предполагается использовать общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме, а также другие вопросы, отнесенные Жилищным кодексом РФ к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Помещение – жилое или нежилое помещение в многоквартирном доме, принадлежащее на праве собственности «Собственнику» (ам), за исключением помещений автостоянок и иных помещений, оформленных в индивидуальную собственность и расположенных в подвале многоквартирного дома и за исключением помещений, относящихся к общему имуществу.

Услуги – работы и услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества, коммунальные услуги, а также услуги по уборке помещений общего пользования в многоквартирном доме и иные услуги и работы, указанные в п. 1.2 настоящего договора.

Пользователи – физические и юридические лица, пользующиеся жилыми и нежилыми помещениями в многоквартирном доме.

Коммунальные услуги - деятельность исполнителя коммунальных услуг по холодному водоснабжению, водоотведению, и электроснабжению, обеспечивающая комфортные условия проживания граждан в жилых помещениях.

Исполнитель коммунальных услуг - юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, а также индивидуальный предприниматель, предоставляющие коммунальные услуги, производящие или приобретающие коммунальные ресурсы и отвечающие за обслуживание внутридомовых инженерных систем, с использованием которых потребителю предоставляются коммунальные услуги.

Потребитель коммунальных услуг - гражданин, использующий коммунальные услуги для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности.

Норматив потребления коммунальных услуг - месячный объем потребления коммунальных ресурсов потребителем, используемый при определении размера платы за коммунальные услуги при отсутствии индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета, а также в иных случаях, указанных в Правилах предоставления коммунальных услуг гражданам (утв. постановлением Правительства РФ от 23 мая 2006 г. N 307).

1. Предмет договора.

- 1.1 «Управляющая организация» по заданию «Собственников» за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставлять коммунальные услуги «Собственникам» и Пользователям.
- 1.2 В состав оказываемых услуг и выполняемых работ (далее Услуги) включается:
- 1.2.1 Содержание и текущий ремонт общего имущества:
- содержание и текущий ремонт конструктивных элементов многоквартирного дома;
 - управление многоквартирным жилым домом;
 - содержание придомовой территории;
 - техническое обслуживание и текущий ремонт внутридомовых инженерных сетей:
 - сетей холодного водоснабжения;
 - сетей горячего водоснабжения;
 - сетей отопления;
 - канализационных сетей;
 - электрических сетей;
 - сбор и вывоз твердых бытовых отходов от контейнеров;
 - обслуживание и текущий ремонт лифтов;
 - уборка мест общего пользования многоквартирного жилого дома (лестничных клеток, лифтов и т.д.);
 - обслуживание коллективного (общедомового) прибора учета тепловой энергии (после оборудования многоквартирного дома узлом учета тепловой энергии);
 - обслуживание коллективного (общедомового) прибора учета воды (после оборудования многоквартирного дома коллективным (общедомовым) прибором учета);
 - обслуживание коллективного (общедомового) прибора учета электроэнергии (после оборудования многоквартирного дома коллективным (общедомовым) прибором учета);
 - техническое обслуживание фасадных и внутридомовых газопроводов.
- 1.2.2 Коммунальные услуги, включающие в себя:
холодное водоснабжение,
горячее водоснабжение,
отопление,
водоотведение,
электроснабжение.
- 1.3 Заявки на ремонт и аварийное обслуживание подаются:
в рабочее время (с понедельника по пятницу с 8-00 до 17-00, кроме обеда с 13-00 до 14-00) по телефонам:
(4842) 73-39-89; (4842) 73-09-35;
в нерабочее время, выходные и праздничные дни по телефонам аварийной службы:
8-960-525-93-94, 8-906-641-35-35 для ремонта сантехнического оборудования;
8-960-525-69-82 для ремонта электрооборудования;
04 для аварийного обслуживания фасадных и внутридомовых газопроводов.
- 1.4 Состав общего имущества указан в приложении № 1 к настоящему договору (Состав общего имущества к многоквартирному дому и имущества, не являющегося общим имуществом собственником помещений в многоквартирном доме) в соответствии с технической документацией.
- 1.5 Перечень и состав работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества указан в приложении № 4 к Постановлению Городской Думы городского округа "Город Калуга" от 16 июля 2008 г. N 113 (Приложение к договору № 2).
- 1.6 Периодичность плановых и частичных осмотров элементов и помещений общего имущества установлена в Приложении № 3 к договору.
- 1.7 Предельные сроки устранения аварийных ситуаций в многоквартирном доме установлены в Приложении № 4 к договору.

2. Права и обязанности сторон.

- 2.1 «Управляющая организация» обязана:
- 2.1.1 осуществлять ремонт и содержание общего имущества в соответствии с требованиями федерального закона от 30 декабря 2009 г. N 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений" и Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме (утвержденными Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006г. № 491), а также предоставлять коммунальные услуги в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам (утвержденными постановлением Правительства РФ от 06 мая 2011 г. N354);
- 2.1.2 вести техническую, финансовую и иную необходимую документацию на многоквартирный дом;

- 2.1.3 обеспечивать выдачу и замену паспортов граждан РФ, регистрационный учет, выдачу справок, выписок из домовых книг, из лицевого счета и т.п. в соответствии с режимом работы «Управляющей организации», указанном в разделе 9 настоящего договора, с учетом следующего:
– прием во вторник, среду и пятницу осуществляется с 14-00 до 17-00 часов;
- 2.1.4 в случае возникновения обстоятельств, затрудняющих выполнение Услуг (полностью или в части), немедленно ставить об этом в известность «Собственников»;
- 2.1.5 при оказании Услуг бережно относиться к имуществу «Собственников», а также к общему имуществу;
- 2.1.6 предоставлять информацию по выполнению договорных обязательств, включая информацию о порядке предоставления, объеме, качестве, периодичности и стоимости Услуг, а также по запросу «Собственников» предоставлять отчет о выполнении настоящего договора управления за предыдущий год по форме в соответствии с Приложением № 9 к настоящему договору и в соответствии с порядком уведомления, указанным в разделе 5 настоящего договора, в течение 2-го квартала года, следующего за отчетным;
- 2.1.7 своевременно рассматривать предложения по изменению обслуживания, а также отвечать на претензии, связанные с оказанием Услуг (по качеству, объему, срокам и др.) и принимать соответствующие меры;
- 2.1.8 направлять через почтовые ящики в многоквартирном доме платежные документы «Собственникам» и Пользователям до 10 числа месяца, следующего за месяцем, в котором предоставлялись Услуги, и контролировать своевременное внесение ими платы за Услуги;
- 2.1.9 на основании заявки «Собственника» направлять своего представителя для составления акта о произошедшей аварии с общим имуществом с указанием нанесенного ущерба общему имуществу и (или) помещению (ям) «Собственника»;
- 2.1.10 проводить капитальный ремонт общего имущества с составлением смет расходов с возмещением Собственниками понесенных затрат «Управляющей организации» при наличии, хотя бы одного из оснований:
- 1) принятие решения на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, в котором должны быть определены сроки капитального ремонта, необходимый объем работ, стоимость материалов и работ, порядок финансирования ремонта и оплаты собственниками помещений в многоквартирном доме расходов на капитальный ремонт, согласованное с «Управляющей организацией»;
 - 2) вынесение «Управляющей организации» предписания, выданного федеральным органом исполнительной власти, органом государственной власти субъекта РФ, уполномоченным осуществлять государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда независимо от его формы собственности;
 - 3) возникновение необходимости устранения физического износа или разрушения, поддержания и восстановления исправности и эксплуатационных показателей, а также в случае нарушения (опасности нарушения) установленных предельно допустимых характеристик надежности и безопасности и при необходимости замены соответствующих элементов общего имущества, а также в иных случаях, когда это требуется в соответствии с федеральным законом от 30 декабря 2009 г. N 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений", Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме (утвержденными Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006г. № 491) и федеральным законом от 23 ноября 2009 г. N 261-ФЗ "Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации".
- По основаниям, предусмотренным подпунктом 2 и 3 п. 2.1.9 настоящего договора, в случае не принятия «Собственниками» решения, указанного в подпункте 1 п. 2.1.9 настоящего договора, капитальный ремонт проводится в сроки, указанные в предложении «Управляющей организации», а в случае их отсутствия, по истечении 30 дневного срока с момента внесения «Собственникам» со стороны «Управляющей организации» предложения об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома, о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов и работ, порядке финансирования ремонта, сроках и способе возмещения расходов и отсутствии встречного предложения с иными условиями проведения капитального ремонта. При этом, стоимость возмещения проведения капитального ремонта выставляется «Собственникам» в квитанциях-извещениях за тот месяц, в котором он был проведен в полном объеме;
- 2.1.11 контролировать и обеспечивать надлежащее выполнение работ и оказание услуг по содержанию и ремонту общего имущества, включая их приемку, привлеченными на договорной основе третьими лицами и нести ответственность перед «Собственниками» в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения ими договорных обязательств согласно настоящему договору;
- 2.1.12 информировать в порядке, закрепленном в разделе 5 настоящего договора, «Собственников» об изменении тарифов на Услуги и нормативов потребления коммунальных услуг не позднее, чем за тридцать дней до даты вступления их в силу при условии их заблаговременного опубликования;
- 2.1.13 нести иные обязанности, предусмотренные Постановлением Правительства «О порядке предоставления коммунальных услуг», Жилищным кодексом РФ и другими нормативно-правовыми актами.
- 2.2 «Управляющая организация» имеет право:
- 2.2.1 заключать договора с третьими лицами в целях исполнения настоящего договора;

- 2.2.2 производить осмотр технического состояния общего имущества в помещениях «Собственников», не являющихся общим имуществом, проверять показания приборов учета «Собственников» и целостность пломб на них, а также факты несанкционированных подключений к инженерным сетям, проводить аварийно-ремонтные и другие необходимые работы в помещениях для целей, связанных с выполнением «Управляющей организацией» своих функций по настоящему Договору, предварительно согласовав с «Собственниками» дату и время посещения, а для ликвидации аварий – в любое время;
- 2.2.3 приостановить или ограничить предоставление коммунальных услуг в порядке, установленном Правительством РФ, а также приостановить выполнение обязательств по настоящему договору лицам, имеющим задолженность по оплате Услуг, но при соблюдении прав и законных интересов других «Собственников» и Пользователей, не имеющих задолженность по оплате Услуг;
- 2.2.4 начислить пени при не внесении «Собственниками» и Пользователями платы за Услуги, либо внесении платы с нарушением сроков, предусмотренной действующим законодательством;
- 2.2.5 заключать договора об использовании общего имущества «Собственников» (в том числе договора на установку и эксплуатацию рекламных конструкций) на условиях, что ежемесячный доход от сдачи в пользование общего имущества распределяется следующим образом:
40 % дохода идет в собственность «Управляющей организации»,
60 % дохода идет на накопление средств, предназначенных для проведения капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома
(настоящий пункт договора действует только при одобрении его на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме в порядке, предусмотренном Жилищным кодексом РФ);
- 2.2.6 требовать от «Собственников» и Пользователей соблюдения правил и норм, указанных в п. 2.3.4. настоящего договора;
- 2.2.7 по заявкам «Собственников» и Пользователей оказывать дополнительные услуги (выполнять дополнительные работы) не входящие в предмет договора за дополнительную плату (Приложение № 6 к договору);
- 2.2.8 назначать представителя для участия в общих собраниях собственников помещений в многоквартирном доме, а также быть инициатором их проведения;
- 2.2.9 осуществлять иные права, предусмотренные Постановлением Правительства «О порядке предоставления коммунальных услуг», Жилищным кодексом РФ и другими нормативно-правовыми актами.
- 2.3 «Собственники» обязаны:
- 2.3.1 оплачивать Услуги в соответствии с пунктом 3 настоящего договора, а также нести расходы на капитальный и текущий ремонт общего имущества в порядке и на условиях, определенных общим собранием собственников помещений;
- 2.3.2 следить за техническим состоянием водопроводных, канализационных, отопительных, электрических и других сетей внутри помещения, не допускать самовольную установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, а также изменения конфигурации помещения, требующие внесения изменения в технический паспорт помещения;
- 2.3.3 при обнаружении неисправностей (аварий) незамедлительно сообщить о них «Управляющей организации» и принять необходимые меры по предотвращению или уменьшению ущерба;
- 2.3.4 соблюдать установленные санитарные и технические правила и нормы, правила пожарной безопасности, правила пользования жилыми помещениями, правила содержания общего имущества, иные правила и нормы, необходимые для поддержания общего имущества и помещений, не являющихся общим имуществом, в надлежащем состоянии, а также выполнять требования «Управляющей организации», указанные в п. 2.2.6. настоящего Договора, в течение указанного в них срока, а в случае отсутствия срока – в течение 5 рабочих дней для требований текущего (неаварийного) характера и в течение 2-х часов для требований аварийного характера;
- 2.3.5 допускать в помещение представителей «Управляющей организации» для осмотра технического состояния общего имущества, проверки показаний приборов учета и целостности пломб на них, фактов несанкционированных подключений к инженерным сетям, проведения ремонтных работ и других целей, связанных с выполнением «Управляющей организацией» своих функций по настоящему Договору, в согласованное время, а для ликвидации аварий – в любое время;
- 2.3.6 предварительно уведомить «Управляющую организацию» при реконструкции, переустройстве и (или) перепланировке Помещения, согласовать указанные действия с соответствующими органами местного самоуправления, в порядке, предусмотренном жилищным законодательством и представить «Управляющей организации» копию проекта реконструкции, переустройства и (или) перепланировки Помещения после получения согласования;
- 2.3.7 в течение месяца с момента вступления в силу настоящего Договора, предоставить «Управляющей организации» копии свидетельств о государственной регистрации права собственности на Помещения в многоквартирном доме;
- 2.3.8 для устранения физического износа или разрушения, поддержания и восстановления исправности и эксплуатационных показателей, в случае нарушения (опасности нарушения) установленных предельно допус-

тимых характеристик надежности и безопасности, а также при необходимости замены соответствующих элементов общего имущества принять необходимые меры:

- 1) принять решение на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, в котором должны быть определены сроки капитального ремонта, необходимый объем работ, стоимость материалов и работ, порядок финансирования ремонта и оплаты собственниками помещений в многоквартирном доме расходов на капитальный ремонт, согласованное с «Управляющей организацией»;
 - 2) в случае не принятия решения, указанного в подпункте 1 настоящего пункта (п. 2.3.8), возместить понесенные «Управляющей организации» затраты по проведению капитального ремонта при условии:
 - уведомления «Собственников» со стороны «Управляющей организации» о необходимости проведения капитального ремонта с указанием причины его проведения в соответствии с подпунктом 2 и (или) подпунктом 3 п. 2.1.10 настоящего договора;
 - истечение месячного срока с момента направления «Собственникам» уведомления в соответствии с разделом 5 настоящего договора;
- 2.3.9 предоставлять «Управляющей организации» информацию о лицах, имеющих доступ в помещение в случае временного отсутствия «Собственника», для проведения аварийных работ;
- 2.3.10 нести иные обязанности, предусмотренные Постановлением Правительства «О порядке предоставления коммунальных услуг», Жилищным кодексом РФ и другими нормативно-правовыми актами.
- 2.4 «Собственники» имеют право:**
- 2.4.1 вносить предложения по улучшению обслуживания помещения;
 - 2.4.2 оказывать содействие «Управляющей организации» в обеспечении благополучного сосуществования с собственниками помещений многоквартирного дома;
 - 2.4.3 требовать и контролировать выполнение обязательств «Управляющей организации» путем получения информации о порядке предоставления Услуг, объеме и качестве, а также путем предъявления претензий, связанных с оказанием Услуг (по качеству, объему и срокам);
 - 2.4.4 производить переустройство и (или) перепланировку помещения после согласования с соответствующими органами местного самоуправления, предварительно уведомив «Управляющую организацию», а после согласования представить ей копию согласованного проекта переустройства и (или) перепланировки Помещения;
 - 2.4.5 делать заявки на ремонт и обслуживание имущества, не являющегося общим имуществом (дополнительные услуги / работы);
 - 2.4.6 осуществлять иные права, предусмотренные Постановлением Правительства «О порядке предоставления коммунальных услуг», Жилищным кодексом РФ и другими нормативно-правовыми актами.

3. Сумма и порядок расчетов.

- 3.1 Обязанность по оплате за оказанные Услуги по настоящему договору распространяется на «Собственников» с момента владения Помещением, т.е. с момента получения «Собственниками» Помещения по акту приема-передачи к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома. За непредоставленные Услуги «Управляющая организация» осуществляет перерасчет за весь период непредоставления каких-либо Услуг по письменному заявлению «Собственника», в котором должно быть указано или к нему должно быть приложено следующее:
- 1) наименование Услуг в соответствии с конкретным подпунктом Приложения № 3 к Постановлению Городской Думы городского округа "Город Калуга" от 16 июля 2008 г. N113 (Приложение №5 к договору),
 - 2) период непредоставления Услуг в количестве полных дней в месяце (часов в дне),
 - 3) документ, подтверждающий факт непредоставления Услуг, подписанный «Управляющей организацией» или 2-мя любыми незаинтересованными лицами.
- 3.2 Оплата Услуг осуществляется «Собственниками» или Пользователями ежемесячно не позднее **25 числа месяца**, следующего за месяцем, в котором предоставлялись Услуги, с момента начала предоставления Услуг, согласно платежным документам (квитанциям-извещениям) на оплату Услуг «Управляющей организации», направляемых через почтовые ящики соответствующих собственников помещений в многоквартирном доме.
- 3.3 **Размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества** в многоквартирном доме рассчитывается пропорционально общей площади помещения, в соответствии с приложением N 3 к Постановлению Городской Думы городского округа "Город Калуга" от 16 июля 2008 г. N 113 (Приложение № 5 к договору).
- 3.4 **Размер платы за коммунальные услуги** рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии, исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами местного самоуправления и (или) органами гос. власти, в соответствии со ст. 157 Жилищного кодекса РФ.
- 3.5 Оплата дополнительных услуг (дополнительных работ), указанных в п. 2.2.7 настоящего договора, производится согласно внутренним расценкам «Управляющей организации» в соответствии с Приложением № 6, а в случае их отсутствия по соглашению сторон. «Управляющая организация» имеет право в одностороннем порядке изменять размер оплаты дополнительных услуг (дополнительных работ), но не чаще 1 раза в календарный год.

- 3.6 Изменение размера платы, указанного в п. 3.3 и п. 3.4 настоящего договора, становится обязательным для сторон в результате изменения тарифов (размера платы) с момента вступления их в силу в соответствии с нормативно-правовыми актами, изданными уполномоченными органами власти или местного самоуправления и не требует внесения изменений в настоящий договор.
- 3.7 При предоставлении Услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, «Управляющей организацией» осуществляется перерасчет размера платы за соответствующие Услуги в порядке, установленном разделом 4 настоящего договора.

4. Порядок сдачи и приемки Услуг.

- 4.1 Ежемесячно, не позднее **10 числа месяца, следующего за истекшим** «Управляющая организация» направляет через почтовые ящики в многоквартирном доме «Собственникам» и Пользователям платежные документы, свидетельствующие о сдаче-приемке Услуг.
- 4.2 Услуги считаются оказанными и подлежат оплате «Собственниками» и Пользователями в полном объеме, за исключением случаев, когда установлены факты непредоставления услуг (невыполнения работ) или предоставления услуг (выполнения работ) ненадлежащего качества:
- 4.2.1 для коммунальных услуг – в порядке, установленном разделами VII и VIII Правил предоставления коммунальных услуг гражданам (утв. постановлением Правительства РФ от 06 мая 2011 г. N354) - Приложение № 7 к настоящему договору;
- 4.2.2 для услуг (работ) по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, включая уборку помещений общего пользования – в порядке, установленном в Правилах 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 (утв. постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. N 491) - Приложение № 8 к настоящему договору.

5. Порядок уведомления «Управляющей организацией» «Собственников» и Пользователей помещений.

- 5.1 Настоящий раздел договора (Порядок уведомления «Управляющей организацией» «Собственников» и Пользователей помещений) действует только при одобрении его на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме в порядке, предусмотренном Жилищным кодексом РФ.
- 5.2 «Управляющая организация» может уведомлять «Собственников» и Пользователей, направив им Лист информации, в целях их надлежащего уведомления с даты, указанной в п. 5.5 настоящего договора, в следующих случаях:
- 5.2.1 введение ограничения предоставления коммунальных услуг, проведение плановых работ и другие случаи, предусмотренные п. 10, п. 24, подпунктом «м», «о» п. 49, п. 80 и п. 81 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 23 мая 2006 г. N 307;
- 5.2.2 изменение размера платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги, тарифов и нормативов потребления коммунальных услуг, изменение иных условий договора или расторжение настоящего договора, а также сообщение информации, предусмотренной п. 42, подпунктом «п» п. 49, подпунктом «г» п. 51 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06 мая 2011 г. N354;
- 5.2.3 уведомление о проведении общих собраний владельцев (собственников) помещений в многоквартирном доме, в соответствии со статьями 44-48 Жилищного кодекса РФ, когда инициатором проведения общего собрания является «Управляющая организация»;
- 5.2.4 в иных случаях, когда необходимо уведомление «Собственников» и Пользователей для выполнения «Управляющей организацией» обязательств по настоящему договору.
- 5.3 В случаях предусмотренных п. 5.2 настоящего договора, «Управляющая организация» считается исполнившей свою обязанность по уведомлению «Собственников» и Пользователей надлежащим образом при выполнении следующих условий:
- 5.3.1 вложение в почтовые ящики соответствующих «Собственников» и Пользователей Листа информации, в случае, когда информация касается некоторых «Собственников» и Пользователей;
- 5.3.2 вложение в почтовые ящики соответствующих «Собственников» и Пользователей Листа информации и (или) вывешивание объявления с соответствующей информацией на доске объявлений в каждом подъезде многоквартирного дома, в случае, когда информация касается всех «Собственников» и Пользователей.
- 5.4 Лист информации – письменный документ в произвольной форме, подписанный уполномоченным лицом «Управляющей организации» и содержащий дату его направления и предусмотренную нормативными актами информацию, необходимую для направления «Собственникам» и Пользователям в случаях, предусмотренных п. 5.2 настоящего договора.
- 5.5 Дата надлежащего уведомления – дата, наступающая через 5 (пять) календарных дней с даты направления Листа информации (вложение в почтовые ящики) соответствующим «Собственникам» и Пользователям. С даты надлежащего уведомления «Собственники» и Пользователи, которым направлен Лист информации, считаются полу-

чившими содержащуюся в нем информацию, направление которой предусмотрено нормативно правовыми актами, в случаях указанных в п. 5.2 настоящего договора.

5.6 Копия Листа информации хранится в Журнале учета уведомлений «Управляющей организации», в котором фиксируется дата надлежащего уведомления соответствующих «Собственников» и Пользователей.

6. Ответственность сторон.

6.1 «Управляющая организация» не возмещает убытки «Собственников» и (или) Пользователей, а такие убытки относятся на счет «Собственников» и (или) Пользователей в следующих случаях:

- 1) При необходимости обеспечения «Управляющей организации» допуска в жилое помещение, а также свободного допуска непосредственно к инженерным сетям (водоснабжения, водоотведения, электроснабжения) для устранения аварийных ситуаций или проведения необходимых ремонтных работ по настоящему договору, а равно при не обеспечении такими «Собственниками» и (или) Пользователями «Управляющей организации» указанного допуска.
- 2) При невыполнении требований «Управляющей организации», указанных в п. 2.2.6. настоящего Договора, с момента наступления, указанного в них срока, а в случае отсутствия срока – в течение 5 рабочих дней для требований текущего характера и в течение 2-х часов для требований аварийного характера.

6.2 Во всем остальном стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

7. Действие, изменение и расторжение Договора.

7.1 Договор действует с 01.06.2015 г. и заключен на один год с пролонгацией на каждый следующий календарный год, в случае отсутствия решения одной из сторон о расторжении настоящего договора, направленного другой стороне за месяц до окончания его действия. При этом решение «Собственников» считается надлежащим, если была соблюдена процедура, а также иные требования, указанные в п. 7.2 настоящего договора.

7.2 В одностороннем порядке настоящий договор расторгается в следующих случаях:

- принятия на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме решения о расторжении настоящего Договора или об изменении способа управления этим домом в соответствии с главой 6 Жилищного кодекса РФ – с момента, указанного в решении общего собрания либо с 1-го числа месяца, следующего за месяцем, в котором были подведены итоги общего собрания, но не ранее, чем через месяц с момента направления в адрес «Управляющей организации» протокола общего собрания с приложением копий решений «Собственников» по каждому вопросу или копии журнала учета собственников, принявших участие в голосовании с данными о количестве собственников, принявших участие в голосовании, с указанием их ФИО, данных основного документа, подтверждающего личность, данных документа, подтверждающего право собственности на жилое (нежилое) помещение и принадлежащей им доле в праве общей собственности на общее имущество, а также количестве собственников, проголосовавших за (против или воздержался) соответствующее решение;
- по инициативе «Управляющей организации» - с 1-го числа месяца, следующего за месяцем, в котором «Собственникам» было направлено уведомление в порядке, закрепленном в разделе 5 настоящего договора, но не ранее чем через месяц с момента уведомления.

7.3 «Управляющая организация» за 30 дней до прекращения договора управления многоквартирным домом или истечения срока его действия обязана представить отчет «Собственникам» о выполнении настоящего договора, а также передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо, в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

7.4 Все изменения по настоящему Договору оформляются в письменном виде, за исключением изменений, предусмотренных п. 3.6. настоящего Договора и являются неотъемлемой частью Договора.

8. Иные положения.

8.1 Договор составляется в 2-х экземплярах, каждый из которых имеет равную юридическую силу. Один экземпляр находится у представителя «Собственников» в многоквартирном доме, а другой экземпляр находится в «Управляющей организации».

8.2 Перечень приложений к настоящему договору:

- | | | |
|--------------|----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Приложение № | 1. | Состав общего имущества к многоквартирному дому и имущества, не являющегося общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме; |
| Приложение № | 2. | Перечень и состав работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в соответствии с приложением N 4 к Постановлению Городской Думы городского округа "Город Калуга" от 16 июля 2008 г. N 113; |
| Приложение № | 3. | Периодичность плановых и частичных осмотров элементов и помещений общего имущества; |
| Приложение № | 4. | Предельные сроки устранения аварийных ситуаций в многоквартирном доме; |
| Приложение № | 5. | Размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с приложением N 3 к Постановлению Городской Думы городского округа "Город |

Калуга" от 16 июля 2008 г. N 113;

- Приложение № 6. Перечень и расценки на дополнительные услуги (дополнительные работы), не входящие в предмет договора;
- Приложение № 7. Порядок изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность и Порядок установления факта непредоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества (разделы VII и VIII Правил предоставления коммунальных услуг гражданам, утв. постановлением Правительства РФ от 23 мая 2006 г. N 307);
- Приложение № 8. Правила 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 (утв. постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. N 491);
- Приложение № 9. Форма отчета «Управляющей организации» перед «Собственниками» о выполнении договора управления за предыдущий год;
- Приложение № 10. Подписи «Собственников» к настоящему договору.

«Управляющая организация»:

ООО «Управляющая компания Монолит»

ИНН 4027088105, КПП 402701001,

ОГРН 1084027003279, ОКАТО 29401364000

Тел. (4842) 73-09-35, тел./факс: (4842) 73-39-89,

e-mail: dumonolit@gmail.com <http://dumonolit.ru/>

Банк получателя: ОАО «Газэнергобанк» г. Калуга БИК 042908701

к/с 30101810600000000701 р/с 40702810808430019717

Тел: 73-09-35, тел./факс: 73-39-89, E-mail: dumonolit@gmail.com

Режим работы: 8-00 – 17-00 (обед 13-00 – 14-00), бухгалтерия 8-00 – 18-00, пятница 8-00 – 17-00,

выходные: суббота, воскресенье.

Генеральный директор ООО «Управляющая компания Монолит»


А.Ш.Гаджиев
