

Договор
управления многоквартирным домом № 22/2

п. Винзили

28 апреля 2016 г.

Собственники жилых помещений (согласно списку, приведенному в Приложении N 1 к настоящему договору), именуемые в дальнейшем "Собственники жилых помещений", а также собственники нежилых помещений (если имеются), именуемые в дальнейшем "Владельцы нежилых помещений", и именуемые все вместе "Заказчики" с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Оазис», в лице директора Шмакова Дмитрия Викторовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем "Управляющая организация", с другой стороны, именуемые в дальнейшем "Стороны", заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет договора и общие положения

1.1. Настоящий договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в доме (протокол №3 от 26 апреля 2016 года).

1.2. Предметом настоящего договора является выполнение Управляющей организацией за плату работ и услуг в целях управления многоквартирным домом по адресу:

- Тюменская область, Тюменский район, п. Винзили, ул. 60 лет Октября, д. 17.

1.3. Основные характеристики многоквартирного дома на момент заключения договора и границы эксплуатационной ответственности управляющей организации приведены в Приложении № 2.

1.4. Состав общего имущества многоквартирного дома и его техническое состояние, в отношении которого будет осуществляться управление по настоящему договору, приведен в Приложении № 3.

1.5. Управление многоквартирным домом включает в себя следующие виды работ, услуг:

- обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан и пользования нежилыми помещениями Владельцами нежилых помещений;

- надлежащее содержание и текущий ремонт общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

- обеспечение реализации решения вопросов пользования общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме.

1.5.1. Коммунальные услуги предоставляют ресурсоснабжающие организации. На основании решения общего собрания собственников помещений договора с ресурсоснабжающими организациями заключаются напрямую.

1.5.2. Вывоз ТБО осуществляет МУП «Коммунальщик». На основании решения общего собрания собственников помещений договора на вывоз ТБО заключаются напрямую с МУП «Коммунальщик».

, пользующимися жилыми и нежилыми помещениями признаются: Собственники жилых помещений и члены их семей, наниматели жилых помещений и члены их семей, собственники нежилых помещений или Владельцы нежилых помещений по иным законным основаниям. В целях настоящего договора указанные лица именуются пользователями помещений.

1.7. Управляющая организация обеспечивает благоприятные и безопасные условия проживания граждан и пользования нежилыми помещениями Владельцами нежилых помещений, а также оказывает услуги и выполняет работы по надлежащему содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме согласно перечню обязательных работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и перечню дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, путем оказания услуг согласно перечням, приведенным в приложениях N 4 и N 5 к настоящему договору.

1.8. Текущий ремонт общего имущества проводится по решению общего собрания собственников помещений для предупреждения преждевременного износа и поддержания

эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей общего имущества или его отдельных элементов (без замены ограждающих несущих конструкций, лифтов).

1.9. Капитальный ремонт общего имущества проводится по решению общего собрания собственников помещений для устранения физического износа или разрушения, поддержания и восстановления исправности и эксплуатационных показателей, в случае нарушения (опасности нарушения) установленных предельно допустимых характеристик надежности и безопасности, а также при необходимости замены соответствующих элементов общего имущества (в том числе ограждающих несущих конструкций многоквартирного дома, и другого оборудования) в соответствии с Жилищным кодексом РФ и за собранные собственниками денежные средства.

1.10. Необходимость выполнения Управляющей организацией работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме определяется Управляющей организацией и может быть установлена в течение срока действия настоящего договора.

При необходимости проведения капитального ремонта Управляющая организация вносит предложение о проведении капитального ремонта на рассмотрение общего собрания собственников многоквартирного дома. В предложении должны быть указаны:

- необходимый объем работ по капитальному ремонту,
- стоимость материалов, необходимых для капитального ремонта,
- общая стоимость работ по проведению капитального ремонта,
- срок начала работ по проведению капитального ремонта,
- порядок финансирования капитального ремонта,
- сроки возмещения расходов,
- прочие связанные с проведением капитального ремонта условия.

Отношения, связанные с проведением капитального ремонта многоквартирного дома, регулируются дополнительным соглашением к настоящему договору, заключаемому Заказчиками и Управляющей организацией после принятия соответствующего решения Заказчиками в порядке, установленном ЖК РФ.

1.11. Управляющая организация обеспечивает реализацию решения вопросов пользования общим имуществом Собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с предложениями Собственников помещений в многоквартирном доме, в соответствии с собственными предложениями, а также предложениями третьих лиц.

Управляющая организация вступает в договорные отношения с третьими лицами по вопросам пользования общим имуществом Собственников помещений в многоквартирном доме от имени и в интересах Собственников помещений, а также в собственных интересах. Соответствующие отношения Управляющей организации с собственниками помещений в многоквартирном доме регулируются дополнительным соглашением к настоящему договору, заключаемому Управляющей организацией с собственниками жилых помещений и Владельцами нежилых помещений после принятия соответствующего решения собственниками помещений в порядке, установленном ЖК РФ.

1.12. Коммунальные услуги, предоставляются ресурсоснабжающими организацией по прямым договорам с собственниками помещений, перечень коммунальных услуг приведен в приложении N 6 к настоящему договору.

1.13. При исполнении настоящего Договора Стороны обязуются руководствоваться федеральными законами, нормативными правовыми актами Президента Российской Федерации, Правительства Российской Федерации и федеральных органов исполнительной власти, нормативными правовыми актами органов исполнительной власти Тюменской области, органов местного самоуправления.

1.14. Собственники нежилых помещений, передавшие принадлежащие им нежилые помещения во владение и пользование иным лицам по договору аренды или иному договору и сохранившие при этом за собой обязанности производить капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, принимают на себя обязанности по настоящему договору только в части отношений по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, регулируемых настоящим договором. Все остальные отношения по управлению многоквартирным домом регулируются положениями настоящего договора между Управляющей организацией и Владельцами таких нежилых помещений - пользователями помещений.

1.15. Информация об Управляющей организации представлена в приложении №8.

2. Обязанности сторон

2.1. Собственники жилых помещений обязуются:

2.1.1. Использовать помещения, находящиеся в их собственности, в соответствии с их назначением, а также с учетом ограничений использования, установленных ЖК РФ.

Члены семьи Собственника жилого помещения имеют право пользования данным жилым помещением наравне с его Собственником, если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи. Члены семьи собственника жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность.

2.1.2. Поддерживать помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним.

Соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания имущества общего пользования в многоквартирном доме и придомовой территории.

2.1.3. Соблюдать и поддерживать собственное жилое помещение и санитарно-техническое оборудование внутри него в надлежащем техническом и санитарном состоянии, а также производить за свой счет текущий ремонт внутри жилого помещения.

2.1.4. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, электромеханическими, газовыми и другими приборами. Не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов.

2.1.5. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, дополнительную регулирующую или запорную арматуру в системах отопления, холодного и горячего водоснабжения, ограничивающую качество оказания услуг другим пользователям.

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

2.1.7. 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, в необходимых случаях сообщить о них в аварийно-диспетчерскую службу.

2.1.8. Извещать Управляющую организацию об изменении числа проживающих в жилых помещениях лиц, вселившихся в жилое помещение в качестве временно проживающих граждан на срок более 90 дней, не позднее 10 рабочих дней с даты произошедших изменений.

2.1.9. Ежемесячно вносить плату за содержание и ремонт жилого помещения (общего имущества) многоквартирного дома соразмерно площади жилого (нежилого) помещения, а также плату за коммунальные услуги в том числе за лиц, проживающих в принадлежащем собственнику жилом помещении, в порядке и сроки, предусмотренные настоящим договором. До вселения в принадлежащие собственнику жилые помещения и в случаях не использования Владельцами нежилых помещений нести расходы на содержание общего имущества многоквартирного дома, а также оплачивать услуги отопления жилых и нежилых помещений.

2.1.10. 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 помещения.

2.1.11. Участвовать в расходах на проведение поверки приборов учета (тепла, ХВС, ГВС, электроэнергии) соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за поверку приборов учета. Поверка проводится 1 раз в год за счет собственников помещений.

2.1.12. В установленном ЖК РФ порядке согласовать, в том числе и с Управляющей

организацией, все переоборудования инженерных сетей и изменения в конструкции здания.

2.1.13. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих помещение, принадлежащее Собственнику, дееспособных граждан с условиями настоящего Договора.

2.1.14. Немедленно сообщать Управляющей организации о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях Общего имущества, в необходимых случаях сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу.

2.1.15. Согласовывать с Управляющей организацией установку за счет собственных средств индивидуальных приборов учета количества (объемов) потребляемых коммунальных услуг (отопления, холодного и горячего водоснабжения).

2.1.16. В случае длительного отсутствия, в целях не допущения аварийных ситуаций на инженерных коммуникациях принимать меры по их предупреждению (перекрывать внутриквартирные вентили стояков горячего и холодного водоснабжения, а также газового оборудования).

2.2. Владельцы нежилых помещений обязуются:

2.2.1. Использовать нежилое помещение в соответствии с условиями настоящего договора и исключительно по прямому назначению.

2.2.2. Нести возникающие в связи с эксплуатацией помещения расходы, в том числе на оплату текущего ремонта и расходуемых в процессе эксплуатации материалов, поддерживать помещение в исправном состоянии.

2.2.3. Соблюдать правила противопожарной безопасности, а также правила пользования тепловой и электрической энергией.

2.2.4. Содержать в чистоте и порядке часть придомового земельного участка, примыкающую к нежилому помещению (с фасадной стороны и со стороны двора).

2.2.5. В установленные настоящим договором сроки оплачивать потребляемые коммунальные услуги. Услуги телефонной связи должны оплачиваться по факту пользования каждым абонентским номером.

2.3. Руководство по пользованию помещениями в многоквартирных домах и оборудованием, расположенным в них представлено в приложении №7

2.4. Управляющая организация обязуется:

2.4.1. Приступить к выполнению своих обязанностей по управлению многоквартирным домом в срок не позднее 5 дней с даты окончания срока направления собственникам помещений в многоквартирном доме подписанного управляющей организацией проекта договора управления многоквартирным домом.

2.4.2. Самостоятельно или с привлечением третьих лиц оказывать услуги и выполнять работы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда по перечню, объему услуг, работ и условиям их выполнения, определяемых в соответствии с Приложениями к настоящему договору.

2.4.3. Обеспечить предоставление пользователям помещений коммунальных услуг путем заключения договоров с ресурсоснабжающими организациями в порядке, предусмотренном п. 1.12. настоящего договора. Коммунальные услуги должны отвечать параметрам качества, надежности и экологической безопасности в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг.

В соответствии с соглашением (договором), заключенным между Управляющей организацией и ресурсоснабжающими организациями, оплата потребляемых коммунальных услуг производится Потребителями непосредственно в ресурсоснабжающие организации.

2.4.4. Незамедлительно принимать меры по устранению аварий. После получения заявки об аварии работы по ее устранению должны быть начаты немедленно.

2.4.5. Самостоятельно или с привлечением третьих лиц выполнять работы и оказывать услуги по содержанию общего имущества многоквартирного дома с учетом его состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния, а также геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома.

2.4.6. Организовать аварийно-диспетчерское обслуживание внутридомовых инженерных коммуникаций и оборудования.

2.4.7. Осуществлять контроль за качеством текущего ремонта, технического обслуживания и санитарного содержания многоквартирного дома и придомовых территорий в случае выполнения соответствующих работ подрядными организациями.

2.4.8. Обеспечить ведение учета выполненных работ по обслуживанию, содержанию, текущему ремонту многоквартирного дома и придомовой территории.

2.4.9. Своевременно подготавливать многоквартирный дом, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в нем, к эксплуатации в зимних условиях.

2.4.10. Обеспечить своевременное (за 5 календарных дней до предстоящего отключения) информирование пользователей помещений о сроках предстоящего планового отключения инженерных сетей (водоснабжение, отопление), а также в течение суток с момента аварии - об авариях на инженерных сетях и сроках ликвидации их последствий, путем размещения соответствующей информации в общедоступном для каждого Пользователя помещения месте.

2.4.11. Участвовать во всех проверках и обследованиях многоквартирного дома, а также в составлении актов по фактам непредставления, некачественного или несвоевременного предоставления коммунальных услуг и услуг по содержанию и ремонту помещений (общего имущества) по настоящему договору.

2.4.12. Ежегодно представлять Собственникам помещений в многоквартирном доме в течение первого квартала текущего года отчет о выполнении договора управления за предыдущий год.

2.4.13. За 30 дней до прекращения настоящего договора передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением многоквартирным домом документы вновь выбранной Управляющей организации, ТСЖ, ЖСК, ЖК или иному специализированному потребительскому кооперативу, созданному для управления многоквартирным домом, или одному из Собственников, указанному в решении общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом при выборе Собственниками непосредственного управления, или, если такой Собственник не указан, любому Собственнику помещения в таком доме.

2.4.14. В течение 10 дней рассматривать обращения граждан, связанные с согласованием установки индивидуальных приборов учета количества (объемов) потребляемых коммунальных услуг.

2.4.15. Информировать пользователей помещений об установленных законодательством требованиях к пользованию жилыми и нежилыми помещениями, расположенными в многоквартирном доме, а также общим имуществом, о порядке установки индивидуальных приборов учета количества (объемов) потребляемых пользователями помещений коммунальных услуг, об условиях расчетов с пользователями помещений за предоставляемые им услуги по настоящему договору и других условиях пользования помещениями и предоставления услуг, относящихся к предмету настоящего договора.

2.4.16. Обеспечить выставление Заказчикам квитанции-извещения на оплату за жилищно-коммунальные услуги не позднее первого числа месяца, следующего за расчетным.

2.4.17. Информировать Собственников помещений об изменении размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

2.4.18. Организовать перерасчет оплаты услуг, предоставляемых в соответствии с настоящим договором, на условиях и в порядке, установленных законодательством (при оказании услуг в объеме, меньше установленного, либо их ненадлежащего качества).

2.4.19. Вести и хранить техническую документацию на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением настоящего Договора.

3. Права сторон

3.1. Заказчики имеют право:

3.1.1. Требовать надлежащего исполнения Управляющей организацией ее обязанностей по настоящему договору, в том числе, требовать получения услуг по содержанию и ремонту общего имущества, коммунальных услуг установленного настоящим договором качества, безопасных для пользователей помещений, не причиняющих вреда их имуществу и имуществу пользователей помещений.

В случае заключения договоров между Управляющей организацией и ресурсоснабжающими организациями об оплате потребляемых коммунальных услуг Потребителями непосредственно ресурсоснабжающей организации, Заказчики имеют право требовать непосредственно от ресурсоснабжающей организации получения коммунальных услуг установленного настоящим договором качества, безопасных для пользователей помещений, не причиняющих вреда их имуществу и имуществу пользователей помещений.

3.1.2. При причинении их имуществу или имуществу пользователей помещений ущерба вследствие аварий в инженерных сетях, залива жилого или нежилого помещения требовать от Управляющей организации составления акта о причиненном ущербе с указанием фактических объемов повреждений.

3.1.3. Контролировать выполнение Управляющей организацией ее обязательств по Договору управления в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации и настоящим договором.

3.1.4. При наличии технических возможностей установить за свой счет индивидуальные приборы учета воды и тепловой энергии, предварительно согласовав такую установку в порядке, установленном Управляющей организацией.

3.1.5. Расторгнуть настоящий договор в случае прекращения права собственности, путем предоставления Управляющей организации копий документов, подтверждающих данный факт (копия договора купли-продажи, дарения, мены и т.д.) и по иным основаниям, предусмотренным настоящим договором.

3.2. Собственники жилых помещений и Владельцы нежилых 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, ведение которого осуществляется в соответствии с порядком государственного учета жилищных фондов;

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 ним в обход коллективных (общедомовых), общих (квартирных) или индивидуальных приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы без внесения в установленном порядке изменений в техническую документацию на многоквартирный дом или жилой дом либо в технический паспорт жилого помещения;

3.2.4. Самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, указанных в техническом паспорте жилого помещения;

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

3.3. Управляющая организация имеет право:

3.3.1. Принимать меры по взысканию задолженности Собственника по оплате за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные и прочие услуги, в том числе путем обращения в судебные органы с отнесением судебных расходов на ответчика.

3.3.2. Принимать участие в общих собраниях Собственников без права голосования.

3.3.3. Вносить предложения Собственнику о необходимости проведения внеочередного общего собрания Собственников.

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

3.3.5. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по улучшению инженерного оборудования многоквартирного дома в следующих случаях:

- при возникновении необходимости приведения инженерного оборудования в

соответствие с требованиями правил безопасности, в том числе в случае выдачи предписаний государственных органов, выданных по факту нарушения норм действующего законодательства;

- при невозможности дальнейшей эксплуатации инженерного оборудования без проведения его улучшений, в том числе в случае превышения предельных сроков его износа.

3.3.6. С согласия Собственников распоряжаться общим имуществом (сдача в аренду, предоставление в пользование и т.д.), с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота общего имущества на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества, а также на иные цели устанавливаемые Собственниками.

3.3.7. Требовать надлежащего исполнения Заказчиками своих обязанностей по настоящему договору.

3.3.8. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине Заказчиков или Пользователей помещений.

3.3.9. Требовать допуска в жилое или нежилое помещение в заранее согласованное с Пользователями помещений время работников Управляющей организации, а также иных 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.

3.3.10. Привлекать подрядные организации к выполнению всего комплекса или отдельных видов работ по настоящему договору.

3.3.11. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством РФ, актами органов местного самоуправления, регулирующими отношения по техническому обслуживанию, текущему ремонту, санитарному содержанию многоквартирного дома и предоставлению коммунальных услуг.

3.3.12. Осуществлять за отдельную плату иные услуги, не оговоренные настоящим договором по договорам, заключаемым с собственниками и пользователями помещений.

3.3.13. Самостоятельно определять способ внесения собственниками помещений в многоквартирном доме платы за содержание и ремонт жилого помещения и платы за коммунальные услуги.

3.3.14. Взимать с собственников помещений плату за содержание и ремонт жилого помещения, а также плату за коммунальные услуги в порядке, предусмотренном условиями конкурса и настоящим договором управления, с даты начала выполнения обязательств, возникших по результатам конкурса. Собственники помещений обязаны вносить указанную плату.

4. Порядок расчетов

4.1. Оплата Собственником услуг по настоящему Договору включает в себя:

1) плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с приложениями N 4, N 5.

2) плату за коммунальные услуги. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления в порядке, установленном федеральным законом.

В соответствии с решением общего собрания собственников помещений, оплата потребляемых коммунальных услуг производится Потребителями непосредственно в ресурсоснабжающие организации.

3) размера платы за капитальный ремонт для каждого Собственника (в случае принятия Заказчиком решения о проведении Капитального ремонта и установления перечня работ по капитальному ремонту).

4.2. При принятии общим собранием собственников помещений решения об оплате расходов на проведение капитального ремонта многоквартирного дома размер платы за проведение капитального ремонта определяется с учетом предложений управляющей организации о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости

материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта.

4.3. 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, за исключением нормативов потребления коммунальных услуг по электроснабжению и газоснабжению, утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. Правила предоставления коммунальных услуг гражданам устанавливаются Правительством Российской Федерации.

4.4. Наниматели жилых помещений по договору социального найма и договору найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда вносят плату за содержание и ремонт жилого помещения, а также плату за коммунальные услуги в соответствии с требованиями Жилищного кодекса РФ.

4.5. Размер платы услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома определяется на общем собрании Собственников дома с учетом предложений Управляющей организации. Если Собственники помещений на своем общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание общего имущества многоквартирного дома, то расчеты за предоставляемые услуги производятся по ценам, утвержденным решением Думы МО п.Винзили на момент оказания услуг.

Изменение тарифа оплаты за оказываемые исполнителем услуги не требует заключения дополнительного соглашения к данному договору, достаточно размещения информации на информационных досках и в средствах массовой информации.

4.6. Расчетным периодом для внесения платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, и коммунальные услуги устанавливается календарный месяц с 01-го по последнее число.

Плата вносится ежемесячно, до 20-го числа месяца, следующего за расчетным, на основании платежных документов представляемых Собственнику не позднее 01 числа месяца, следующего за расчетным. Оплата за оказанные услуги вносится в кассу управляющей организации, расположенную по адресу: п. Винзили, ул. Вокзальная 70 /4.

4.7. В случае не внесения Собственником платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, и коммунальные услуги в установленные сроки начисляется пеня в размере установленном ЦБ РФ действующем 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.

4.8. Не использование Собственниками и иными лицами помещений не является основанием для невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации.

4.9. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за коммунальные услуги определяется в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации.

4.10. В случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения Управляющей организацией своих обязательств по выполнению работ и оказанию услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома Собственники вправе оплачивать только фактически выполненные работы и оказанные услуги. Факт невыполнения или ненадлежащего исполнения Управляющей организацией своих обязательств по договору управления должен быть установлен составленным в письменной форме актом, подписанным Собственником и Управляющей компанией, либо протоколом (предписанием или иным актом) государственной жилищной инспекции, либо вступлением в законную силу судебным постановлением.

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим договором, Управляющая организация и Заказчики несут ответственность, в том числе по возмещению убытков, в порядке, установленном действующим законодательством.

5.2. Управляющая организация не несет ответственности по обязательствам Заказчиков.

5.3. Заказчики не несут ответственности по обязательствам Управляющей организации, которые возникли не по поручению Заказчиков.

5.4. Условия освобождения от ответственности:

5.4.1 Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если:

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

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

При наступлении обстоятельств непреодолимой силы управляющая организация осуществляет указанные в договоре управления многоквартирным домом работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет собственникам помещений в многоквартирном доме счета по оплате таких выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный договором управления многоквартирным домом, должен быть изменен пропорционально объемам и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

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

Надлежащим подтверждением наличия вышеуказанных обстоятельств и их продолжительности будут служить официально заверенные справки соответствующих государственных органов.

5.4.3. Исполнение Управляющей организацией обязательств перед Собственниками помещений в многоквартирном доме по возмещению убытков в следствии неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения Управляющей организацией обязательств, вытекающих из договора управления многоквартирным домом, а также по возмещению вреда, причиненному общему имуществу Собственников обеспечиваются предоставлением в пользу Собственников .

5.4.4. Собственники помещений в многоквартирном доме вправе предъявлять в судебном порядке требования по надлежащему исполнению обязательств за счет предоставленного обеспечения. В случае реализации обеспечения полностью или в части Управляющая организация гарантирует возобновление обеспечения до установленного настоящим договором размера не более чем в 30-дневный срок.

6. Порядок разрешения споров

6.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении Сторонами условий настоящего договора, могут быть урегулированы путем переговоров с целью достижения согласия между Сторонами по спорным вопросам.

6.2. В случае, если споры и разногласия Сторон не могут быть разрешены путем переговоров, они подлежат разрешению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7. Порядок и формы осуществления контроля за исполнением обязательств Управляющей организацией

7.1. Управляющая организация обязана представлять по запросу любого Собственника помещения в многоквартирном доме в течении тридцати календарных дней документы, связанные с выполнением обязательств по договору управления многоквартирным домом. К числу таких документов относятся:

- справки об объемах фактически выполненных работ и оказанных услуг;
- справки о сумме собранных с Собственников помещений денежных средств в счет оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту жилого помещения;
- справки о наличии и размере задолженности Управляющей организации перед ресурсоснабжающими организациями;
- справки о сроках выполнения отдельных видов работ и услуг, предусмотренных договором управления многоквартирным домом;
- сведения о рабочих телефонах и адресах аварийной, диспетчерской службы, в т.ч. сведения о времени работы бухгалтерии Управляющей организации, часах приема Собственников руководителями и специалистами Управляющей организации.

Собственники помещений не вправе требовать от Управляющей организации представления сведений, составляющих коммерческую тайну, бухгалтерскую и налоговую отчетность Управляющей организации.

7.2. Собственники вправе за 15 дней до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом ознакомиться в помещении Управляющей организации, а также на досках объявлений, расположенных во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с ежегодным письменным отчетом Управляющей организации о выполнении договора управления многоквартирным домом, включающим информацию о выполненных работах, оказанных услугах по содержанию и ремонту общего имущества, а также сведения о нарушениях, выявленных органами государственной власти и органами местного самоуправления, уполномоченными контролировать деятельность, осуществляемую управляющими организациями.

8. Условия и порядок изменения и расторжения договора

8.1. Настоящий Договор может быть изменен и (или) расторгнут в порядке предусмотренным гражданским законодательством.

8.2. Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке:

- по инициативе общего собрания Собственников в случае несоблюдения Управляющей организацией своих обязанностей.
- по истечении каждого последующего года со дня заключения договора, в случае если до истечения действия такого договора общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме принято решение о выборе или об изменении способа управления многоквартирным домом;
- по инициативе Управляющей компании в случае не оплаты услуг собственниками помещений;
- в случае ликвидации Управляющей организации, если не определен ее правопреемник.

8.3. Договор пролонгируется на неопределенный срок, если:

- большинство Собственников помещений на основании решения общего собрания о выборе непосредственного способа управления многоквартирным домом не заключили договоры, предусмотренные ст. 161 ЖК РФ;
- товарищество собственников жилья, жилищный кооператив либо иной специализированный потребительский кооператив не зарегистрированы на основании решения общего собрания о выборе соответствующего способа управления многоквартирным домом;
- другая управляющая организация, выбранная на основании решения общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом, созываемого не позднее чем через 1 год после заключения договоров управления многоквартирным домом, в течении 30 дней со дня подписания договора (договоров) управления многоквартирным домом или иного установленного договором срока не приступила к его выполнению;

- другая управляющая организация, отобранная органом местного самоуправления для управления многоквартирным домом на основании открытого конкурса, не приступила к исполнению договора управления многоквартирным домом в установленный условиями конкурса срок.

8.4. Действие настоящего договора прекращается по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством Российской Федерации.

9. Срок действия договора

9.1. Настоящий договор вступает в силу 01 мая 2016 г. и действует до 30 апреля 2021 г.

10. Прочие условия

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

10.2. Настоящий договор составлен на 11 листах, в двух экземплярах, по одному для каждой из сторон. Любой собственник вправе получить в Управляющей организации копию настоящего договора.

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

10.4. К настоящему договору прилагаются:

Приложение N 1 - Список собственников помещений.

Приложение N 2 - Общая характеристика многоквартирного дома.

Приложение N 3 - Состав общего имущества многоквартирного дома.

Приложение N 4 - Перечень обязательных работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

Приложение №5 - Перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

Приложение №6 Перечень услуг, предоставляемых ресурсоснабжающими организациями по прямым договорам с собственниками помещений.

Приложение №7 - Руководство по пользованию помещениями в многоквартирных домах и оборудованием, расположенным в них.

Приложение №8 - Информация об Управляющей организации.

11. Адреса, реквизиты и подписи сторон:

11.1. Управляющая организация:

ООО «Оазис» Тюменская область Тюменский р-н
п. Винзили, ул. Вокзальная, 72
р/с 40702810967410106143
ИНН 7224033213 КПП 722401001
ОКПО 95832016 ОГРН 1067203319480
в ПАО «Сбербанк России» г.Тюмень

Директор ООО «Оазис»



Д.В.Шмаков

11.2. Собственники помещений
(Согласно Приложения №1 к настоящему Договору).

Администрация МО п.Винзили

