ДОГОВОР№ 8 У/2020

на оказание услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома по ул. МИРА,132 Г. ЗЕЛЕНОКУМСК

г. Зеленокумск

«01» апреля 2020 года

Управляющая организация - общество с ограниченной ответственностью «ИСТОК», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора В.В. Подопригина, действующего на основании Устава с одной стороны,

и Собственники общего имущества многоквартирного дома, расположенного по адресу: ГОРОД ЗЕЛЕНОКУМСК, УЛ. МИРА,132, в лице председателя Совета МКД Хрипун Надежды Константиновны, действующей на основании решения общего собрания собственников МКД (протокол № 1 от 18.03.2020 года, именуемый(е) в дальнейшем «Собственник», а далее, именуемые совместно «Стороны», заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее – «Договор»).

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания Собственников помещений МКЖД с целью обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан в жилых помещениях в Многоквартирном доме, безопасного состояния дома, соответствующего требованиям законодательства Российской Федерации, надлежащего содержания и ремонта общего имущества в Многоквартирном доме, соответствия потребительских характеристик Многоквартирного дома санитарным, гигиеническим, техническим и иным требованиям, предъявляемым к многоквартирным домам законодательством Российской Федерации.

При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011года, Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. N 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», постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 года № 416 . Настоящий договор утвержден решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме большинством голосов. Условия настоящего договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе и не принявших участия в голосовании.

1.1. Собственник – лицо (организация, ИП), владеющее на праве собственности (аренды и т.п.) помещением, находящимся в многоквартирном доме. Собственник помещения несет бремя содержания данного помещения и Общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме. Собственник владеет, пользуется и распоряжается общим имуществом в многоквартирном доме.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме Собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

1.2. Управляющая организация - организация, уполномоченная Общим собранием Собственников многоквартирного дома на выполнение функций по управлению таким домом и в необходимых случаях - предоставлению коммунальных услуг. Многоквартирный дом может управляться только одной управляющей организацией в соотв. с Жилищным кодексом РФ.

1.3. Исполнители - организации различных форм собственности, на которые управляющей компанией на договорной основе возложены обязательства по предоставлению Собственнику работ (услуг) по капитальному ремонту, тепло-, водоснабжению, канализованию, электроснабжению, газоснабжению. В отношениях с Исполнителями Управляющий действует от своего имени и за счет Собственника.

1.4. В состав общего имущества многоквартирного дома входят принадлежащие Собственникам на праве общей долевой собственности 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, 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, **в том числе плиты балконов и лоджий**, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами

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. Подробный состав общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление и его состояние указаны в технической документации на многоквартирный дом, передаваемой на ответственное хранение управляющей компании на период действия настоящего договора по акту приема-передачи. Собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме. Доля обязательных расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, бремя которых несет собственник помещения в таком доме, определяется долей в праве общей собственности на общее имущество в таком доме указанного собственника. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом в многоквартирном доме и личным имуществом - помещением Собственника является:

- по строительным конструкциям - внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение (квартиру);
- по системе горячего и холодного водоснабжения - отсекающая арматура (первый вентиль) от стояков трубопроводов, расположенный в помещении (квартире). При отсутствии вентилей - по первым сварочным соединениям на стояках. Квартирные счетчики не принадлежат к общему имуществу;
- по системе канализации - плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в помещении (квартире);
- по системе электроснабжения – отходящий от аппарата защиты провод до квартирного прибора учета электроэнергии;
- по системе теплоснабжения-до отопительного прибора.

1.5. Высший орган управления многоквартирным домом - Общее собрание Собственников помещений. В перерывах между Общими собраниями органом Управления многоквартирным домом является управляющая компания.

1.6. Собственник дает согласие Управляющему, в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 года № 152-ФЗ «О персональных данных», осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, передачу представителю для взыскания платежей по настоящему договору в судебном порядке.

1.7. Для исполнения договорных обязательств Собственник предоставляет Управляющему следующие персональные данные: фамилия, имя, отчество, паспортные данные, адрес регистрации, контактный телефон, данные по свидетельству о праве собственности на помещение (или реквизиты передаточного акта), ведение реестров собственников помещений многоквартирного дома, сведения о проживающих в помещении лицах и иные данные, необходимые для реализации настоящего договора.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Предметом настоящего Договора является оказание управляющей организацией услуг и выполнение работ по надлежащему управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, а в необходимых случаях, предоставление коммунальных услуг (по договорам с ресурсоснабжающими организациями). Собственникам помещений в таком доме, а также пользующимся на законном основании помещениями в этом доме другим лицам, а также осуществление иной направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности за плату, в пределах собранных денежных средств от платежей за содержание и текущий ремонт мест общего пользования от жителей МКД, в течении согласованного сторонами срока, **а также за счет дополнительных средств собственников и в счет будущих платежей, если такое решение принято общим собранием собственников МКД.**

2.2. Состав общего имущества МКЖД определяется в соответствии с техническим паспортом на МКЖД.

Управление жилищным фондом включает в себя:

а) организацию эксплуатации;

б) взаимоотношения со смежными организациями и поставщиками;

в) все виды работы с нанимателями и арендаторами.

Техническое обслуживание и ремонт строительных конструкций и инженерных систем дома включает в себя:

а) техническое обслуживание (содержание), включая диспетчерское и аварийное;

б) осмотры;
в) подготовка к сезонной эксплуатации;
г) текущий ремонт;
д) капитальный ремонт.

Санитарное содержание включает в себя:

а) уборка мест общего пользования;
б) уборка мест придомовой территории;

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая организация обязуется:

3.1.1. Управляющая организация обязана приступить к управлению многоквартирным домом с даты включения многоквартирного дома в реестр лицензий субъекта Российской Федерации в связи с заключением договора управления таким домом:

- обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме;
- требовать выполнение всеми Собственниками помещений в многоквартирном доме обязанностей по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество;
- обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;
- принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения Собственников помещений общим имуществом в многоквартирном доме или препятствующих этому;
- представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, связанным с управлением жилым домом, в том числе в отношениях с третьими лицами;
- контролировать своевременное внесение Собственниками помещений установленных обязательных платежей;
- принимать от Собственника плату за содержание и ремонт жилого помещения.По требованию Собственника производить сверку платы за содержание и ремонт жилого помещения, выдавать документы, подтверждающие правильность начисления платы с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим Договором, а также с учетом правильности начисления установленных федеральным законом или настоящим Договором неустоек (штрафов, пени);
- Управляющая организация представляет собственникам помещений отчет о выполнении условий Договора ежегодно в течение I квартала текущего года путем его размещения на официальном сайте управляющей организации в сети интернет. При отсутствии письменных мотивированных возражений собственников, направленных в адрес управляющей организации в течение 15 дней с момента представления отчета, отчет считается утвержденным без претензий и возражений;
- вести реестр Собственников, делопроизводство, бухгалтерский учет и бухгалтерскую отчетность по управлению многоквартирным домом;

3.1.2. По решению общего собрания собственников, организовывать заключение с ресурсоснабжающими организациями договоров о поставке Собственнику жилищно-коммунальных услуг, необходимых для использования помещения по назначению, жизнеобеспечения Собственника и членов его семьи, а также для поддержания многоквартирного дома, в котором находится принадлежащее Собственнику помещение, в надлежащем техническом и санитарном состоянии.

3.1.3. В случае поступления жалоб и претензий, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением условий настоящего Договора, Управляющая организация в течение **10 календарных дней** обязана рассмотреть жалобу или претензию и проинформировать Собственника (нанимателя, арендатора) о результатах рассмотрения жалобы или претензии. При отказе в их удовлетворении Управляющая организация обязана указать причины отказа.

3.1.4. По требованию Собственника и иных лиц, действующих по распоряжению Собственника или несущих с Собственником солидарную ответственность за помещение, выдавать или организовать выдачу в день обращения справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

3.1.5. На основании письменной заявки Собственника или пользователя помещений в МКД направлять своего представителя для составления акта о нанесении ущерба личному имуществу Собственника или общему имуществу в МКД в срок не позднее двух календарных дней со дня поступления соответствующей заявки.

3.1.6. Проводить текущие, внеочередные и сезонные осмотры общего имущества МКД. Результаты осмотров оформлять в порядке, установленном Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства от 13.08.2006 № 491.

3.1.7. Организовать круглосуточную работу аварийно-диспетчерской службы (АДС), в том числе путем заключения договора на оказание услуг с организацией, осуществляющей деятельность по аварийно-диспетчерскому обслуживанию.

Аварийно-диспетчерская служба осуществляет прием и исполнение поступивших заявок от собственников и пользователей помещений в соответствии с положениями раздела 4 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных постановлением Правительства от 15.05.2013 № 416.

Информация о телефонах АДС размещается в местах, доступных всем собственникам помещений в МКД: в помещениях общего пользования и/или лифтах МКД, а также на официальном сайте управляющей организации в сети интернет, в ГИС ЖКХ.

3.2. Управляющая организация имеет право:

3.2.1 Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.2.2 В установленном нормативными правовыми актами Российской Федерации порядке взыскивать с должников сумму неплатежей и ущерба, нанесенного несвоевременным и (или) неполным внесением платы за содержание и ремонт имущества.

3.2.3. В случае невнесения Собственником платы за услуги УО в течение 3-х месяцев, обращаться по вопросу взыскания долга в судебном порядке с отнесением всех понесенных по суду расходов на Собственника.

3.2.4. По согласованию с Собственником производить осмотры технического состояния инженерного оборудования в помещении Собственника, поставив последнего в известность о дате и времени осмотра, составлять акты осмотров и в случае необходимости ремонта дефектную ведомость.

3.2.5. По разрешению общего собрания собственников сдавать в аренду жилые, нежилые, подвальные и чердачные помещения, мансарды многоквартирного дома. Доходы от сдачи в аренду указанных помещений направлять на ремонт и обслуживание многоквартирного дома (домов), развитие хозяйства, связанного с содержанием многоквартирного дома (домов), и другие цели в соответствии с уставом Управляющей компании, решением общего собрания собственников.

3.2.6. В случае невыполнения работ, или не предоставления услуг по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, предусмотренных настоящим Договором:

уведомить Собственника и лиц, пользующихся его Помещением(ями) в Многоквартирном доме, о причинах, путем размещения соответствующей информации на информационных стендах Многоквартирного дома. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, представить информацию о сроках их выполнения (оказания).

3.2.7. В случае оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность УО обязана снизить размер платы за содержание и ремонт жилых помещений собственникам, в порядке, установленном Правилами.

3.2.8. В течение действия гарантийных сроков на результаты отдельных работ по текущему ремонту общего имущества ,за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, в том числе, выявленные Собственником и пользующимися его помещением (ями) в Многоквартирном доме лицами в процессе эксплуатации. Недостаток или дефект считается выявленным, если Управляющая организация получила письменную, в том числе и по эл.почте заявку, на их устранение и Управляющая организация не доказала заявителю или в суде отсутствие недостатка или дефекта.

3.2.9. Информировать в письменной форме Собственника об изменении размера платы за содержание и ремонт жилых помещений и (или), не позднее, чем за **30 рабочих дней** до даты повышения.

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

3.2.11. В случае наличия задолженности собственников по оплате услуг УО, управляющая организация имеет право приостановить работы по текущему ремонту общего имущества МКД, кроме аварийных работ по МКЖД, до полного погашения имеющейся задолженности собственниками.

3.2.12. В случае возникновения в помещении, либо на прилегающей территории аварийных ситуаций, грозящих повреждению помещению, находящемуся в нем имуществу Собственника, Управляющая организация вправе ликвидировать её собственными силами всеми необходимыми и достаточными средствами с учетом разумности, добросовестности и соразмерности мероприятий. Все расходы по локализации аварии лежат на Собственнике помещения.

3.3. Собственник обязуется:

3.3.1. Принимать участие в общих собраниях Собственников многоквартирного дома. Участвовать в избрании Совета МКД.

3.3.2 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 общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме и придомовой территории.

3.3.3. Участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения не позднее 15 числа месяца, следующего за расчетным. При внесении платы за содержание и текущий ремонт общего имущества с нарушением сроков, предусмотренных законом и настоящим Договором, начисляются пени.(НДС не облагается в соответствии со ст.346.11,346.12НК РФ) Размер пени составляет одну трехсотую действующей на момент оплаты ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после установленного срока оплаты по день фактического расчета включительно.

3.3.4. Соблюдать правила пользования помещениями, содержания многоквартирного дома и придомовой территории.

3.3.5. При временном неиспользовании Помещения(й) в Многоквартирном доме для проживания граждан более 10 дней сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи.

3.3.6. От своего имени и за свой счет заключать с ресурсоснабжающими организациями договора на поставку коммунальных ресурсов в используемые помещения. Расчеты за предоставленные коммунальные услуги внутри помещений (водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение, теплоснабжение) осуществлять непосредственно с ресурсоснабжающими организациями. Оплата коммунальных услуг на содержание общего имущества в местах общего пользования производится собственниками в составе платы за содержание общего имущества.

3.3.7. Соблюдать следующие требования:

а) не производить никаких работ на инженерных сетях и оборудовании, относящихся к общему имуществу Многоквартирного дома, без согласования последних с Управляющей компанией;

б) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме, а в случае, если это может привести к убыткам Управляющей организации, то и к порче жилых и нежилых помещений;

в) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, входящим в перечень общего имущества в Многоквартирном доме, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

3.3.8. Обеспечить, в течение 3-х дней с момента обращения, доступ представителей Управляющей организации, а также представителей специализированных организаций в сфере ЖКХ в принадлежащее ему помещение(я) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении(ях), для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а в случае аварий – работников аварийных служб в любое время суток.

3.3.9. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях внутридомовых инженерных систем и оборудования, несущих конструкций и иных элементов общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме.

3.3.10. За свой счет осуществлять содержание и ремонт имущества и оборудования, находящегося внутри помещения, не относящегося к общему имуществу.

3.3.11. В течение 10 дней с момента совершения сделки уведомлять Управляющую организацию об отчуждении помещения.

3.3.12. Производить переустройство или перепланировку занимаемого помещения в соответствии со ст.ст. 26,28 Жилищного кодекса РФ.

3.3.13.Не допускать сбрасывания в канализацию крупногабаритных вещей, строительного мусора и отходов, засоряющих систему.

3.3.14.Предоставлять возможность Управляющему своевременно обслуживать и производить ремонт внутридомовых систем холодного водоснабжения, водоотведения (канализации) и электроснабжения, газоснабжения, конструктивных элементов здания, допуская для этого в занимаемое собственником помещение имеющих соответствующие полномочия должностных лиц Управляющей компании и исполнителей.

3.3.15.Допускать представителей Управляющего (в том числе работников аварийных служб),

представителей органов государственного контроля и надзора в занимаемое жилое или нежилое помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования в заранее согласованное с исполнителем в порядке, указанном в пункте 85 Правил, время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, для проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг и выполнения необходимых ремонтных работ - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Обжаловать в суд решение, принятое общим собранием собственников помещений в данном доме с нарушением требований настоящего Кодекса, в случае, если он не принимал участие в этом собрании или голосовал против принятия такого решения и если таким решением нарушены его права и законные интересы. Заявление о таком обжаловании может быть подано в суд в течение шести месяцев со дня, когда указанный собственник узнал или должен был узнать о принятом решении. Суд с учетом всех обстоятельств дела вправе оставить в силе обжалуемое решение, если голосование указанного собственника не могло повлиять на результаты голосования, допущенные нарушения не являются существенными и принятое решение не повлекло за собой причинение убытков указанному собственнику.

3.4.2. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома, получать услуги отвечающие параметрам качества и надежности.

3.4.3. **Переоборудование жилых и нежилых помещений в жилых домах разрешается производить только после получения соответствующих разрешений в установленном порядке.**

3.4.4. Получать компенсации (субсидии) на оплату услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД.

4. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ ПО ДОГОВОРУ.

4.1 Размер платы за жилое помещение определяется на общем собрании собственников помещений в таком доме. Размер платы определяется с учетом предложений управляющей организации и устанавливается сроком на один год. Размер платы должен быть соразмерным утвержденному перечню, объемам и качеству услуг и работ, позволяющим осуществлять надлежащее содержание общего имущества МКД.

Размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества **составляет 19 рублей 12 копеек за 1 кв.м.** общей площади занимаемого помещения.

По решению общего собрания собственников МКД, принятому большинством голосов собственников, УО производит выплату вознаграждения председателю Совета МКД, размер которого устанавливается решением общего собрания собственников МКД, из средств собственников, внесенных дополнительно в кассу УО ООО "Исток", из расчета за 1 кв.м. площади занимаемого собственником помещения и составляет 1 рубль 00 копеек.

4.2. Плата за управление, содержание и ремонт общего имущества МКД вносится в срок не позднее 15 числа месяца, следующего за расчетным в кассу ООО «Исток» (г. Зеленокумск, ул. Октябрьская,29). Сумма начисленных пеней не может быть включена в общую сумму платы за помещение.

4.3. Согласно ст. 12 Федерального закона от 29.06.2015 года № 176-ФЗ "О внесении изменений в Жилищный кодекс РФ и отдельные законодательные акты РФ" в состав платы за содержание помещения включаются расходы на оплату коммунальных услуг, потребляемых при содержании общего имущества многоквартирного дома. Оплата коммунальных услуг предоставленных на общедомовые нужды (далее ОДН) осуществляется исходя из нормативов потребления коммунальной услуги на ОДН и входит в состав платы за содержание общего имущества МКД.

4.4. Неиспользование Собственником Помещения(й) не является основанием невнесения платы за услуги Управляющей организации.

4.5. Собственник вправе осуществить предоплату до 15 числа текущего месяца, с последующим перерасчетом размера платы при необходимости.

4.6. Условия отсрочки или рассрочки оплаты согласовываются с Управляющей организацией.

4.7. Капитальный ремонт общего имущества в Многоквартирном доме проводится за счет средств Собственника, внесенных им на счет фонда реформирования капитального ремонта. При переходе права собственности на помещения в МКД, к новому собственнику переходит обязательство предыдущего собственника при оплате расходов по оплате за капитальный ремонт общего имущества МКД.

4.8. Услуги Управляющей компании, не предусмотренные настоящим договором, выполняются

за отдельную плату, в соответствии с прейскурантом цен на дополнительные услуги, утвержденным Управляющей компанией.

4.9. В случае превышения объема коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды (далее ОДН) за расчетный период, рассчитанного исходя из нормативов потребления коммунальной услуги над объемом коммунальной услуги на ОДН, определенного исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета, по решению общего собрания собственников, размер этого превышения распределяется между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения

4.10. Если собственники помещений, в течении 1 квартала года следующего расчетного периода, на очередном годовом общем собрании не приняли решение об определении и утверждении перечня работ и услуг по настоящему договору и размера платы за управление, содержание и текущий ремонт на следующий расчетный год, а также в случае изменения тарифов на коммунальные услуги на содержание общего имущества МКД, управляющая организация вправе в одностороннем порядке изменить размер платы за услуги и работы по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества, путем индексации на индекс потребительских цен в РФ на жилищно-коммунальные услуги, уведомив об этом собственников общего имущества путем размещения объявления на официальном сайте УО ООО «Исток», в местах общего пользования в течение 30 дней. В этом случае подписания дополнительного соглашения об изменении стоимости работ и услуг не требуется, а перечень работ и услуг по управлению домом и содержанию общего имущества в многоквартирном доме применяется по аналогии с предыдущим годом

4.11. В случае, если дополнительное изменение в размер оплаты необходимо внести в течение календарного года, такое изменение может быть осуществлено фактически не ранее, чем после принятия соответствующего решения общим собранием собственников МКД.

5. КОНТРОЛЬ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ЕЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ.

5.1. Контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по Договору управления в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации осуществляется Советом многоквартирного жилого избранным из числа собственников помещений в МЖД путем:

- получения от ответственных лиц Управляющей организации информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказания услуг или выполненных работах
- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ Управляющей организацией;
- участия в приемке всех видов работ, в том числе по подготовке дома к сезонной эксплуатации;
- составления актов о нарушении условий настоящего договора, подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений с целью устранения выявленных дефектов. При этом акт об обнаружении нарушений составляется в 2-х экземплярах, комиссией количеством не менее 3-х человек из числа представителей Управляющей компании, членов Совета МЖД и подрядной организации.

5.2. Если работа УО признается неудовлетворительной, выносится предупреждение и дается 2 месяца для устранения недостатков за счет УО и улучшения качества работы.

6. ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА И РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

6.1. Настоящий Договор может быть изменен по соглашению сторон или по решению суда в случаях, установленных законом.

6.2. Стороны настоящего Договора несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

7. ФОРС-МАЖОР

7.1. Управляющая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств (непреодолимая сила). К таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов Управляющей организации, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у Управляющей организации необходимых денежных средств.

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

7.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по настоящему

Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

8. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

8.1. Настоящий Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке:

а) по инициативе Управляющей организации, о чем Собственник должен быть предупрежден не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора в случае, если:

- МКД окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;

- собственники приняли иные условия Договора об управлении МКД при рассмотрении вопроса о его пролонгации, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;

б) по инициативе Собственника в случае:

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

- систематического нарушения Управляющей организацией условий настоящего Договора, неоказания услуг или невыполнения работ, (более 2-х случаев), в отношении которых составлен Акт.

8.2. Расторжение Договора по соглашению Сторон.

8.3. В установленном законодательством случаях Договор расторгается в судебном порядке.

8.4. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомлением одной из Сторон другой Стороны о нежелании его продлевать.

8.5. Вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы в соответствии с п. 9.3 настоящего Договора.

8.6. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из Сторон считается расторгнутым через два месяца с момента направления другой Стороне письменного уведомления.

8.7. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственником.

8.8. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств Собственника (нанимателя, арендатора) по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора, а также не является основанием для неисполнения Управляющей организацией оплаченных работ и услуг в рамках настоящего Договора.

8.9. В случае переплаты Собственником (нанимателем, арендатором) средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Собственника (нанимателя, арендатора) о сумме переплаты, получить от него распоряжение о выдаче либо о перечислении на указанный ими счет излишне полученных ею средств.

8.10. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

8.11. Отчуждение помещения новому Собственнику не является основанием для досрочного расторжения настоящего Договора, но является основанием для замены Собственника новой стороной Договора.

9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

9.1. Настоящий договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, подписанных обеими сторонами договора, одной из которых является Управляющая организация, а другой-собственник помещений в многоквартирном доме, собственники в случае если от их имени действует уполномоченный представитель.

9.2. Управляющая организация обязана приступить к исполнению договора управления многоквартирным домом с даты внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации в связи с заключением договора управления таким домом.

9.3. Договор заключен сроком на 5 лет и может быть изменен или дополнен путем заключения дополнительных соглашений к нему.

9.4. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены Договором.

9.5. Изменение, дополнение или расторжение договора возможно по соглашению сторон или в иных определенных законодательством и договором случаях и порядке. Любые изменения и дополнения в текст договора вносятся только в письменной форме путем оформления дополнительного соглашения к действующему договору. Дополнение к договору с момента подписания сторонами становится неотъемлемой частью договора и действует с момента подписания сторонами дополнения к договору на весь срок действия договора, если только в самом дополнении к договору не указан иной срок. Подписания дополнительного соглашения к настоящему договору не требуется в случаях изменения «Председателя

Совета МКД», количественного изменения цены договора либо платы за содержание и ремонт дома (основанием служит протокол соответствующего собрания), изменения руководителя организации «Исполнителя», состава собственников в доме, адресов и других реквизитов сторон (основанием служит соответствующее письменное уведомление другой стороны о таком факте).

9.6. Все приложения, подписанные Собственником являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

<u>Управляющая компания</u>
ООО «ИСТОК»

Юридический адрес: 357910 Ставропольский край, г. Зеленокумск, ул. Мельничная, 36 И
р/с 40702810106090000075 Дополнительный офис № 3349/6/09 Ставропольского РФ ОАО «Россельхозбанк» в г. Зеленокумске
ИНН 2619000176 КПП 261901001 БИК 040702701

Директор _____ **В.В. Подопригин**

Собственник
Председатель Совета МКД
_____**Хрипун Н.К.**