

ДОГОВОР № 89-9/15
управления многоквартирным домом

город Ангарск

«01» июля 2015 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Агата-плюс», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице Директора Ворошиловой Натальи Дмитриевны, действующего(ей) на основании Устава общества, с одной стороны, и

Собственники помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Иркутская область, г. Ангарск, 89 квартал, дом 9 в лице Председателя Совета многоквартирного дома Солодковой Ирины Николаевны, действующей на основании полномочий, предоставленных Протоколом № 1 от 24 мая 2015г., заключили Договор о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен в соответствии со ст. 161 и 162 Жилищного кодекса Российской Федерации в целях обеспечения нормативных условий проживания граждан в многоквартирном доме, расположенном по адресу: **Иркутская область, г. Ангарск, 89 квартал, дом 9** (далее именуется «**многоквартирный дом**»), надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, решения вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в многоквартирном доме.

1.2. Условия настоящего Договора определены решением Общего собрания собственников помещений МКД (Протокол № 1 от «24» мая 2015 года и являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

1.3. Информация об Управляющей организации приведена в Приложении № 1 к настоящему договору, а также на сайте компании [www/agata-plus.ru](http://www.agata-plus.ru)

Информация обо всех собственниках помещений в МКД составляется Управляющей организацией на дату заключения Договора по форме, приведенной в Приложении № 2 к Договору (Реестр Собственников помещений). Актуализация указанной информации осуществляется Управляющей организацией путем ведения аналогичного реестра, включающего в себя необходимую информацию, но не являющегося неотъемлемой частью Договора.

1.4. В отношениях с поставщиками коммунальных услуг и исполнителями работ и услуг Управляющая организация представляет интересы Собственников/нанимателей помещений, выступает от имени Собственников помещений, действует в их интересах и за их счет. Расчет с поставщиками коммунальных услуг и исполнителями работ и услуг Управляющая организация ведет за счет поступающих от Собственников/нанимателей помещений средств.

1.5. Собственник(-и), подписавший(-ие) настоящий договор от своего имени дает(-ют) согласие в адрес управляющей организации на обработку и использование своих персональных данных в соответствии с требованием Федерального закона "О персональных данных" от 27.07.2006г. № 152-ФЗ

1.6. Место исполнения настоящего договора: 665813 Иркутская область, г. Ангарск, 89 квартал дом 9.

1.7. Термины, используемые в договоре:

Собственник-лицо, обладающее правом собственности на жилое (нежилое) помещение, расположенное в МКД, зарегистрированный в установленном порядке.

Председатель Совета МКД- лицо избранное общим собранием собственников, действующее на основании решения общего собрания собственников помещений в МКД и наделенное полномочиями в соответствии с пунктом 8 статьи 161.1 ЖК РФ.

Многоквартирный дом (МКД)-единый комплекс недвижимого имущества, который включает в себя земельный участок в установленных границах и расположенные на указанном участке жилые здания, иные объекты недвижимости.

Общее имущество в МКД-имущество, принадлежащее Собственникам на праве общей долевой собственности помещения в МКД, не являющаяся частями квартир и предназначенное для обслуживания более одного помещения в МКД, состав которого определяется ЖК РФ. В том числе межквартирные лестничные площадки, лестниц, 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 несущие 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, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

В состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения, состоящие из стоков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

В состав общего имущества включается система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

В состав общего имущества включается внутридомовая система электроснабжения, состоящая и вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

Внешней границей сетей газоснабжения, входящих в состав общего имущества, является место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью.

Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом в МКД и имуществом собственников является-

-по строительным конструкциям - внутренняя поверхность стен жилого помещения, оконные заполнения и входная дверь в жилое помещение;

-на системах горячего и холодного водоснабжения- первое сварное соединение со стояками или первое отключающее устройство, расположенное на ответвлениях от стояков приборов учета, запорно-регулирующих кранов, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях;

-на системе канализации - точка соединения со стояком канализации;

-на системе электроснабжения - входные соединительные клеммы автоматических выключателей, расположенных в этажном щитке. Квартирный электросчетчик не является общим имуществом.

-на системе газоснабжения -место соединения до первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков.

Плата за жилое помещение - плата за услуги по содержанию (в том числе содержание внутридомовых инженерных сетей) и работы по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, включая плату за услуги по управлению многоквартирным домом;

Плата за коммунальные услуги - плата за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение и очистку сточных вод, отопление, электроэнергию, газоснабжение.

Управление многоквартирным домом - осуществление технического, финансового планирования и контроля работ, обеспечивающих сохранность или улучшение переданного в управление недвижимого имущества, организация содержания и ремонта жилья, а также предоставления коммунальных услуг установленных объемов и качества в рамках взаимоотношений со смежными организациями и поставщиками товаров и услуг; все виды работ с собственниками и арендаторами.

Текущий ремонт общего имущества жилого дома – систематически и своевременно проводимые работы по предупреждению износа конструкций, отделки, инженерного оборудования, а также работы по устранению мелких повреждений и неисправностей.

Содержание общего имущества в многоквартирном доме – это комплекс действий, включающий: техническое обслуживание (поддержание надлежащего технического состояния имущества) и ремонты (восстановление и улучшение состояния имущества),

уборку и санитарно-гигиеническую очистку (санитарное содержание),

иные действия, направленные на сохранность, обеспечение безопасности и создание необходимых условий по проживанию и пользованию помещениями, придомовым земельным участком и расположенными на нем элементами благоустройства и озеленения, в пределах утвержденного собственниками Перечня услуг и работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома № 9 квартала № 89 г. Ангарска.

Аварийное обслуживание – оперативная ликвидация аварий, то есть ситуаций, которые могут причинить значительный вред имуществу, здоровью или жизни граждан. В частности на системах теплоснабжения и канализации. Выполнение аварийных работ необходимо как для ликвидации самой аварии, так и для предупреждения угрозы негативного развития ситуации.

2. Предмет договора

2.1. По настоящему Договору Управляющая организация по заданию Собственника(-ов) помещений в течение срока действия Договора за плату в рамках заказанных работ и полученных средств обязуется:

- 2.1.1. выполнять работы и оказывать услуги по управлению многоквартирным домом;
- 2.1.2. выполнять работы и оказывать услуги по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (техническое обслуживание, санитарное содержание и текущий ремонт);
- 2.1.3. обеспечивать предоставление коммунальных услуг Собственникам/нанимателям помещений и пользующимся помещениями в этом доме лицам (горячее и холодное водоснабжение, водоотведение, тепло-снабжение, электроснабжение, газоснабжение);
- 2.1.4. осуществлять иную деятельность, направленную на достижение указанных в п.1.1. настоящего Договора целей управления многоквартирным домом.
- 2.2. Состав, характеристики и техническое состояние общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого выполняются работы и оказываются услуги по настоящему Договору, (указаны в Приложении №3 к Договору) определяются в соответствии со статьей 36 ЖК РФ и Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 года № 491, на основании технической документации на многоквартирный дом и результатов обследования многоквартирного дома.
- 2.3. Вопросы капитального ремонта Многоквартирного дома данным договором не регулируются.
- 2.4. Перечень, сроки и стоимость выполнения работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме указаны в Приложении № 4, являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора.

Утвержденный общим собранием Собственников помещений Перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома на очередной период подписывается представителем Управляющей организации и всеми членами Совета дома или уполномоченными Общим собранием собственников помещений лицами и является неотъемлемой частью настоящего Договора.

3. Права и обязанности Управляющей организации

3.1. Управляющая организация обязуется:

- 3.1.1. Обеспечить надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества многоквартирного дома, функционирование всех объектов инженерной инфраструктуры многоквартирного дома в объемах работ и услуг, предусмотренных настоящим Договором.
- 3.1.2. Проводить своевременный и качественный текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, объектов инженерной инфраструктуры дома в соответствии с условиями настоящего договора.
- 3.1.3. Осуществлять техническое обслуживание общего имущества многоквартирного дома, которое включает в себя: наладку инженерного оборудования, работы по устранению аварийного состояния строительных конструкций и инженерного оборудования, периодические планово-предупредительные ремонты внутридомовых сетей, подготовку многоквартирного дома и его инженерных сетей к сезонной эксплуатации, санитарное содержание лестничных клеток и придомовой территории.
- 3.1.4. Обеспечить круглосуточное и бесперебойное функционирование аварийно-диспетчерской службы (АДС), прием и учет заявок по телефонам от собственников и нанимателей (арендаторов) в случае возникновения аварийной ситуации.
- На досках объявлений в подъездах разместить информацию телефонов аварийных служб.
- 3.1.5. Обеспечить предоставление Собственнику(ам) и пользователям жилых помещений коммунальных услуг, отвечающих параметрам качества, надежности и экологической безопасности в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг, и по тарифам, установленным в соответствии с действующим законодательством.
- 3.1.6. Информировать Председателя Совета многоквартирного дома о дате и времени начала проведения ремонтных работ и информировать жильцов дома объявлениями на досках объявлений в подъездах, а при необходимости выполнения работ внутри помещения(й) собственника (нанимателя, арендатора) - не позднее чем за три дня согласовать с ним время доступа в помещение(я) с указанием даты и время начала проведения работ, виды и сроки проведения работ.
- 3.1.7. Осуществлять начисление, сбор, перерасчет и перечисление платежей Собственников и нанимателей (арендаторов) за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, платы за коммунальные услуги, иных платежей в соответствии с решениями Общего собрания собственников многоквартирного дома.
- 3.1.8. Осуществлять прием документов на регистрацию граждан по месту жительства и месту пребывания, замену или выдачу паспортов.
- 3.1.9. Вести, обновлять и хранить проектную и техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом, на внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и иную документацию, связанную с исполнением настоящего Договора.
- 3.1.10. Осуществлять мероприятия по взысканию с Собственников задолженности по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги, в случае нарушения ими сроков оплаты в рамках законодательства.
- 3.1.11. Ежегодно (до 25 Мая) предоставлять письменно Председателю МКД сводную ведомость о выполненных работах и оказанных услугах за 10 месяцев.
- 3.1.12. При запросе передать Председателю Совета дома или любому уполномоченному собственника-ми лицу техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением домом документы за

30(тридцать) дней до прекращения действия Договора, в связи с окончанием срока его действия или расторжением.

3.1.13. Не допускать использования общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме без соответствующих решений собрания собственников. В случае решения общего собрания собственников о передаче в возмездное пользование общего имущества либо его части заключать соответствующие договоры. Средства, поступившие на счёт Управляющей организации от использования общего имущества собственников, должны быть направлены на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, если общим собранием Собственников не предусмотрены иные цели.

3.2. Управляющая организация имеет право:

3.2.1. Самостоятельно в установленных нормативными документами и настоящим Договором пределах определять порядок и способ выполнения работ и услуг по содержанию, техническому обслуживанию, текущему ремонту общего имущества, в том числе на договорной основе привлекать к выполнению отдельных работ и услуг по настоящему договору третьих лиц.

3.2.2. Для ликвидации аварий требовать от Собственника допуска в жилое помещение в любое время. В случае отсутствия сведений о местонахождении Собственников в присутствии соседей и при помощи представителей правоохранительных органов и МЧС получать доступ в его помещение при возникновении аварийной ситуации, пожара, утечки газа, с обязательным составлением акта о доступе в жилое помещение и выполненных в помещении работах.

3.2.5. На основании решения общего собрания Собственников осуществлять передачу в пользование (аренду) общего имущества многоквартирного дома (подвальные и чердачные помещения, мансарды жилого дома, иные свободные помещения и т.д.), в том числе для размещения рекламных конструкций, заключать необходимые договоры. При наличии оформленного надлежащим образом решения Собственников, заключать и сопровождать договоры на использование общего имущества МКД. Средства, поступившие на счет Управляющей организации по данным договорам, за вычетом 10% управленческого вознаграждения, используются на содержание и ремонт общего имущества МКД, если общим собранием Собственников не предусмотрены иные цели.

3.2.6. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим федеральным и региональным законодательством, муниципальными правовыми актами, регулирующими отношения по техническому обслуживанию, текущему ремонту, санитарному содержанию многоквартирного дома.

4. Права и обязанности Собственников

4.1. Собственники обязуются:

4.1.1. Своевременно и в полном объеме оплачивать услуги и работы Управляющей организации в соответствии с условиями настоящего Договора.

4.1.2. Соблюдать правила пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории, в том числе:

4.1.2.1. Бережно относиться к многоквартирному дому в целом, к общему имуществу многоквартирного дома, объектам благоустройства и зеленым насаждениям, обеспечивать их сохранность, а при обнаружении неисправностей общего имущества - немедленно принимать все возможные меры к их устранению и сообщать о них в Управляющую организацию и в соответствующую аварийную службу;

4.1.2.2. Соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках и в других местах общего пользования многоквартирного дома; выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально отведенные для этого места;

4.1.2.3. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами; не допускать установки самодельных предохранительных электрических устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности;

4.1.2.4. При содержании животных соблюдать санитарно-гигиенические и ветеринарно-санитарные правила и правила их содержания в городах и других населенных пунктах;

4.1.2.5. Не ставить автотранспорт возле площадки с бытовыми отходами, мешая вывозу мусора;

4.1.2.6. Соблюдать иные правила пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории, установленные действующим законодательством РФ.

4.1.3. В случае перехода права собственности на помещение, принадлежащее Собственнику, другому лицу произвести полный расчет с Управляющей организацией до момента перехода права собственности.

4.1.4. Обеспечивать доступ в занимаемое помещение:

4.1.4.1. Представителям Управляющей организацией или работникам специализированных организаций - для осмотра технического и санитарного состояния помещения, инженерного оборудования, приборов учета и контроля, находящихся в нем;

4.1.4.2. Работникам подрядных и/или специализированных организаций - для выполнения необходимых ремонтных работ, работ по ликвидации аварии либо неисправности оборудования, приборов учета и контроля, находящихся в жилом помещении, а также работ по отключению подачи воды (холодной и горячей), электроэнергии, газа и в других случаях.

4.1.4.3. Составить список контактных телефонов жильцов дома, который будет храниться у Председателя Совета МКД на случай возникновения аварийных ситуаций.

4.1.5. Не устанавливать, не подключать и не использовать без оформления в установленном порядке письменных разрешений соответствующих органов государственной власти и органов местного самоуправления электробытовые машины (приборы, оборудование) мощностью, превышающей технические характеристики внутридомовых инженерных систем, указанные в паспорте жилого помещения и многоквартирного дома, а также дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру.

4.1.6. При сдаче жилого помещения в коммерческий наем/аренду в течение 5 календарных дней со дня передачи помещения в наем/аренду письменно сообщить об этом в Управляющую организацию с предоставлением информации о фактически проживающих гражданах в данном помещении.

4.1.7. Производить переустройство и перепланировку общего имущества многоквартирного дома, а также переустройство и перепланировку принадлежащего ему помещения – без согласования в установленном действующим законодательством РФ порядке.

4.1.8. Выполнять иные обязанности, обусловленные настоящим Договором, действующим жилищным и гражданским законодательством.

4.2. Собственники имеют право:

4.2.1. Получать коммунальные услуги в объеме не ниже установленного нормативно-правовыми актами норматива потребления коммунальных услуг, отвечающих параметрам качества и надежности.

4.2.2. Требовать изменения размера платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома в случае невыполнения полностью или частично услуг и/или работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, либо выполнение с ненадлежащим качеством.

4.2.3. Требовать от Управляющей организации составления актов нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании коммунальных услуг и выполнении работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

4.2.4. Получать от Управляющей организации сведения о состоянии расчетов по оплате жилья и коммунальных услуг за собственное жилье.

4.2.5. Получать информацию о деятельности Управляющей организации в соответствии с постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 № 731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами».

4.2.6. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг Управляющей организацией по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов.

4.2.7. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещения, предусмотренные действующим законодательством, а также из настоящего Договора.

4.3. Собственники помещений не вправе:

4.3.1. Использовать теплоноситель в инженерных системах отопления не по прямому назначению (например, использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды).

4.3.2. Подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам, не имеющие технических паспортов, сертификатов.

4.3.3. Выполнять работы или совершать другие действия, приводящие к порче помещений или конструкций дома.

4.3.4. Самовольно производить слив теплоносителя из системы отопления.

4.3.5. Самовольно присоединяться к внутридомовым инженерным системам или присоединяться к ним в обход коллективных (общедомовых), индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов.

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

4.3.7. Производить самостоятельные отключения систем инженерного оборудования,

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

5. Цена договора и порядок определения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

5.1. Цена договора определяется, как сумма платы за содержание и ремонт жилого помещения, в том числе плата за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, платы за общедомовые нужды и платы за коммунальные услуги. Плата за услуги по управлению многоквартирным домом является собственным доходом организации, которым она распоряжается самостоятельно.

5.2. На момент подписания настоящего Договора размер платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме составляет **13,54 рублей за 1 кв. метр**, согласно **Перечню, срокам и стоимости выполнения работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме**, указанным в **Приложении № 4**, являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора утвержденный общим собранием Собственников помещений.

5.3. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, в том числе плата за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме является существенным условием договора и устанавливается/изменяется соглашением сторон, путём утверждения общим собранием собственников МКД размера платы с учетом предложений управляющей организации на срок не менее 1 (одного) года.

5.4. Ежегодно, не позднее, чем за 30 (тридцать) дней до истечения срока действия Договора, Управляющая организация по результатам технических осмотров дома представляет в МКД предложения по перечню работ с указанием стоимости на следующий период.

5.5. В случае, если собственники на общем собрании не приняли решение об установлении размера платы на следующий период, применяются ранее утвержденные общим собранием собственников помещений размеры платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

5.6. При выявлении факта проживания в квартире лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за жилищно-коммунальные услуги составляются соответствующие комиссионные акты с участием представителей Управляющей организации, Председателя Совета дома и двух Собственников помещений дома, на основании которых производится доначисление платы за жилищно-коммунальные услуги по данному жилому помещению по фактически проживающим гражданам.

6. Условия и порядок внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

6.1. Расчетный период для оплаты жилищно-коммунальных услуг равен календарному месяцу.

6.2. Ежемесячный размер платы каждого собственника (нанимателя) за содержание и ремонт общего имущества в доме определяется как произведение общей площади принадлежащих ему (нанимаемых им) помещений на установленный решением общего собрания собственников помещений общий размер платы за 1 кв. метр такой площади в месяц (ст.249, 289 ГК РФ и 37, 39 ЖК РФ).

6.3. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится собственниками (нанимателями) ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем на основании платежных документов Управляющей организации, представляемых собственникам (нанимателям) в срок не позднее пятого числа месяца, следующим за истекшим месяцем, путем их доставки в почтовые ящики.

6.4. При неполучении платежного документа, неправильном начислении платежей собственники (наниматели) обязаны обратиться в Управляющую организацию, следующего за расчетным, с письменным требованием соответственно о представлении платежного документа или об исправлении ошибок в начислении платежей.

6.5. Лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги, обязаны уплатить кредитору пени в размере, предусмотренном действующим законодательством РФ.

6.6. Неиспользование собственниками, нанимателями и иными лицами помещений не является основанием 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.

6.7. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти в порядке, установленном федеральным законодательством. Расчеты за коммунальные услуги осуществляются напрямую с ресурсоснабжающими организациями.

6.8. Собственник вправе произвести опережающий платеж, который учитывается на его личном счете. Избыток средств учитывается при расчете очередного платежа.

7. Порядок расходования денежных средств

7.1. Управляющая организация обязана организовать подомовой учет на личном счете многоквартирного дома.

7.2. Неосвоенные денежные средства полученные Управляющей организацией от использования общего имущества, а также от целевых взносов отражаются в годовом отчете и учитываются на личном счете МКД до принятия решения общего собрания собственников.

7.3. Штрафные санкции, выписанные Управляющей организации надзорными, контролирующими, судебными и иными государственными органами, Управляющая организация погашает за счёт собственных денежных средств (из сумм вознаграждения) и не могут оплачиваться за счет платежей Собственников (нанимателей) помещений за жилое помещение и коммунальные услуги.

8. Контроль за выполнением Управляющей организацией условий договора

8.1. Ежемесячно (до 20 числа) Управляющая компания предоставляет Председателю МКД и/или уполномоченному представителю из Совета дома Сводную ведомость о фактически выполненных работах и стоимости работ за прошедший месяц с подписью представителя Управляющей организации.

8.2. Контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору может осуществляться:

- непосредственно Собственниками помещений МКД или их представителями;
- уполномоченными лицами муниципальных и государственных органов.

8.3. Контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, Собственниками осуществляется в соответствии с их полномочиями (компетенциями) путем:

8.3.1. **Получения информации** от Управляющей организации:

- о состоянии и порядке содержания переданного в управление общего имущества дома;

- о результатах контрольных осмотров общего имущества дома;
- о соблюдении утвержденного перечня, объемов, качества и периодичности оказания услуг и (или) выполнения работ;
- о размерах и использовании Управляющей организацией полученных денежных средств в виде платежей за содержание и ремонт общего имущества и за коммунальные услуги;
- о полученных суммах и об использовании денежных средств от хозяйственного оборота общего имущества (сдача в аренду, предоставление в пользование и т.д.);
- о состоянии лицевого счета дома, статистике оплаченных платежей, суммах задолженности по платежам за истекший месяц, о принятых мерах по взысканию задолженности;

8.2.2. Участия:

- в осмотрах общего имущества многоквартирного дома;
- в проверках технического состояния инженерных систем и оборудования;
- в приемке работ, в том числе по подготовке дома к сезонной эксплуатации;
- в проверке объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы).

8.2.3. **Предъявления претензий** по качеству и объемам выполненных работ и оказанных услуг.

8.2.4. **Составления актов** о нарушении условий настоящего Договора.

8.3. При выявлении нарушений условий настоящего Договора составляется Акт комиссией в составе не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации, Собственника/нанимателя, Председателя или членов Совета дома, свидетелей (соседей) и других лиц.

8.4. В случае неявки представителя Управляющей организации, а также в случаях, если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, составление Акта производится без присутствия представителей Управляющей организации с указанием в Акте причины его составления в отсутствие представителя Управляющей организации.

8.5. Акт о нарушении условий настоящего Договора должен содержать:

- дату и время его составления;
- дату, время и характер нарушения, его причин и последствий (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (нанимателю), описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества;
- все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта;
- подписи членов комиссии и Собственника (арендатора).

В случае необходимости в дополнение к Акту составляется дефектная ведомость.

8.6. Акт составляется не менее чем в трёх экземплярах, один из которых под роспись вручается потерпевшему Собственнику (нанимателю) помещения, второй – Управляющей организации, третий – Совету дома.

8.7. Указанные в Акте недостатки, а также сроки и предложения по их устранению должны быть рассмотрены Управляющей организацией в течение 10 календарных дней с момента получения Акта с предоставлением заинтересованному Собственнику/нанимателю и в Совет многоквартирного дома письменного мотивированного ответа о причинах возникновения недостатков, принятых мерах, сроков и порядка их устранения.

8.8. В ходе осуществления контроля собственники имеют право осуществлять проверку наличия соответствующих лицензий, разрешений, проектной и технической документации, иных необходимых для проведения работ и оказания услуг документов.

9. Ответственность сторон

9.1. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу собственников в многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействий, в размерах и порядке, установленных действующим гражданским и жилищным законодательством.

9.2. Управляющая организация не несет ответственность в случае причинения ущерба общему имуществу по вине третьих лиц в случае, если она приняла разумные меры по обеспечению сохранности общего имущества. Похищенное или поврежденное в указанных случаях общее имущество восстанавливается за счет виновных лиц или дополнительных средств Собственников.

9.3. В случае оказания услуг и/или выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, Управляющая организация обязана сделать перерасчет.

9.4. 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;

9.5. Окончание срока действия настоящего договора не освобождает Стороны от ответственности за нарушение его условий в период его действия.

10. Заключительные положения

10.1. Настоящий договор вступает в силу с даты его подписания Сторонами.

10.2. Договор заключен сроком на 1 (один) год и действует: с 01 июля 2015г. по 30 июня 2016г.

10.3. Действие настоящего Договора автоматически продлевается на каждый следующий календарный год, если одна из Сторон не известит другую Сторону о расторжении за 30 дней до окончания действия Договора.

10.4. Любые изменения и дополнения в настоящий договор действительны в том случае, если оформлены в письменном виде и подписаны обеими сторонами.

10.5. Все споры и разногласия по вопросам, не предусмотренным в настоящем Договоре, разрешаются путем переговоров. В случае не достижения соглашения в процессе переговоров споры разрешаются в установленном законом судебном порядке.

10.6. Стороны имеют право расторгнуть настоящий Договор по взаимному соглашению в установленном законе порядке. Досрочное расторжение Договора по инициативе Собственника или Управляющей организации производится в случаях и порядке, предусмотренном действующим законодательством.

10.7. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, стороны руководствуются нормами действующего законодательства.

10.8. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах - по одному для каждой из сторон, каждый из которых имеют одинаковую юридическую силу.

10.9. Неотъемлемыми приложениями к настоящему Договору на дату его подписания Сторонами являются:

Приложение № 1 – Информация об Управляющей организации.

Приложение № 2 – Реестр собственников помещений на дату заключения договора.

Приложение № 3 – Основная характеристика, состав и техническое состояние общего имущества

Приложение № 4 – Перечень и стоимость работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества МКД

Подписи сторон:

Управляющая организация:	Собственники, в лице председателя Совета дома:
Полное наименование и адрес: Общество с ограниченной ответственностью «Агата-плюс», Юридический адрес: 665813, Иркутская область, г. Ангарск, ул. Мира, дом 73А ОГРН: 1053801045792, ИНН/КПП: 3801075910/380101001, Телефон: (3955) 53-67-17, 53-02-35, Сайт в Интернете: www//agata-plus.ru, Наименование банка: ИФ ОАО «МДМ БАНК» Г. ИРКУТСК, расчетный счет: 40702810807120002948, БИК: 042520760, Корреспондентский счёт: 30101810300000000760	

Директор ООО «Агата-плюс»:

Ворошилова Н.Д.

М.П.



И.Н. Солодкова

Солодкова И.Н.