

Утвержден
Решением Общего собрания собственников
Протокол № - от «30» декабря 2013 года.

ДОГОВОР
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

Город Архангельск

«01» января 2014 года

Турьев Александр Юрьевич собственник
помещения в многоквартирном доме по ул. Карла Маркса, д.37, корпус 2, кв.11,
именуемый в дальнейшем «Собственник», с одной стороны, и Общество с ограниченной
ответственностью «Архангельская Управляющая Компания», в лице директора Дмитрия
Сергеевича Орловского, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем
«Управляющая организация», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны»,
заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет договора и общие положения

1.1. Предметом настоящего Договора является выполнение Управляющей организацией по заданию и в интересах Собственника в течение срока действия настоящего Договора за плату (в пределах фактически поступивших денежных средств по соответствующим статьям в рамках установленной платы) оказывать услуги по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома согласно перечню, приведенному в Приложении №2 к настоящему договору, в том числе предоставление коммунальных услуг по холодному и горячему водоснабжению, отоплению, водоотведению в целях управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Архангельск, ул. Карла Маркса, д.37, корпус -, (далее - многоквартирный дом).

1.2. Настоящий Договор заключен по инициативе Собственников жилых и нежилых помещений на основании решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме от «30» декабря 2013 г.

1.3. Характеристика Многоквартирного дома на момент заключения Договора указана в приложении № 1.

1.4. В случае если, Собственником по настоящему Договору выступает юридическое лицо, которому на праве собственности или ином законном праве принадлежат жилые или нежилые помещения в данном многоквартирном доме, а потребителями жилищно-коммунальных услуг, оказываемых управляющей организацией, являются иные пользователи (наниматели по договору социального найма, арендаторы нежилых помещений и т. д.), права и обязанности, предусмотренные условиями настоящего Договора, не распространяются на данное юридическое лицо, при условии, что в договоре найма, аренды и т. д. они вменены иным пользователям.

1.5. Сторонами по настоящему Договору определена дата фактического начала управления Многоквартирным домом Управляющей организацией - «01» января 2013 года и дата изменения условий Договора управления в связи с его утверждением на общем собрании собственников многоквартирного дома - «01» января 2014 года.

1.6. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в многоквартирном доме и действуют с «01» января 2014 года по «___» _____ 201_ года.

2. Порядок предоставления услуг по содержанию и ремонту общего имущества

2.1. В соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491, текущий и капитальный ремонт общего имущества проводятся на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, проведенного в порядке,

установленном Жилищным кодексом РФ. Собственники помещений многоквартирного дома вправе самостоятельно определить вид, объем и порядок финансирования работ, с учетом предложений управляющей компаний или при отсутствии таковых.

2.2. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, только при полном финансировании со стороны Собственников, может быть обеспечен в соответствии с Приложением №2.

2.3. В случае утверждения Собственниками платы меньшей, чем плата предложенная Управляющей организацией, либо не утверждения вообще, Управляющая организация уменьшает перечень предложенных работ (услуг), указанных в Приложении № 2, до согласованного уровня.

2.4. Управляющая организация при оказании услуг и при проведении работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме вправе осуществлять перераспределение полученных от Собственников денежных средств на другие статьи расходов, с указанием данного в ежегодном отчете перед Собственниками о произведенном перераспределении.

2.5. Управляющая организация в целях обеспечения интересов Собственников при реализации предоставленных ей полномочий вправе вносить на рассмотрение Общего собрания собственников предложения о проведении работ (оказании услуг) по содержанию и капитальному ремонту Дома, их необходимом объеме, стоимости материалов, порядке финансирования капитального ремонта, сроках возмещения расходов и другие предложения, направленные на проведение капитального ремонта и эксплуатации дома.

2.6. Порядок и условия выполнения (оказания) Управляющей организацией работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме капитальному ремонту Дома устанавливается исключительно решением Общего собрания собственников, в котором должны быть указаны объемы, стоимость и ориентировочные сроки выполнения работ (оказания услуг) с учетом мнения Управляющей компании и ценовых категорий, действующих на момент принятия решения о проведении капитального ремонта общего имущества Собственников в многоквартирном доме.

2.7. В случае отсутствия решения Собственников о выполнении работ капитального характера, утверждения на общем собрании их объемов и стоимости, Управляющая организация не вправе приступать к проведению капитального ремонта, даже, если отсутствие таких работ нарушает законные интересы Собственников. В данном случае ответственность за содержание общего имущества и последствия несоблюдения Собственниками надлежащего содержания общего имущества возлагается на Собственников жилых (нежилых) помещений в многоквартирном доме.

2.8. В перечень выполняемых работ и оказываемых услуг Управляющей организацией по настоящему Договору не входит выполнение работ и оказание услуг по содержанию механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося внутри жилых помещений (квартир) и обслуживающего одно жилое помещение (квартиру) за исключением общего имущества Дома. Участие в общих собраниях Собственников помещений многоквартирного Дома, а также инициатива их проведения по вопросам, отнесенным действующим законодательством Российской Федерации к компетенции общего собрания, является безусловной обязанностью каждого Собственника, соответственно, в случае неисполнения данной обязанности Собственниками, Управляющая организация не несет ответственности за последствия невыполнения обязательств Собственниками.

3. Порядок и условия предоставления коммунальных услуг

3.1. Только в случае полной оплаты услуг Управляющей компании в соответствии с настоящим Договором, качество услуг может соответствовать обязательным требованиям нормативов и стандартов, санитарных правил и норм, условиям настоящего Договора, а

также предоставленной управляющей организацией информации об услугах. Снижение качества услуг допускается исключительно в случаях и в пределах отклонений, предусмотренных действующими нормативными правовыми актами.

3.2. Управляющая компания не несет административную ответственность в случае, если следствием нарушения жилищного законодательства или правил предоставления коммунальных услуг гражданам, а также санитарных норм и норм в сфере пожарной безопасности явилась несвоевременная оплата коммунальных услуг Собственников в Управляющую организацию. В данном случае, ответственность несут Собственники и иные пользователи коммунальных услуг (в том числе, услуг по содержанию и текущему ремонту).

3.3. Сторонами устанавливаются ограничения по максимальной допустимой мощности и иным техническим характеристикам электробытовых машин, приборов и иного электрического оборудования собственников дома и пользующимся помещениями в Доме лиц, подключенного к электрическим сетям дома до ___ кВт на жилое помещение, с установкой защитного отключения.

3.4. Оказание коммунальных услуг (в том числе, услуг по содержанию и текущему ремонту) производится в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденных Постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011 г., либо иным нормативно-правовым актом, принятом в установленном законом порядке.

4. Права и обязанности сторон

4.1. Управляющая организация обязана:

4.1.1. Выполнять работы и услуги по содержанию, текущему и капитальному ремонту Дома, производить технические осмотры и планово-предупредительные ремонты в соответствии с Приложением № 2 к настоящему договору.

4.1.2. Выполнять плановый капитальный ремонт Дома на основании решения, принятого общим собранием Собственников.

4.1.3. Предоставлять по запросам Собственника и пользователей требуемую информацию, непосредственно связанную с исполнением настоящего Договора.

4.1.4. Выполнять письменные заявки, либо заявки, полученные телефонограммой от Собственника и пользователей о выполнении работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества Дома, предусмотренных настоящим Договором, если иное не предусмотрено правовыми актами и настоящим договором, при отсутствии задолженности за жилищно-коммунальные услуги (в том числе, услуг по содержанию и текущему ремонту), и в пределах согласованных и утвержденных сумм и калькуляций.

4.1.5. В случае получения информации от поставщиков коммунальных услуг о плановом перерыве/ограничении предоставления коммунальных услуг, а также об авариях инженерных сетей и сроках устранения последствий данных аварий, незамедлительно информировать Собственников и пользователей жилых помещений с указанием сроков предстоящего перерыва.

4.1.6. Информировать в письменной форме собственника об изменении размера платы за содержание и ремонт помещений и за коммунальные услуги. Данная информация может быть размещена на платежном документе.

4.1.7. Уведомлять Собственника о видах работ, не предусмотренных предметом настоящего Договора, проведение которых должно быть осуществлено для сохранения безопасного проживания пользователей помещений и сохранности имущества собственника. Управляющая организация приступает к выполнению таких работ только после принятия общим собранием Собственников порядка финансирования не предусмотренных предметом настоящего Договора работ и заключения дополнительного к настоящему Договору соглашения.

4.4.8. Для решения всех вопросов, возникающих при исполнении настоящего Договора, Управляющей организацией создается диспетчерская служба. Телефон диспетчерской службы 46-02-39. Управляющая организация незамедлительно информирует Собственника, потребителя коммунальных услуг (в том числе, услуг по содержанию и текущему ремонту) об изменении телефона и/или адреса диспетчерской службы.

4.1.9. Готовить и представлять общему собранию Собственников отчеты о произведенных начислениях и произведенных работах по капитальному ремонту многоквартирного Дома.

4.1.10. Производить начисление и сбор платежей Собственникам и пользователям жилья за жилое помещение и предоставляемые жилищно-коммунальные услуги (в том числе, услуг по содержанию и текущему ремонту). В случае передачи функции по начислению и/или сбору платежей за жилищно-коммунальные услуги (в том числе, услуг по содержанию и текущему ремонту) третьим лицам (специализированному расчетному центру).

4.1.11. Вести лицевые счета и карточки учета Собственников и пользователей жилья, иные аналогичные формы учета.

4.2. Управляющая организация вправе:

4.2.1. По своему усмотрению привлекать третьих лиц для выполнения отдельных видов работ или оказания услуг, входящих в предмет настоящего Договора. Ответственность перед Собственником за выполнение работ третьими лицами несет Управляющая организация с правом предъявления всех требований к третьим лицам.

4.2.2. Требовать в установленном настоящим Договором и действующим законодательством порядке оплаты выполненных работ/услуг в соответствии с их объемом и качеством.

4.2.3. По заявкам жильцов предоставлять дополнительные услуги при условии полной их оплаты.

4.2.4. От имени и за счет Собственников помещений в многоквартирном Доме заключать договоры об использовании общего имущества Собственников помещений в многоквартирном Доме (сдача в аренду, размещение оборудования, установка и эксплуатация рекламных конструкций, предоставление в пользование, проведение работ и т.д.) с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота общего имущества на содержание, текущий и капитальный ремонт, а также на иные цели устанавливаемые Собственниками.

4.2.5. Требовать оплаты за предоставленные жилищно-коммунальные услуги (в том числе, услуг по содержанию и текущему ремонту) и пени за несвоевременную их оплату.

4.2.6. В рамках полномочий настоящего Договора, представлять интересы Собственника в государственных и муниципальных учреждениях и предприятиях различных форм собственности, а также в судах общей юрисдикции, мировых судах, их апелляционных и кассационных инстанциях со всеми правами, которыми можно наделить ответчика, истца, третьего лица, свидетеля в сфере полномочий по процессуальным кодексам разных направлений, с правом участвовать в исполнительном производстве.

4.2.7. Самостоятельно определить очередность и сроки выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в зависимости от фактического состояния общего имущества, объема поступивших средств собственников и ее производственных возможностей

4.2.8. В случае наступления аварийной ситуации, приводящей к нарушению прав иных Собственников по безопасному проживанию и сохранности их имущества, и при этом если устранение этой аварийной ситуации невозможно без вскрытия помещения и при отсутствии у Управляющей организации сведений о местонахождении Собственника

помещения, а также в случае, если Собственник не предоставил возможность доступа в его помещение, Управляющая организация имеет право вскрыть его квартиру в присутствии правоохранительных органов с обязательным составлением акта и за счет средств собственника.

4.2.9.Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине Собственников или пользователей помещений.

4.3. Собственник обязан:

4.3.1.Уведомить проживающих с ним совместно потребителей коммунальных услуг(в том числе, услуг по содержанию и текущему ремонту), не являющихся Собственниками жилого/ нежилого помещения о заключении настоящего договора с сообщением данных Управляющей организации, ее месте нахождения, контактных телефонах и графике работы, а также о контактных телефонах и адресе круглосуточной диспетчерской службы, а также принимать меры для исполнения пользователями указанных ниже обязанностей.

4.3.2.Рационально использовать коммунальные услуги(в том числе, услуг по содержанию и текущему ремонту) по их прямому назначению исключительно для хозяйственно-бытовых нужд.

4.3.3.Неукоснительно соблюдать Правила пользования жилыми помещениями (Постановление Правительства РФ от 21.01.2006 г. № 25), Правила предоставления коммунальных услуг гражданам (Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354), Правила содержания общего имущества (Постановление правительства РФ № 491 от 13.08.2006 г.); и другие нормативно-правовые акты, принятые в установленном законом порядке, регулирующие данные правоотношения. Соблюдать требования техники безопасности при пользовании коммунальными услугами, обеспечивать безопасность эксплуатации и исправность используемых им приборов и оборудования, связанных с потреблением услуг.

4.3.4.В соответствии с ч. 4. ст. 155 Жилищного кодекса РФ, возмещать Управляющей организации разницу между размером платы за жилое помещение для нанимателей и размером платы за жилое помещение, установленной настоящим договором управления. Оплата разницы производится в течение 10 (десять) дней на основании счетов Управляющей организации. При этом, Собственник вправе возлагать на нанимателя или арендатора обязанность по оплате работ и услуг оказываемых Управляющей организацией в рамках настоящего Договора.

4.3.5.Допускать представителей Управляющей организации, а также специализированных предприятий, имеющих право работы с установками электро-, тепло-, водоснабжения, канализации, для предотвращения и/или устранения аварий, планового осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля. Допуск для проведения плановых осмотров производится по рабочим дням, с 8 час. 00 мин. до 22 час. 00 мин. Допуск для предотвращения и/или устранения аварий производится по требованию Управляющей организации в любое время. Управляющая организация не несет ответственности за убытки, возникшие у Собственника в результате несвоевременного допуска Собственником и/или пользователями представителей Управляющей организации (специализированных предприятий) для предотвращения и/или устранения аварий.

4.3.6.Незамедлительно уведомлять Управляющую организацию об изменении численности проживающих вместе с ним членов семьи и иных граждан, а также о переходе права собственности на помещение к другим лицам и изменении размера долей в праве собственности на общедомовое имущество. В случае невыполнения указанной обязанности, Управляющая организация вправе произвести начисление оплаты за жилищно-коммунальные(в том числе, услуг по содержанию и текущему ремонту) услуги исходя из числа фактически проживающих в жилом помещении лиц, количество

фактически проживающих лиц устанавливается актами, составленными в произвольной форме комиссией, состоящей из сотрудников Управляющей организации и Собственников жилых помещений в доме в составе не менее 2 (двух) человек.

4.3.7. Оплачивать Управляющей организации стоимость работ (услуг) в порядке, размерах и сроки, которые предусмотрены настоящим Договором;

4.3.8. Производить перепланировку и переоборудование помещений исключительно в установленном действующим законодательством порядке после уведомления Управляющей организации.

4.3.9. Устранять несогласованную перепланировку. В случае не устранения несанкционированной перепланировки Управляющая организация не может нести ответственности, если данная перепланировка влечет за собой нарушение функционирования общего имущества в многоквартирном Доме.

4.3.10. При установке индивидуальных приборов учета уведомить Управляющую организацию в срок не позднее 5 (пять) календарных дней со дня приемки уполномоченной на это организацией. Собственнику запрещается самовольно присоединяться к внутридомовым инженерным системам или присоединяться к ним в обход приборов учёта, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы без внесения в установленном порядке изменений в техническую документацию на дом либо в технический паспорт жилого помещения. Собственнику также запрещается самовольно нарушать пломбы на приборах учёта, демонтировать приборы учёта и осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или повреждений. В случае нарушения собственником запретов, установленных настоящим пунктом Управляющая организация вправе произвести начисления оплаты за жилищно-коммунальные услуги по максимальным показаниям.

4.3.11. Нести ответственность за сохранность и работоспособность общеквартирных и индивидуальных приборов учета.

4.3.12. Своевременно, самостоятельно осуществлять снятие показаний общеквартирных и индивидуальных приборов учета и предоставлять управляющей организации в соответствии с действующим законодательством РФ. Показания общеквартирных и индивидуальных приборов учета предоставляются одним из собственников помещения или нанимателем по согласованию порядка такого предоставления между собственниками жилых помещений.

4.3.13. В 3-х дневный срок с момента государственной регистрации права собственности предоставлять в Управляющую организацию копию свидетельства о регистрации права собственности на помещение или иные основания пользования помещением, подписать все необходимые документы, связанные с исполнением настоящего Договора (дополнительные соглашения к договору и т.д.).

4.3.14. Участвовать во всех проверках и обследованиях многоквартирного Дома, а также в составлении актов по фактам непредставления, некачественного или несвоевременного предоставления коммунальных услуг (в том числе, услуг по содержанию и текущему ремонту) общего имущества по настоящему договору.

4.4. Собственник вправе:

4.4.1. Требовать от Управляющей организации выполнения работ и предоставления услуг установленного качества, безопасных для жизни, здоровья и имущества граждан, проживающих в доме.

4.4.2. Осуществлять контроль за деятельностью Управляющей организации в порядке, определенном настоящим договором.

4.4.3. Требовать проведение перерасчета за время перерывов в предоставлении коммунальных услуг, сверх установленных нормативно-правовыми актами и настоящим Договором.

4.4.4.Требовать устранения Управляющей организацией выявленных недостатков в предоставлении услуг или выполняемых работ при условии, если управляющая организация была надлежащим образом извещена об указанных обстоятельствах, а также при наличии соответствующего решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.

4.4.5.При причинении имуществу Собственника ущерба вследствие аварий в инженерных сетях, залива жилого или нежилого помещения требовать от Управляющей организации составления акта.

4.4.6.Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего договора. Получать от ответственных лиц не позднее 10-ти рабочих дней с даты обращения информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и /или выполненных работ за истекший год.

5. Наймодатели и Арендодатели, соответственно, принадлежащих им помещений, государственного и муниципального жилищного фонда, обязаны:

5.1.В целях обеспечения нанимателей и членов их семей, а также арендаторов услугами, предоставляемыми Управляющей организацией по настоящему Договору, в течение 10-ти дней с даты заключения настоящего Договора, или соглашений об изменении условий Договора направить нанимателям и арендаторам извещение о выбранной Управляющей организации, о порядке уведомления нанимателей о размерах платы за жилое помещение, сроках их действия и о порядке получения нанимателями и арендаторами иной информации об условиях обслуживания и предоставления им услуг, предусмотренных настоящим Договором. При заключении договоров социального найма, найма (аренды) в период действия настоящего Договора наймодатель (арендодатель) обязан представлять нанимателям (арендаторам) указанную в настоящем пункте информацию непосредственно в момент заключения Договора.

5.2.Предоставить Управляющей организации сведения о гражданах-нанимателях жилых помещений и членах их семей по каждому жилому помещению, предоставленному по договору социального найма и найма, а также сведения об арендаторах по каждому нежилому помещению в срок не позднее 10 -ти дней с даты заключения настоящего Договора, если такая информация не содержится в составе документации, передаваемой Управляющей организации.

5.3.Информировать Управляющую организацию о гражданах, вселенных по договорам социального найма и найма после заключения настоящего Договора (новых членах семьи нанимателя), а также о смене нанимателей или арендаторов в срок не позднее 5-ти дней с даты произошедших изменений.

5.4.При принятии решения об изменении размеров платы за содержание и ремонт жилых помещений и платы за коммунальные услуги(в том числе, услуг по содержанию и текущему ремонту) для нанимателей жилых помещений относительно размеров такой платы, установленной настоящим Договором, уведомлять Управляющую организацию путем направления ей письменных извещений с указанием новых размеров платы по видам услуг и даты начала их применения не позднее, чем за месяц. Указанные в настоящем пункте решения должны приниматься наймодателями с учетом соблюдения возможности для Управляющей организации исполнить условия настоящего Договора.

5.5.При принятии решений об установлении для нанимателей размера платы за содержание и ремонт помещений и платы за коммунальные услуги(в том числе, услуг по содержанию и текущему ремонту) меньше, чем размер такой платы, установленный настоящим Договором, согласовывать с Управляющей организацией порядок внесения оставшейся части платы в срок, не позднее 5-ти дней с даты принятия такого решения.

На период не заселения жилых помещений или не предоставления нежилых помещений в пользование иным лицам оплачивать Управляющей организации работы, услуги по содержанию и ремонту Общего имущества и коммунальные ресурсы.

6. Стоимость работ (услуг) и расчеты по договору

6.1. Цена настоящего Договора определяется как сумма платы за услуги и работы по управлению Домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в Доме и коммунальных услуг.

6.2. Размер платы за коммунальные услуги (в том числе, услуг по содержанию и текущему ремонту) определяется в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.3. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме устанавливается настоящим Договором управления (Приложение № 2) путем его утверждения на общем собрании собственников помещений. При отсутствии утверждения собственниками предлагаемого размера платы за содержание и текущий ремонт устанавливается плата в соответствии с действующим решением Городского совета депутатов г. Архангельска для муниципальных квартир. В плату за содержание и текущий ремонт не включаются сбор за вывоз и утилизацию твердых бытовых отходов и техническое обслуживание газового оборудования, содержание лифтов, электроснабжение и водоснабжение. Стоимость по этим видам услуг устанавливается и изменяется отдельно в соответствии с договорами со специализированными организациями.

6.4. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги (в том числе, услуг по содержанию и текущему ремонту) вносится на расчетный счет Управляющей организации ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за расчетным на основании платежных документов, выставленных собственникам и пользователям помещений в многоквартирном Доме не позднее (10 десяти) дней с момента отправления квитанции.

6.5. Управляющая организация вправе приостановить Собственнику предоставление коммунальных услуг, при наличии задолженности по оплате Собственником, предусмотренной Постановлением правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354.

6.6. Неиспользование Собственниками, пользователями 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, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации. При этом, отсутствующий обязан подтверждать свое отсутствие в соответствии с действующим законодательством РФ.

6.7. Капитальные ремонтные работы в Доме осуществляются за счет Собственников и выполняются в объеме, согласно начальных и конечных сроках выполнения работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов, определяемых собственниками помещений в доме по предложению управляющей организации. Управляющая организация обязана вести обособленный учет средств, полученных от Собственников на капитальный ремонт Дома, и выполнять работы по капитальному ремонту в пределах полученных от Собственников средств.

6.8. При производстве ремонта капитального характера Управляющая организация может выполнить соответствующие работы за свой счет, либо за счет заемных средств, при этом, выставив данную сумму в виде дополнительной строки каждому Собственнику в счет на оплату услуг Управляющей организации. Также Управляющая организация для выполнения данных работ вправе привлекать кредитные средства. При этом, стоимость кредита (проценты и т.д.) включается в стоимость работ. Размер и порядок оплаты Собственниками стоимости капитального ремонта утверждается на общем собрании. В случае расторжения настоящего Договора управления с Управляющей организацией оставшаяся неоплаченной стоимость капитального ремонта подлежит уплате Управляющей организации, производившей ремонт.

6.9. Управляющая организация вправе в порядке, предусмотренном действующим

законодательством РФ, поручить третьему лицу начисление и сбор платежей за коммунальные услуги (либо за каждую отдельную коммунальную услугу), оказываемые управляющей организацией по настоящему Договору.

7. Порядок взаимодействия между собственниками Дома и Управляющей организацией

7.1. Информация об Управляющей организации размещается в общедоступном месте, а так же в сети Интернет в порядке и на условиях, предусмотренных Постановлением Правительства РФ от 23.09.2010г. № 731.

7.2. Любые уведомления, решения, объявления, извещения, отчеты и прочая информация, касающаяся проведения общих собраний Собственников, а также обслуживания общего имущества Собственников в многоквартирном Доме, должна быть размещена на доске объявления каждого подъезда, либо в подъезде Дома со стороны инициатора: Собственника или Управляющей организации. Также Управляющая организация или Собственник имеют право уведомить Собственников дополнительно: по средствам факсимильной связи, почтой, размещением информации на обратной стороне платежного документа, направлением необходимой информации в почтовый ящик.

7.3. Управляющая организация предоставляет отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течении первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора.

7.4. В случае если в течение 10 (Десяти) календарных дней после размещения такого отчета от Собственника не поступит обоснованных претензий по видам и объемам предоставленных работ и услуг, представленных в таком отчете, работы и услуги считаются выполненными и оказанными.

7.5. Собственник жилого (нежилого) помещения, является Субъектом персональных данных, в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных». Подписывая настоящий договор дает свое согласие Обществу с ограниченной ответственностью «Архангельская Управляющая Компания», как «Оператору», на обработку своих персональных данных, а именно: ФИО, дата и место рождения; сведения о семейном положении; сведения о месте регистрации, проживании; контактная информация; данные о регистрации права собственности на недвижимое имущество; -данные, касающиеся найма жилого помещения (договор социального, коммерческого найма); а также иная информация, относящаяся к Субъекту персональных данных. Оператору предоставляется право на любое действие (операцию) или совокупность действий (операций) с моими персональными данными, совершаемые с использованием средств автоматизации или без использования таких средств, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу третьим лицам (предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение, с целью: исполнения Оператором как исполнителем коммунальных услуг своих обязанностей перед собственником (нанимателем) жилого (нежилого) помещения согласно договору управления многоквартирным домом, протоколу общего собрания собственников и другими нормативными актами, действующими на территории РФ, как собственными силами, так и в форме заключения договоров с третьими лицами на осуществление действий по формированию и выпуску расчетных документов на оплату жилищно-коммунальных услуг, а также по их доставке, ведению претензионной работы, оказанию юридических услуг по взысканию задолженности, образовавшейся у собственников (нанимателей) жилых (нежилых) помещений перед Оператором и правом предоставления иной информации, касающейся Субъекта персональных данных.

В случае правопреемства, реорганизации Управляющей организации, согласие Субъекта персональных данных распространяется на другого исполнителя коммунальных

услуг - правопреемника прав и обязанностей по исполнению договора управления многоквартирным домом, где Субъект персональных данных является собственником (нанимателем) жилого (нежилого) помещения. Согласие дается бессрочно, но может быть отозвано собственником - субъектом персональных данных в любое время, на основании письменного заявления.

7.6. В случае неисполнения собственниками жилых (нежилых) помещений в многоквартирном доме обязательств по оплате Управляющей компании предоставленных услуг, т. е. В случае наличия задолженности Собственники не имеют правовой возможности выбрать иной способ управления в виде выбора иной Управляющей компании до полного погашения задолженности всеми Собственниками помещений данного (указанного в настоящем Договоре) многоквартирного Дома.

7.7. Фактическое пользование потребителем услугами обязанной стороны т.е. услугами Управляющей организации, следует считать в соответствии с пунктом 3 статьи 438 Гражданского кодекса Российской Федерации как акцепт абонентом оферты, предложенной стороной, оказывающей услуги (выполняющей работы). Поэтому данные отношения должны рассматриваться как договорные, в случае неподписания Собственником помещения настоящего Договора. Управляющая организация, для которой в соответствии с законодательством РФ заключение договора обязательно вправе обратиться в суд с требованием к Собственнику о понуждении заключить договор управления многоквартирным домом.

По смыслу пунктов 1 и 3 статьи 426, а также пункта 4 статьи 445 Гражданского кодекса Российской Федерации обратиться в суд с иском о понуждении заключить публичный договор может только контрагент обязанной стороны.

7.8. Порядок определения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения определяется в соответствии с пунктом 2 части 3 статьи 162 Жилищного Кодекса РФ услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме. При этом фиксированная стоимость отдельных услуг и работ указывается в перечне услуг и работ только на момент заключения договора. Такая фиксированная стоимость может применяться не менее одного года (часть 7 статьи 156 ЖК РФ). В последующем указанная стоимость может индексироваться при наличии оснований: изменения уровня инфляции, уровня потребительских цен или значений, рассчитываемых на основании совокупности указанных показателей. При наличии в договоре управления положения о пересмотре размера платы за содержание и ремонт жилого помещения принятие общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме ежегодных решений об изменении такой платы не требуется.

8. Ответственность Сторон

8.1. Ответственность Сторон за неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора определяется действующим законодательством.

8.2. За просрочку внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги (в том числе, услуг по содержанию и текущему ремонту) Собственник уплачивает Управляющей организации неустойку (пени) в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на момент предъявления претензии и иска по месту жительства неплательщика, от не выплаченных в срок сумм.

8.3. Управляющая организация не несет ответственности за неисполнение и/или ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора, произошедшее вследствие:

8.3.1. Износа сетей и оборудования, возникшего до передачи Дома в управление Управляющей организации.

8.3.2. Противоправных действий третьих лиц.

8.3.3. Прекращения и/или ограничения подачи энергии, а также иных ресурсов предприятиями-поставщиками коммунальных услуг.

8.3.4. Аварий и иных неполадок на внешних сетях.

8.3.5. Не допуска либо несвоевременного допуска представителей Управляющей организации Собственником либо пользователем для проведения планового осмотра, а также для предотвращения и/или устранения аварии.

8.3.6. Перепланировок и переустройства помещений в Доме, произведенных Собственником и пользователями с нарушением установленных правил.

8.3.7. Неисполнения Собственниками условий настоящего Договора, в том числе по оплате коммунальных услуг, не утверждение тарифов на год, отказ от проведения ремонтных работ капитального характера.

8.3.8. В случае, если Собственники не принимают на общем собрании решения о проведении определенного вида работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного Дома, Управляющая компания обязана выставить Собственникам дополнительный счет на оплату определенного вида работ.

9. Срок действия Договора, порядок изменения и расторжения Договора

9.1. Настоящий Договор считается заключенным с момента его подписания Управляющей организацией и Собственником и действует пять лет. В случае если не позднее 3 (трех) месяцев до истечения указанного срока ни одна из сторон не заявит в письменной форме другой стороне об отказе от продолжения договорных отношений, действие настоящего договора каждый раз автоматически продлевается на тот же срок. Так же, в случае, если будут приняты соответствующие изменения в действующие законодательные акты, регулирующие срок действия Договора управления, срок действия настоящего Договора автоматически увеличивается или уменьшается до максимальных установленных сроков действия Договора управления многоквартирным Домом.

9.2. Решения общего собрания Собственников по любым вопросам, связанным с исполнением, изменением и расторжением настоящего Договора, в том числе об утверждении порядка и условий проведения капитального ремонта, принятые и оформленные в соответствии с требованиями Жилищного кодекса РФ и иных нормативных правовых актов, после их согласования с Управляющей организацией, рассматриваются сторонами в качестве неотъемлемой части настоящего Договора, и являются обязательными для исполнения обеими сторонами договора. По требованию любой из сторон, на основании решения общего собрания Собственников должно быть оформлено соответствующее дополнительное соглашение к настоящему Договору.

9.3. Настоящий Договор может быть в любое время расторгнут сторонами по их взаимному соглашению.

9.4. Требование об изменении или расторжении настоящего Договора может быть заявлено заинтересованной стороной в суд только после неполучения ответа на данное требование в срок 30 (тридцать) календарных дней с момента получения требования другой стороной;

9.5. Прекращение действия настоящего Договора не освобождает Собственника от обязанности оплатить услуги и выполненные работы Управляющей организации, предоставленные в период его действия.

10. Заключительные условия

10.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть из заключения, исполнения или расторжения настоящего Договора или в связи с ним, стороны будут пытаться разрешить путем переговоров, в том числе, посредством передачи информации телефонограммой. В соответствии с условиями настоящего Договора при возникновении споров претензионный (до судебный) порядок разрешения споров является обязательным для Собственника. Претензионный порядок разрешения споров для исполнителя обязательным не является. Претензионная переписка между сторонами ведется в письменной форме. Ответ на полученную стороной претензию должен быть дан ею в срок не позднее 10 (десяти) календарных дней со дня получения претензии. Споры между сторонами, не разрешенные путем переговоров, в том числе при отклонении претензии, а

равно при оставлении претензии без ответа, передаются для рассмотрения в соответствии с законодательством Российской Федерации в суд.

10.2. Подписание настоящего Договора предусматривает отказ Собственника от предоставления со стороны Управляющей организации рассрочки оплаты за предоставленную коммунальную услугу, предусмотренную Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354.

10.3. Неотъемлемой частью настоящего договора являются:

10.3.1. Общая характеристика жилого Дома (Приложение № 1);

10.3.2. Перечень и калькуляция работ и услуг по содержанию и текущему ремонту дома с графиком технических осмотров и планово-предупредительного ремонтов (Приложение № 2);

10.3.3. Плата за жилищно-коммунальные услуги (Приложение № 3)

10.3.4. Приложение № 1 оформляется сторонами при подписании договора.

10.3.5. Приложения № 2 и № 3 подписываются сторонами ежегодно и утверждаются на общем собрании Собственников помещений в доме. Если собственники не приняли решения относительно перечня и калькуляции работ и услуг по содержанию и текущему ремонту Дома с графиком технических осмотров и планово-предупредительного ремонтов (Приложение № 2) в установленный срок, то Управляющая организация вправе самостоятельно определить данный перечень работ и услуг и подготовить их калькуляцию.

11. Адреса, платежные реквизиты и подписи сторон

Управляющая организация:

ООО "Архангельская Управляющая компания" 163045, г. Архангельск, пр. Обводный канал, д. 119, оф. 301, тел. 46-02-39, ИНН/КПП 2901146979/290101001 ОГРН 1062901043325 БИК 041117601 р/сч. 40702810104000103563 в Архангельском ОСБ № 8637 к/сч. 30101810100000000601 Директор	 Дмитрий Сергеевич Орловский
---	---

Собственник:

Фамилия, Имя, Отчество	Турьев Александр Юрьевич
Паспортные данные	серия 11-РЧ № 031023 выдан 29.07.2003 ОВД Октябрь районного окр. г. Архангельск
Адрес регистрации по месту жительства	г. Архангельск пр. Новгородский 155 кв. 1
Номер помещения	кв. 11
Контактный номер телефона	8.902.504.23.46
Свидетельство о регистрации права собственности на квартиру (номер и дата) либо договор о приватизации	29-АК 886483 от 06.11.2013г.
Размер доли в праве собственности на помещение (при общей долевой собственности на помещение)	Собственность
Размер доли в праве общей собственности на общее имущество в Доме	
Подпись собственника	