

ДОГОВОР №1
на обслуживание многоквартирного дома

Московская обл., г. Серпухов

« 12 » 06 2015г.

Обслуживающая организация ООО «Союз-ЖКХ» в лице Генерального директора **Загоруйко Владимира Владимировича**, действующего на основании Устава, именуемая в дальнейшем «Обслуживающая организация», с одной стороны, и, с другой стороны, заказчики услуг - **собственники жилых/нежилых помещений многоквартирного дома № 8 по ул. Химиков** именуемые в дальнейшем «Собственники», действующие на основании правоустанавливающих документов на жилые/нежилые помещения, а также на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (см. Перечень собственников в п.11.2 договора), совместно именуемые Стороны, заключили настоящий Договор о следующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 1.1. Настоящий договор заключен на основании ст. 162 Жилищного кодекса РФ и решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Серпухов, ул. Химиков дом № 8 от «12» 06 2015г. (далее по тексту - МКД/многоквартирный дом) на условиях, согласованных с Обслуживающей организацией.
Настоящий Договор заключен по инициативе собственников помещений в многоквартирном доме путем утверждения на **общем собрании собственников помещений многоквартирного дома** от «12» 06 2015г.
- 1.2. Условия настоящего Договора определены собранием собственников многоквартирного дома и являются одинаковыми для всех собственников помещений.
- 1.3. Перечень и сроки оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме определяются в соответствии с требованиями действующего законодательства и результатами осмотров общего имущества.
- 1.4. Обслуживающая организация предоставляет услуги по содержанию и текущему ремонту в границах эксплуатационной ответственности, которые определены действующим законодательством.
- 1.5. Собственник муниципальных помещений по настоящему договору действует в интересах нанимателя и за его счет.
- 1.6. Собственник муниципальных помещений уступает Обслуживающей организации право требования исполнения обязательств лицами, пользующимися помещениями собственника (нанимателями), в части своевременной оплаты услуг и работ по настоящему договору.
- 1.7. При выполнении настоящего Договора Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

1.8. ТЕРМИНЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ДОГОВОРЕ:

- 1) **Собственник** - лицо, владеющее на праве собственности жилым /нежилым помещением в многоквартирном доме. Собственник несёт бремя содержания данного помещения и общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме. Собственник владеет, пользуется и распоряжается общим имуществом в многоквартирном доме.
- 2) **Иные пользователи помещений** - члены семей собственников и иные граждане, проживающие в принадлежащем им помещении, наниматели жилых помещений и члены их семей, пользователи нежилых помещений, пользующиеся ими на основании договоров аренды, либо по иным законным основаниям.
- 3) **Общее имущество многоквартирного дома** - имущество, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и нежилых помещений именно: межквартирные лестничные площадки, лестницы, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения. Состав общего имущества Собственников определяется в соответствии с конструктивными особенностями дома на общем собрании Собственников (**Приложение №1** к договору) и в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 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".
- 4) **Общая площадь жилого помещения** состоит из суммы площадей жилых и вспомогательных помещений за исключением балконов, лоджий.
- 5) **Обслуживающая организация** - организация, уполномоченная общим собранием Собственников МКД на оказание услуг/или выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.
- 6) **Подрядные организации** - организации различных форм собственности, на которых Обслуживающей организацией на договорной основе возложены обязанности по предоставлению Собственнику работ (услуг) определённых настоящим договором.
- 7) **РОС - ресурсо - обслуживающие организации**
- 8) **Плата за содержание и ремонт жилого/нежилого помещения** - расходы, вносимые собственниками жилого/нежилого помещения за услуги и работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД, определенные соразмерно общей площади жилого/нежилого помещения, принадлежащего собственнику.

- 9) Коммунальные услуги - осуществление деятельности РСО по подаче потребителям любого коммунального ресурса в отдельности или 2 и более из них в любом сочетании с целью обеспечения благоприятных и безопасных условий использования жилых, нежилых помещений, общего имущества в многоквартирном доме, а также земельных участков и расположенных на них жилых домов (домовладений).
- 10) Надлежащее уведомление - информирование Собственников и иных пользователей помещений, путем размещения информации на информационных досках, подъездах многоквартирного дома, квитанциях на оплату услуг, на сайте Обслуживающей организации.
- 11) МОП - места общего пользования
- 12) Земельный участок - на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на данном земельном участке объекты.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Обслуживающая организация по заданию собственников помещений в многоквартирном доме в течение согласованного срока за плату выполняет работы и (или) оказывает услуги по управлению многоквартирным домом, оказывает услуги и выполняет работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в данном доме, предоставляет коммунальные услуги собственникам помещений в доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществляет иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность, согласно утвержденным настоящим договорам Перечням.

- 1) Перечень общего имущества - в **Приложении №1**
- 2) Перечень оказываемых услуг и (или) выполняемых работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД в **Приложении №2**
- 3) Перечень услуг, связанных с управлением многоквартирным домом, в **Приложении №3**
- 4) Перечень коммунальных услуг в **Приложении №4**.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Обслуживающая организация обязана:

- 3.1.1.** Осуществлять выбор подрядных организаций, а также заключение с ними договоров от имени и за счет Собственника;
- 3.1.2.** Оказывать услуги и (или) выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в МКД с надлежащим качеством и с соблюдением установленных норм и стандартов и условий настоящего договора:
 - По результатам технического обследования МКД Обслуживающая организация подготавливает Собственникам для рассмотрения на общем собрании предложения в виде перечня необходимых работ по текущему ремонту общего имущества, с указанием сроков начала и окончания их выполнения, расчетом стоимости (в том числе в пересчете на 1 кв.м, общей площади помещения), а также предложениями о порядке финансирования работ Собственниками и иными пользователями помещений.
 - В случае, если органами местного самоуправления, органами власти Московской области, федеральными органами государственной власти и управления утверждены условия предоставления финансовой помощи собственникам помещений на проведение капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов, Обслуживающая организация выполняет действия, направленные на получение финансирования таких работ из соответствующего бюджета (или внебюджетных фондов).
 - Отношения, связанные с проведением капитального ремонта МКД, регулируются заключением отдельного договора между Собственниками и Обслуживающей организацией в порядке, установленном жилищным законодательством РФ.
 - Перечень оказываемых услуг и (или) выполняемых работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД определен в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 N 290 "О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения", указан в **Приложении № 2** к настоящему договору, и является неотъемлемой частью настоящего договора. Указанный перечень является минимально необходимым.
 - Перечень дополнительных работ/услуг определяется общим собранием собственников по предложению Обслуживающей организации или собственников (Совета дома).
 - В случае предписаний надзорных органов о необходимости выполнения дополнительных работ, выполнение которых не могло быть предусмотрено Обслуживающей организацией до утверждения состава работ либо неприятия собственниками на общем собрании - такие работы выполняются без дополнительного согласования с собственниками за отдельную плату (возмещение расходов осуществляется собственниками).
 - Обслуживающая организация выполняет работы и оказывает услуги, не предусмотренные в составе перечней работ и услуг, утвержденных общим собранием, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровью проживающих в МКД, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу собственников помещений, выполнением обязательных работ по предписаниям контролирующих и надзорных органов, о чем Обслуживающая организация обязана надлежаще проинформировать собственников помещений. Выполнение таких работ и услуг финансируется Собственниками дополнительно.
- 3.1.3.** В соответствии с условиями настоящего договора определять перечень и периодичность выполнения необходимых работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме на основании актов обследований многоквартирного дома и правомочных решений и заявок Собственников в течение срока действия настоящего Договора; привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, лицензии и другие разрешительные документы, к выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома. В случае привлечения Обслуживающей организацией подрядных организаций для оказания услуг и (или) выполнения работ в рамках настоящего договора контролировать исполнение ими договорных обязательств.

- 3.1.4. Организовать ведение индивидуального учета по МКД поступающих средств и оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД.
- 3.1.5. .
- 3.1.6. Размещать на интернет-сайте обслуживающей организации (<http://www.sojuz-gkh.ru>), а также на сайте, определяемом уполномоченным федеральным органом исполнительной власти информацию с перечнем оказываемых услуг и (или) выполняемых работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, выполняемых в счет платы собственников за содержание и ремонт, ежегодный отчет о выполняемых работах, а также номера телефонов диспетчерской ЖЭУ и аварийных служб и иную информацию, в соответствии со Стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденным Постановлением Правительства РФ №731 от 23.09.2010г.
- 3.1.7. Проинформировать собственников об истечении сроков эксплуатационной надежности общего имущества.
- 3.1.8. Обеспечить конфиденциальность персональных данных собственника помещения и безопасность этих данных при их обработке в соответствии с №152 ФЗ «О персональных данных» от 27.07.2006г.
- 3.1.9. Осуществлять приемку работ и услуг, выполненных и оказанных по заключенным договорам, по согласованию с советом дома.
- 3.1.10. Организовать начисление, сбор и перерасчет платежей Собственника и нанимателя за Содержание и Текущий ремонт, коммунальные и прочие услуги по договору как самостоятельно, так и с правом передачи этих полномочий по договору третьим лицам, в том числе МУП «РКЦ ЖКХ» г. Серпухова.
- 3.1.11. Устанавливать и фиксировать факты неисполнения или ненадлежащего исполнения Сторонами договорных обязательств, участвовать в составлении соответствующих актов;
- 3.1.12. Производить перерасчет платы за содержание и ремонт в установленных действующим законодательством случаях, в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 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", а также при предоставлении коммунальных услуг, превышающими установленную продолжительность, производить соответствующий перерасчет потребителям в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. N 354.
- 3.1.13. Проверять техническое состояние Общего имущества;
Проводить технические осмотры МКД с целью установления возможных причин возникновения дефектов и выработки мер по их устранению, проводить подготовку МКД к эксплуатации в весенне-летний и осенне-зимний периоды в порядке и сроки, рекомендованные действующим законодательством РФ.
- 3.1.14. Подготавливать экономические расчеты по планируемым работам и/или услугам, касающимся Содержания, Текущего ремонта; вносить предложения на очередном общем собрании собственников по расчету размеров платежей, сборов и взносов для каждого Собственника;
- 3.1.15. Принимать и хранить проектную, техническую, а также исполнительную и иную документацию на Многоквартирный дом, вносить изменения и дополнения в указанную документацию в порядке, установленном законодательством РФ; передавать на хранение копии правоустанавливающих документов на Помещение.
- 3.1.16. Осуществлять прием и рассмотрение обращений, жалоб Собственника на действия (бездействие) обслуживающих и прочих организаций;
- 3.1.17. Выдавать Собственнику справки и иные документы в пределах своих полномочий. Справки и иные документы выдаются Собственнику бесплатно за исключением нижеуказанных:

- а) документы по согласованию перепланировки помещений;
- б) доверенности (заверение подписи доверителя);
- в) локальные сметные расчеты (составление и выдача);
- г) акты обследования жилого помещения (в случае затоплений).

Оплата выдаваемых справок и иных документов производится в соответствии с утвержденным руководителем Обслуживающей организации прейскурантом.

Примечание:

- 1) получение выписок из домовой книги, финансово-лицевого счета производится в МУП «РКЦ-ЖКХ».
- 2) локальные сметные расчеты, акты обследования жилого помещения (в случае затоплений по вине

*Обслуживающей организации) - выдаются бесплатно. **

- 3.1.18. Вести бухгалтерскую, статистическую и иную отчетность;
- 3.1.19. Регулярно (не реже чем один раз в год) разрабатывать и доводить до сведения собственников помещений в многоквартирном доме предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, которые возможно проводить в многоквартирном доме, с указанием расходов на их проведение, объема ожидаемого снижения используемых энергетических ресурсов и сроков окупаемости предлагаемых мероприятий.
- 3.1.20. Границей эксплуатационной ответственности между Общим имуществом в многоквартирном доме и личным имуществом - помещением Собственника является:
- а) на системе холодного водоснабжения - отсекающая арматура (первый вентиль) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении (квартире). При отсутствии вентилей - по первым сварным соединениям на стояках;

- б) на системе канализации - плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в помещении (квартире);
- в) на системе электроснабжения - выходные соединительные клеммы автоматических выключателей, расположенных в квартирном щитке. Квартирный счетчик не принадлежит к общему имуществу;
- г) по строительным конструкциям - внутренняя поверхность стен помещения (квартиры), оконные заполнения и входная дверь в помещение (квартиру);
- д) система вентиляции и дымоудаления обслуживается Обслуживающей компанией с составлением соответствующей документации.

Неотъемлемым приложением к настоящему Договору является Акт по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между УО и Собственником (Приложение №5).

- 3.1.21.** В течение первого квартала следующего года предоставлять Собственникам отчет о выполнении условий настоящего договора за предыдущий год путем его размещения на информационных стендах в каждом подъезде, на интернет-сайтах (<http://www.sojuz-gkh.ru>) - согласно действующему законодательству.
- 3.1.22.** Организовывать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, выполнять заявки Собственника на проведение ремонтных работ общего имущества в многоквартирном доме.
- 3.1.23.** Выполнять платные заявки по ремонту личного имущества Собственника, находящегося внутри его помещения - в пределах эксплуатационной ответственности Сторон по утвержденному Обслуживающей организацией Прейскуранту платных услуг.
- 3.1.24.** Рассматривать письменные предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков. В течение 30 календарных дней со дня получения письменного заявления Собственника информировать его о решении, принятом по заявленному вопросу, за исключением тех заявлений, когда законом установлен иной срок.
- 3.1.25.** Своевременно информировать Собственника через «Объявления» в местах общего пользования о предстоящих отключениях или ограничениях подачи коммунальных услуг:
- о сроках предстоящего и ориентировочной деятельности планового отключения инженерных сетей,
 - о планово-предупредительном ремонте инженерных сетей, в срок не позднее 24 часов до даты работ.
- 3.1.26.** Обеспечивать сохранность и рациональное использование общего имущества в многоквартирном доме, не допускать его порчу или повреждение.
Контролировать и требовать исполнения договорных обязательств организациями, предоставляющими собственникам и иным потребителям коммунальные услуги, качества и сроков предоставления собственнику жилищных и коммунальных услуг.
- 3.1.27.** Совершать другие юридически значимые и иные действия, направленные на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, выполнение иных функций в соответствии с решениями Собственников;
- 3.1.28.** Оказывать прочие услуги Собственникам;
- 3.2.** Обслуживающая организация осуществляет оказание услуг и выполнение работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме (утв. Постановлением Правительства РФ от 13.08.06г №491) по перечню, объему услуг, работ и условиям их выполнения, определяемыми в соответствии с порядком, установленным настоящим договором.
- 3.3.** Обслуживающая организация осуществляет оказание коммунальных услуг согласно **Приложению №4** в соответствии с Постановлением от 6 мая 2011 г. N 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» (далее - Правила №354), а также в соответствии с условиями раздела 4 настоящего договора.
- 3.4. Обслуживающая организация вправе:**
- 3.4.1.** Выполнять работы и услуги по Содержанию и Текущему ремонту самостоятельно в полном объеме или частично, либо путем привлечения подрядных организаций.
- 3.4.2.** Принимать участие в ограничении или приостановлении предоставления коммунальных услуг, **без предварительного уведомления собственника** в случаях:
- а) возникновения или угрозы возникновения аварийной ситуации в централизованных сетях инженерно-технического обеспечения, по которым осуществляются водо-, электро- и газоснабжение, а также водоотведение - с момента возникновения или угрозы возникновения такой аварийной ситуации;
 - б) возникновения стихийных бедствий и (или) чрезвычайных ситуаций, а также при необходимости их локализации и устранения последствий - с момента возникновения таких ситуаций, а также с момента возникновения такой необходимости;
 - в) выявления факта несанкционированного подключения внутриквартирного оборудования потребителя к внутридомовым инженерным системам или централизованным сетям инженерно-технического обеспечения - с момента выявления несанкционированного подключения;
 - г) использования потребителем бытовых машин (приборов, оборудования), мощность подключения которых превышает максимально допустимое значение нагрузки, рассчитанные исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем, - с момента выявления нарушения;
 - д) получения предписания органа, уполномоченного осуществлять государственный контроль и надзор за соответствием внутридомовых инженерных систем и внутриквартирного оборудования установленным требованиям, о необходимости введения ограничения или приостановления предоставления коммунальной услуги, в том числе предписания органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченного на осуществление государственного контроля за соответствием качества, объема и порядка предоставления коммунальных услуг установленным требованиям, о неудовлетворительном состоянии внутридомовых инженерных систем (за техническое состояние которых

отвечает собственник жилого дома) или внутриквартирного оборудования, угрожающем аварией или создающем угрозу жизни и безопасности граждан, - со дня, указанного в документе соответствующего органа.

Принимать участие в ограничении или приостановлении предоставления коммунальных услуг, предварительно уведомив об этом потребителя, в случае:

- а) неполной оплаты потребителем коммунальной услуги - через 30 дней после письменного предупреждения (уведомления) собственника.
- б) проведения планово-профилактического ремонта и работ по обслуживанию централизованных сетей инженерно-технического обеспечения и (или) внутридомовых инженерных систем, относящихся к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, - через 10 рабочих дней после письменного предупреждения (уведомления) собственника.

3.4.3. Принимать участие в общих собраниях Собственников.

3.4.4. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке Помещений, Общего имущества, а также об использовании их не по назначению.

3.4.5. В соответствии с условиями настоящего договора самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ, необходимых для выполнения обязательств по настоящему Договору.

3.4.6. Самостоятельно или путем привлечения третьих лиц принимать меры по взысканию задолженности потребителей по оплате за содержание и ремонт жилого помещения.

3.4.7. Представлять интересы собственника по защите прав, связанных с обеспечением их жилищными, коммунальными и прочими услугами.

3.4.8. По решению общего собрания Собственников инвестировать средства в Общее имущество с их последующим возмещением Собственниками.

3.4.9. Средства, полученные за счет экономии предоставляемых жилищных и прочих услуг (ресурсосбережение, перерасчеты платежей и др.), до конца финансового года оставлять на своем расчетном счете и при составлении сметы расходов на последующий год направлять их по решению собственников помещений в многоквартирном доме на возмещение убытков прошлых периодов, связанных с предоставлением жилищных и прочих услуг, оплату дополнительных работ и услуг по Содержанию и Текущему ремонту, возмещение убытков по актам вандализма, штрафным санкциям.

3.4.10. По согласованию с собственниками использовать нежилые помещения, относящиеся к общему имуществу собственников для выполнения услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества. Использование помещений Обслуживающей организацией может осуществляться лично, либо подрядными организациями, находящимися в договорных отношениях с Обслуживающей организацией.

3.4.11. Обслуживающая организация вправе совместно с Советом дома скорректировать очередность и сроки выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в зависимости от фактического состояния общего имущества, случаев возникновения аварийных ситуаций, объема поступивших средств Собственников.

3.4.12. Обслуживающая организация вправе выполнить работы и оказать услуги, не предусмотренные в составе перечней работ и услуг, утвержденных общим собранием, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровью проживающих в МКД, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу собственников помещений, выполнением обязательных работ по предписаниям контролирующих и надзорных органов, о чем Обслуживающая организация обязана проинформировать собственников помещений. Выполнение таких работ и услуг финансируется Собственниками дополнительно, за исключением случаев, когда предписания возникли по вине Обслуживающей организации.

3.4.13. Представлять интересы Собственников в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, в судах, арбитражных судах, перед подрядными, ресурсоснабжающими и прочими организациями по вопросам, связанным с выполнением предмета настоящего Договора.

3.4.14. Совершать юридически значимые и иные действия во исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим Договором.

3.5. Собственник и иные пользователи помещений обязуются:

3.5.1. Своевременно и в полном объеме вносить плату за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества МКД, коммунальные и прочие услуги и работы, порядке и сроки, предусмотренные настоящим договором.

3.5.2. Использовать Помещение по его назначению и поддерживать его в надлежащем санитарно-техническом состоянии.

3.5.3. Бережно относиться к Общему имуществу, объектам благоустройства придомовой территории, зеленым насаждениям, осуществлять надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого собственники помещений приняли решение о финансировании его содержания и текущего ремонта.

3.5.4. За свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего Собственнику имущества и оборудования, находящегося внутри Помещения, не относящегося к Общему имуществу;

3.5.5. Соблюдать права и законные интересы соседей, Правила пользования жилыми помещениями, а также Правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе: соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования, выносить мусор и пищевые отходы в специально отведенные для этого места, не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию;

- 3.5.6. Соблюдать и выполнять правила пожарной безопасности при использовании электрическими, электромеханическими и другими приборами, также, предусмотренные законодательством РФ, санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, эксплуатационные требования;
- 3.5.7. В случае приобретения электробытовых приборов высокой мощности согласовать с Обслуживающей организацией техническую возможность их установки в Помещении;
- 3.5.8. Проводить какие-либо ремонтные работы в Помещении, его реконструкцию, переустройство или перепланировку в порядке, предусмотренном законодательством РФ и по согласованию с Обслуживающей организацией, только после государственной регистрации права собственности на Помещение;
- 3.5.9. Не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов;
- 3.5.10. При обнаружении неисправностей, пожара и аварий во внутриквартирном оборудовании, внутридомовых инженерных системах, а также при обнаружении иных нарушений качества предоставления коммунальных услуг немедленно сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу Обслуживающей организации, а при наличии возможности - принимать все меры по устранению таких неисправностей, пожара и аварий;
- 3.5.11. При обнаружении неисправностей, повреждений индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета или распределителей, нарушения целостности их пломб немедленно сообщать об этом в аварийно-диспетчерскую службу ресурсоснабжающей организации;
- 3.5.12. В целях учета потребленных коммунальных услуг использовать индивидуальные, общие (квартирные), комнатные приборы учета, распределители утвержденного типа, соответствующие требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений и прошедшие поверку;
- 3.5.13. Обеспечивать проведение поверок установленных за счет потребителя индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета в сроки, установленные технической документацией на прибор учета, предварительно проинформировав Ресурсоснабжающую организацию о планируемой дате снятия прибора учета для осуществления его поверки и дате установления прибора учета по итогам проведения его поверки.
- 3.5.14. Допускать представителя Ресурсоснабжающей организации в занимаемое жилое или нежилое помещение для снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и распределителей, проверки их состояния, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных потребителем сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей в заранее согласованное время, но не чаще 1 раза в 6 месяцев.
- 3.5.15. Информировать Обслуживающую организацию об увеличении или уменьшении числа граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом им жилом помещении, не позднее 5 рабочих дней со дня произошедших изменений, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета;
- 3.5.16. При наличии индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета потребления холодной и горячей воды ежемесячно снимать его показания в период с 23-го по 25-е число текущего месяца и передавать полученные показания в Обслуживающую организацию или уполномоченному ей лицу (МУП «РКЦ ЖКХ») не позднее 25-го числа текущего месяца.
- 3.5.17. Предоставлять Обслуживающей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в Помещение в случае временного отсутствия Собственника на случай проведения аварийных работ, а в случае непредставления такой информации возместить причиненный ущерб гражданам и юридическим лицам и их имуществу;
- 3.5.18. Допускать в Помещение должностных лиц и работников Обслуживающей организации, а также предприятий и организаций, имеющих право проведения работ с установками электро-, тепло-, водоснабжения, канализации для проведения профилактических работ, устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля;
- 3.5.19. В согласованное время явиться в Обслуживающую организацию для решения вопросов, касающихся обслуживания Общего имущества многоквартирного дома;
- 3.5.20. В период действия настоящего Договора не заключать аналогичных договоров на управление, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома с другими управляющими и обслуживающими организациями;
- 3.5.21. Ознакомить всех совместно проживающих с ним граждан с условиями настоящего Договора;
- 3.5.22. При отчуждении Помещения третьим лицам, сообщить об изменении собственника помещения в Обслуживающую организацию в течение 3 (Трех) дней с момента прекращения права собственности на Помещение;
- 3.5.23. При планировании выезда из жилого помещения на срок более 2-х суток перекрывать все вентили на трубах горячей и холодной воды, отключать от сети бытовые приборы, кроме холодильников и морозильных камер;
- 3.5.24. В случае возникновения необходимости проведения Обслуживающей организацией не установленных настоящим Договором работ и услуг, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Собственника, либо в связи с нарушением Собственником обязательств по настоящему Договору, указанные работы проводятся за счет Собственника;
- 3.5.25. Нести ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации;
- 3.5.26. Собственник муниципальных помещений («Муниципальное образование г. Серпухов Московской области») при заключении договоров социального найма* или найма в период действия настоящего договора обязан информировать нанимателей об условиях настоящего договора.
- 3.6. Собственник и иные пользователи помещений вправе:**
- 3.6.1. Владеть, пользоваться и распоряжаться Помещением и принадлежащим ему имуществом, находящимся внутри Помещения;

- 3.6.2. Через уполномоченное общим собранием собственников лицо (Совет дома) и в согласованные с Обслуживающей организацией сроки - проверять объемы, качество и периодичность оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы). Требовать от Обслуживающей организации, в части взятых ею обязательств, устранения выявленных дефектов и проверять полноту и своевременность их устранения;
- 3.6.3. На своевременное и качественное предоставление услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- 3.6.4. Участвовать в планировании работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в принятии решений при изменении планов работ;
- 3.6.5. На снижение платы за предоставляемые услуги в случае их некачественного, неполного или несвоевременного предоставления в порядке, установленном действующим законодательством;
- 3.6.6. На возмещение убытков, понесенных по вине Обслуживающей организации;
- 3.6.7. Контролировать работу Обслуживающей организацией и ее исполнение по настоящему Договору через председателя Совета дома (при принятии работ от Обслуживающей организации в конце отчетного периода, подписании акта выполненных работ, анализе отчета Обслуживающей организации) согласно условиям настоящего договора;
В случае отсутствия председателя Совета дома, его обязанности временно могут быть исполнены членом Совета дома или иным собственником.
- 3.6.8. Требовать от Обслуживающей организации ежегодного предоставления Отчета о выполнении настоящего договора управления в соответствии с условиями настоящего договора.
- 3.7. Собственник и иные пользователи помещений не вправе:**
- 3.7.1. Проводить переоборудование инженерных систем и оборудования, относящегося к Общему имуществу, а также иного Общего имущества;
- 3.7.2. Устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулировочную и запорную арматуру - без соответствующего согласования с Обслуживающей организацией;
- 3.7.3. Самовольно демонтировать или отключать обогревающие элементы, предусмотренные проектной и (или) технической документацией на многоквартирный дом, самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, предусмотренных проектной и (или) технической документацией на многоквартирный дом;
- 3.7.4. Использовать теплоноситель в инженерных системах отопления не по прямому назначению (проведение слива воды из инженерных систем и приборов отопления);
- 3.7.5. Осуществлять регулирование внутриквартирного оборудования, используемого для потребления коммунальной услуги отопления, и совершать иные действия, в результате которых в помещении в многоквартирном доме будет поддерживаться температура воздуха ниже 12 градусов Цельсия;
- 3.7.6. Самовольно нарушать пломбы на приборах учета и в местах их подключения (крепления), демонтировать приборы учета и осуществлять несанкционированное вмешательство в работу указанных приборов учета;
- 3.7.7. 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;
- 3.7.8. Несанкционированно подключать оборудование потребителя к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы.
- 3.7.9. Осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на Общее имущество в Многоквартирном доме;
- 3.7.10. Отчуждать свою долю в праве общей собственности на Общее имущество в Многоквартирном доме, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на Помещение.

4. ИСПОЛНЕНИЕ ОБСЛУЖИВАЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ОБЯЗАННОСТИ ПО ПРЕДОСТАВЛЕНИЮ СОБСТВЕННИКАМ И ИНЫМ ПОЛЬЗОВАТЕЛЯМ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ

- 4.1. Обслуживающая организация предоставляет Собственникам и иным пользователям помещений в многоквартирном доме (потребителям) коммунальные услуги согласно перечню, указанному в **Приложении №4** к настоящему договору после заключения с ресурсоснабжающими организациями соответствующих договоров энергоснабжения. Датой начала предоставления Обслуживающей организацией коммунальных услуг является дата начала поставки коммунального ресурса по договору о приобретении коммунального ресурса, заключенному Обслуживающей организацией с ресурсоснабжающей организацией.
До момента заключения договоров энергоснабжения между Обслуживающей организацией и ресурсоснабжающими организациями сохраняет свое действие порядок предоставления и расчетов за коммунальные услуги (ресурсы), фактически действовавший до принятия собственниками решения об изменении способа управления многоквартирным домом с непосредственного на обслуживание обслуживающей организацией *(продолжают действовать договоры электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения с ресурсоснабжающими организациями (РСО) на предоставление коммунальных услуг, которые в соответствии со ст. 426 ГК РФ являются публичными договорами)*.
- 4.2. Расчетный период для оплаты коммунальных услуг устанавливается равным календарному месяцу.
- 4.3. Размер платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. N 354.
- 4.4. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных

услуг, утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

- 4.5. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном федеральным законом.
- 4.6. Плата за коммунальные услуги вносится в следующем порядке:
- ежемесячно исходя из рассчитанного размера платы за потребленные объемы коммунальных услуг.
- 4.7. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за коммунальные услуги определяется в соответствии с действующим законодательством.
- 4.8. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Обслуживающая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта.
- 4.9. В случае предоставления коммунальных услуг Обслуживающей организацией устанавливается следующий порядок распределения объема коммунальных услуг на общедомовые нужды: распределяется объем коммунальной услуги на общедомовые нужды (ОДН), определенный исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета между всеми жилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого помещения (по коммунальным услугам: холодное и горячее водоснабжение, электроснабжение) в соответствии с ч.2.п.44. Правил предоставления коммунальных услуг, утвержденных Постановлением Правительства РФ №354 от 06.05.2011г. В случае отсутствия общедомовых приборов учета - начисление ОДН производится по нормативам потребления коммунальных услуг на общедомовые нужды.
- 4.10. В случае принятия Правительством Российской Федерации нормативно-правового акта, предусматривающего внесение стоимости коммунальных услуг на общедомовые нужды в состав платы за содержание и ремонт, Управляющая организация включает расходы на приобретение коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании общего имущества (ОДН) в общие расходы на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома без дополнительного согласования с Собственниками.

5. ЦЕНА ДОГОВОРА НА ОБСЛУЖИВАНИЕ, ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ РАЗМЕРА ПЛАТЫ И ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ РАСЧЕТОВ ПО ДОГОВОРУ

- 5.1. Цена договора на обслуживание определяется исходя из планово-договорной стоимости выполняемых работ и услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в доме, и стоимости коммунальных услуг, определяемой в соответствии с объемами фактически предоставленных потребителям в многоквартирном доме коммунальных услуг и тарифами на коммунальные ресурсы, утвержденными в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.
- 5.2. Собственник производит оплату в рамках Договора за следующие услуги:
- за содержание и ремонт жилого помещения, в том числе за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме (согласно настоящему Разделу 5);
 - коммунальные услуги (согласно Разделу 4)

Примечание: собственники помещений в многоквартирном доме обязаны оплачивать ежемесячные взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за исключением случаев, предусмотренных частью 2 ст. 169 ЖК РФ, в размере, установленном в соответствии с частью 8.1 статьи 156 ЖК РФ (т.е. в размере не менее минимального размера взноса на капитальный ремонт, установленного НПА в субъекте РФ), или, если соответствующее решение принято общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, в большем размере.

- 5.3. Порядок определения цены договора за содержание и ремонт жилого помещения, в том числе за услуги и работы по обслуживанию многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме
- 5.3.1. Цена договора за содержание и ремонт жилого помещения включает в себя стоимость работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества и функций, связанных с обслуживанием многоквартирным домом, которые составляют предмет настоящего договора.
Примечание: Согласно ст. 154 ЖК РФ плата за исполнение функций обслуживания входит в структуру платы за содержание и ремонт жилого/нежилого помещения.
- 5.3.2. Стоимость работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества и функций, связанных с обслуживанием многоквартирным домом определяется общим собранием Собственников помещений на период не менее 1 года, с учетом предложений Обслуживающей организации, подтвержденных экономически обоснованными расчетами, обеспечивающими надлежащее содержание и ремонт общего имущества дома.
- 5.3.3. Плата за услуги по содержанию и текущему ремонту в рамках Договора устанавливается в размере, обеспечивающем содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с Перечнем работ и услуг по содержанию общего имущества (Приложении №2) и Перечнем работ по текущему ремонту, который ежегодно утверждается общим собранием собственников.
- 5.4. Порядок определения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения
- 5.4.1. Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны установить перечень, объемы работ и услуг по содержанию и ремонту Общего имущества и исполнение функций управления многоквартирным домом и соразмерный им размер платы.
- 5.4.2. Размер платы за содержание общего имущества многоквартирного дома, обслуживание многоквартирным домом и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома устанавливается Общим собранием Собственников, с учетом предложений Обслуживающей организации исходя из стоимости работ и услуг за 1 (один) квадратный метр общей площади жилого помещения, занимаемого Собственником методом экономической обоснованности расходов.

Дополнительным методом установления размера платы за содержание и ремонт жилого помещения является метод индексации стоимости работ и услуг за содержание общего имущества.

с 01.07.2015 года согласно утвержденным Перечням работ установлен размер платы (цена):

- за управление 5,00 руб. за 1 кв. м площади жилого помещения
- содержание общего имущества - 12,98 руб. за 1 кв. м площади жилого помещения
- за текущий ремонт 5,28 руб.

Вывоз мусора 3.69 руб. - всего 26.95 руб. за 1 кв.м жилого помещения

5.4.3. Плата за услуги и работы по содержанию общего имущества многоквартирного дома, обслуживание многоквартирным домом и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома в рамках Договора устанавливается в размере, обеспечивающем содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с Перечнем работ и услуг по содержанию общего имущества (**Приложении №2**) и Перечнем работ по текущему ремонту, который ежегодно утверждается общим собранием собственников.

5.4.4. В случае непринятия Собственниками решения об установлении предложенного Обслуживающей организацией перечня работ по текущему ремонту Общего имущества многоквартирного дома, такой перечень работ считается утвержденным в рамках утвержденного собственниками размера платы по текущему ремонту.

В случае непринятия Собственниками решения об установлении перечня работ по текущему ремонту Общего имущества многоквартирного дома, такой перечень в целях установления размера платы за жилое помещение устанавливается Администрацией города по обращению одного из собственников.

В целях надлежащего содержания общего имущества при наличии подтверждающих актов обследования минимально-необходимый перечень работ может быть определен Администрацией города по обращению Обслуживающей организации.

5.4.5. В случае непринятия Собственниками соответствующего решения об утверждении нового размера платы за содержание общего имущества многоквартирного дома согласно Приложению №2, такой размер платы определяется путем ежегодной индексации на уровень инфляции стоимости работ и услуг по содержанию общего имущества (в т.ч. обслуживание), о чем собственники извещаются Обслуживающей организацией в уведомительном порядке.

Стоимость работ и услуг за содержание общего имущества согласно Приложению №2 индексируется с учетом прогнозируемого уровня инфляции, устанавливаемого Министерством экономического развития Российской Федерации.

5.4.6. Плата за содержание и ремонт Общего имущества многоквартирного дома для каждого Собственника определяется исходя из занимаемой им общей площади жилого (нежилого) помещения.

5.4.7. Перерасчет размера платы за содержание и ремонт помещений при неполном или некачественном выполнении Обслуживающей организацией своих обязательств по настоящему договору производится в соответствии с правилами перерасчета, определяемыми Правительством РФ. Собственники не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

5.5. Порядок внесения платы за содержание и ремонт помещений

5.5.1. Плата за содержание и ремонт Общего имущества, коммунальные услуги вносится ежемесячно до 25 числа месяца, следующего за расчетным на основании выставленных платежных документов. Форма, виды и содержание платежных документов определяются Обслуживающей организацией в соответствии с действующим законодательством.

5.5.2. Плата за содержание и ремонт Общего имущества вносится в следующем порядке:

- за услуги по содержанию общего имущества - ежемесячно равными долями
- за работы по текущему ремонту общего имущества - ежемесячно равными долями.

5.5.3. Неиспользование помещений Собственниками не является основанием невнесения платы за управление, содержание и ремонт общего имущества.

5.5.4. Собственники вправе осуществлять предоплату за текущий месяц и более длительные периоды.

5.6. Порядок определения размера платы за коммунальные услуги, внесения платы за коммунальные услуги установлены в разделе 4 настоящего договора

5.7. В случае возникновения экстренной, аварийной ситуации форс-мажорного характера, последствия которой угрожают здоровью граждан, дальнейшему разрушению общего имущества многоквартирного дома Обслуживающая организация самостоятельно определяет необходимый объем работ, сроки восстановительных работ, их стоимость, и соответственно осуществляет необходимые ремонтные работы. Стоимость проведенных работ оплачивается Собственниками дополнительно. Размер платежа для Собственника рассчитывается пропорционально доле собственности в общем имуществе многоквартирного дома. Оплата в установленном случае производится Собственником в соответствии с выставленным Обслуживающей компанией на основании Акта выполненных работ платежным документом, в котором должны быть указаны: наименование дополнительных ремонтновосстановительных работ, их общая сметная стоимость, размер ежемесячного платежа. Платежи должны осуществляться Собственником до 25 числа месяца, следующего за расчетным.

5.8. Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

5.9. Льготы и субсидии Собственникам (нанимателям) на оплату услуг по настоящему договору предоставляются в соответствии с действующим законодательством.

5.10. Услуги Обслуживающей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по отдельным заключенным договорам либо по дополнительному соглашению к настоящему договору.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 6.1. Собственники несут ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с действующим законодательством РФ, а Обслуживающая организация несет ответственность по настоящему Договору в объеме взятых обязательств (в границах эксплуатационной ответственности) с момента вступления Договора в силу.
- 6.2. Обслуживающая организация несет ответственность за ущерб, причиненный общему имуществу многоквартирного дома в результате ее действий или бездействия, в размере действительного причиненного ущерба. Обслуживающая организация не несет ответственности, не возмещает убытки и не компенсирует причиненный ущерб общему имуществу, если он возник не по ее вине или не по вине ее работников, а также в результате:
- противоправных действий (бездействий) Собственников и лиц, проживающих в помещениях Собственников;
 - использованием Собственниками общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;
 - не обеспечением Собственниками своих обязательств, установленных настоящим Договором.
 - аварий, произошедших не по вине Обслуживающей организации и при невозможности последнего предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.).
- 6.3. При нарушении Собственником обязательств, предусмотренных Договором, последний несет ответственность перед Обслуживающей организацией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.
- 6.4. При выявлении Обслуживающей организацией факта проживания в квартире Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по Договору, Обслуживающая организация после соответствующей проверки и составления акта вправе предоставить указанные сведения в ОУФМС и соответствующие ресурсоснабжающие организации, а также использовать данные сведения для расчета размера платы за коммунальные услуги.
- 6.5. Ответственность Собственника перед Обслуживающей организацией прекращается с момента прекращения права собственности на помещение, но при условии отсутствия задолженности по всем предоставленным по настоящему договору услугам.
- 6.6. Собственник несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.
- 6.7. Обслуживающая организация несет ответственность за организацию и соответствие предоставляемых услуг нормативно-правовым актам действующего законодательства. Обслуживающая организация не отвечает за ущерб, который возникает для Собственников из-за недостатка средств на содержание общего имущества в многоквартирном доме и (или) ремонт общего имущества многоквартирного дома.
- 6.8. В случае причинения убытков Собственнику по вине Обслуживающей организации последняя несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.
- 6.9. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома Обслуживающая организация не несет ответственности за качество предоставляемых ресурсоснабжающими организациями коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, и качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества дома.
- 6.10. Обслуживающая организация не отвечает по обязательствам Собственников. Собственники не отвечают по обязательствам Обслуживающей организации, которые возникли не по поручению Собственников.
- 6.11. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по Договору Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ И ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

- 7.1. Настоящий договор со всеми приложениями к нему считается подписанным с момента его акцептования (утверждения) Собственниками помещений на общем собрании таких собственников или уполномоченным собственниками лицом или платежом и вступает в силу с «01» июля 2015 г. При этом собственники помещений в данном доме, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов Собственников помещений в данном доме, выступают в качестве одной стороны заключаемого договора.
- 7.2. Договор заключен сроком на 1 (один) год. Срок действия договора начинает исчисляться с даты, указанной в п.7.1, настоящего договора.
- 7.3. Настоящий Договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок, если за 60 календарных дней до окончания срока его действия ни одна из Сторон не заявит о его расторжении.
- 7.4. Настоящий Договор может быть расторгнут:
- 7.4.1. по соглашению Сторон;
 - 7.4.2. при ликвидации Обслуживающей организации как юридического лица либо в случаях ограничения в установленном действующим законодательством Российской Федерации порядке его уставной правоспособности, что повлечет для этой Стороны невозможность выполнения обязательств по настоящему Договору;
 - 7.4.3. в судебном порядке по требованию одной из Сторон при существенном нарушении договора другой Стороной.
- 7.5. Обслуживающая организация вправе расторгнуть настоящий договор в связи с существенным изменением обстоятельств, предусмотренных гражданским законодательством.
- 7.6. Расторжение или прекращение настоящего договора на обслуживание не является основанием для Собственников в прекращении обязательств по оплате произведенных Обслуживающей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего договора.

- 7.7. В случае прекращения права собственности на помещение и предоставления соответствующих документов Обслуживающей организации, а также при условии возмещения имеющейся задолженности, у Собственника прекращаются обязательства по настоящему Договору.
- 7.8. В случае расторжения Договора Обслуживающая организация за 30 дней до его прекращения обязана передать имеющуюся у нее техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с обслуживанием таким домом документы вновь выбранной обслуживающей организации, руководящему органу объединения собственников, одному из собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, а в отсутствие таковых - любому собственнику на хранение.
- 7.9. В случае расторжения договорных отношений обработка персональных данных прекращается. Персональные данные после прекращения обработки подлежат уничтожению в установленные сроки, если собственники помещений (в письменной форме) не поручили передать такие данные уполномоченному им лицу.

8. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

- 8.1. Споры, возникающие при исполнении обязательств по настоящему Договору, решаются Сторонами путем переговоров на общем собрании собственников помещений. В случае не достижения согласия спор передается на рассмотрение суда в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

9. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

- 9.1. Собственники взаимодействуют с Обслуживающей организацией по вопросам содержания и ремонта общего имущества многоквартирного дома через Совет дома, выбранный решением общего собрания.
- 9.2. Если в течение 7(семи) дней с момента получения собственниками акта выполненных работ/оказанных услуг Обслуживающая организация не получила письменного мотивированного отказа в приёмке работ, то работы считаются принятыми и подлежат оплате. Услуги по содержанию общего имущества считаются выполненными в полном объеме, если в месяце их предоставления от собственников не поступило письменных заявлений о некачественном их исполнении.
- 9.3. Если в течение 30 дней с момента получения собственниками Отчета о выполнении договора на обслуживание за предыдущий год Обслуживающая организация не получила письменного мотивированного отказа в приёмке каких-либо работ, то Отчет считается принятым Собственниками многоквартирного дома, а указанные в нем работы считаются принятыми и подлежат оплате.
- 9.4. Настоящий Договор является договором с множественностью лиц, так как собственники помещений в доме выступают в качестве одной стороны договора; составлен на 12 страницах и 5 Приложений в двух экземплярах на русском языке. Один экземпляр Договора хранится в администрации Обслуживающей организации ООО "Союз-ЖКХ", второй - у председателя Совета дома. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. При первом требовании Собственника ему выдается надлежащим образом заверенная Обслуживающей организацией копия договора (с экземпляра Обслуживающей организации).
- 9.5. Обязательство Обслуживающей организации по доведению до Собственников помещений предложений о необходимости проведения общего собрания Собственников помещений считается исполненным, если такие предложения вручены в письменном виде Совету дома, а при его отсутствии размещены на информационных стендах во всех подъездах дома.
- 9.6. Отношения, связанные с проведением капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, регулируются отдельным договором, заключаемым в порядке, предусмотренном жилищным законодательством.
- 9.7. В случае отсутствия договоренности о гарантии на оказанные услуги и (или) выполненные работы гарантийным сроком считается 6 месяцев.
- 9.8. Обслуживающая организация и Собственники по настоящему договору, получившая(-ие) обращение другой стороны по поводу неисполнения настоящего договора, обязана(-ы) рассмотреть его и дать письменный ответ другой стороне в течение 30 дней с момента получения указанного сообщения.
- 9.9. Обязанность информирования иных пользователей помещений о подписании договора со стороны Собственников и о вступлении договора в силу путем размещения соответствующей информации в подъездах МКД лежит на Совете дома.
- 9.10. Стороны договорились, что выражают свое согласие со всеми пунктами текста настоящего договора, а также всех его приложений, в связи с чем подписание каждого Приложения к настоящему договору в отдельности не требуется.
- 9.11. Контроль над деятельностью Обслуживающей организации в части исполнения настоящего договора осуществляется Собственниками помещений в многоквартирном доме через Совет дома путем:
- получения от Обслуживающей организации отчета о выполнении договора управления за предыдущий год
 - проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ
- 9.12. В соответствии с положениями Федерального закона от 27.07.2006 N 152-ФЗ "О персональных данных" Собственник дает Обслуживающей организации свое согласие:
- производить обработку его персональных данных (ФИО, адрес, учетно-регистрационные данные, сведения о составе семьи, номер телефона, перечень, объем и стоимость оплачиваемых услуг и иные данные, необходимые для начисления платы за жилое помещение, коммунальные и иные услуги, размер задолженности);
 - осуществлять следующие действия с персональными данными: сбор, систематизация, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение, в том числе передача, обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных, а также иных действий, с целью обработки персональных данных в рамках предоставления Обслуживающей организацией услуги по управлению многоквартирным домом, в том числе деятельности по приему платежей за жилое помещение, коммунальные и иные услуги, формированию/корректировке, печати и доставке платежных документов, взысканию задолженности, ведению первичного учета «паспортного стола»);
 - поручать обработку персональных данных операторам по начислению и приему платежей, в том числе МУП «РКЦ ЖКХ» (г. Серпухов, ул. Советская, д. 61/10).

10. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 10.1. Любые приложения, изменения и дополнения к Договору оформляются в письменной форме, подписываются Сторонами и являются его неотъемлемой частью. Никакие устные договоренности Сторон не имеют силы.
- 10.2. Приложениями к настоящему договору являются:
- 1) Перечень Общего имущества в Многоквартирном доме.
 - 2) Перечень оказываемых услуг и (или) выполняемых работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД.
 - 3) Перечень услуг, связанных с управлением многоквартирным домом.
 - 4) Перечень коммунальных услуг.
 - 5) Акт по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Сторонами.
- 10.3. Стороны договорились о том, что при исполнении и толковании настоящего Договора, если иное не вытекает из его контекста, слова или словосочетания будут иметь значение, указанное в Разделе 1 настоящего Договора.

11. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

11.1. Обслуживающая организация: ООО «Союз-ЖКХ»

142201, г. Серпухов, Московская область, ул.
Красный Текстильщик, д.9;

Банк получателя: ОАО «МИНБ»
г.Москва БИК 044525600; ИНН
5043054151;
Р/с 40702810021050000064;
К/с 30101810300000000600

11.2. Реестр собственников помещений многоквартирного дома по адресу: г. Серпухов, ул. Химиков д.8

Генеральный директор ООО «Союз-ЖКХ»



/Загоруйко В.В./

МП