

г. Новосибирск

Фамилия, Имя, Отчество

(именуемый в дальнейшем – «Собственник»), являющийся собственником помещений указанных в Приложении № 6 «Сведения о Помещении» к настоящему договору (далее по тексту – «Помещение»), с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Бульвар» (ООО УК «Бульвар»), именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице _____

Филимонова Александра Сергеевича, действующего на основании _____,

в целях осуществления деятельности по управлению указанным многоквартирным домом, расположенным по адресу: 630082, Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Тимирязева, д. 97 (далее по тексту – «Многоквартирный дом» и/или «МКД»), на условиях, утвержденных решением единственного собственника всех помещений в многоквартирном доме (Решение от «__» _____ 20__ года № ____), заключили настоящий договор (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ДОГОВОРЕ

Для целей Договора используются следующие термины и определения:

- **Потребитель** – лицо, пользующееся на праве собственности или ином предусмотренном законодательством РФ основании Помещением в многоквартирном доме, потребляющее коммунальные услуги.
- **Сторона Договора/Сторона/сторона** - Управляющая организация либо Собственники помещений в МКД, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов Собственников помещений в МКД.
- **Уполномоченное лицо/Представитель собственников** – лицо (а), наделенное (ые) в соответствии с действующим законодательством РФ на общем собрании собственников помещений МКД полномочиями по приемке выполненных работ (оказанных услуг) по Договору, иными полномочиями в целях исполнения Договора.
- **Общее собрание** – общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является органом управления многоквартирным домом.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Предметом Договора является возмездное оказание (выполнение) Управляющей организацией в течение согласованного срока и в соответствии с заданием Собственников помещений в МКД комплекса услуг и (или) работ по управлению МКД, услуг и (или) работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в МКД, предоставлению коммунальных услуг Собственникам помещений в МКД и пользующимся помещениями в таком доме лицам, осуществление иной направленной на достижение целей управления МКД деятельности.

1.2. Перечень и периодичность выполнения работ и оказания услуг по содержанию Помещения указаны в Приложении № 1 к Договору. Изменение перечня работ и услуг, осуществляемых Управляющей организацией, может производиться по решению Общего собрания по согласованию с Управляющей организацией, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ и/или Договором. Услуги и/или работы, не предусмотренные в Приложении № 1, оказываются и выполняются Управляющей организацией за отдельную плату в соответствии с прайсом, утверждаемым Управляющей организацией.

1.3. Управляющая организация предоставляет услуги по содержанию и ремонту общего имущества в границах эксплуатационной ответственности. Граница эксплуатационной ответственности определяется в соответствии действующим законодательством РФ и Договором (Приложение № 4). Состав общего имущества, подлежащий управлению, утверждается Собственниками помещений на Общем собрании и определяется в Приложении № 4 к Договору, и включает в себя имущество, в части которого выполняются работы и оказываются услуги. Стороны согласовали, что в случае если Собственники помещений на Общем собрании не установили состав общего имущества, то он определяется в соответствии с действующим законодательством РФ.

1.4. Собственники помещений на Общем собрании определяют необходимый перечень, сроки и стоимость работ и/или услуг по текущему ремонту общего имущества в МКД, и оплачивают их дополнительно. Перечень, сроки и стоимость работ и/или услуг по текущему ремонту общего имущества в МКД согласуются с Управляющей организацией и утверждаются Собственниками помещений на Общем собрании.

1.5. Работы по капитальному ремонту общего имущества МКД производятся за счет Собственников на основании решения Общего собрания в соответствии с действующим законодательством РФ или в соответствии с условиями по проведению капитального ремонта, установленными действующим законодательством РФ и не являются предметом Договора.

1.6. Неиспользование Собственником Помещения либо инфраструктуры, либо какой-либо части общего имущества, в том числе, но не исключительно не проживание в жилом Помещении и/или неиспользование нежилого Помещения, не является основанием для освобождения Собственника от платы за услуги и/или работы, оказанные и/или выполненные Управляющей организацией по Договору.

1.7. Работы и услуги, направленные на обеспечение безопасных условий проживания Собственников, выполняются без согласования с Собственниками.

1.8. Подписанием Договора Собственник выражают свое согласие на передачу и обработку персональных данных (Ф.И.О., год, месяц, дата и место рождения, адрес, учетно-регистрационные данные, сведения о составе семьи, иные данные, необходимые для исполнения Договора, в т.ч. начисления платы за Помещение и коммунальные услуги и ресурсы, размер задолженности) Управляющей организацией в целях организации деятельности по приему платежей за Помещение, коммунальные и иные услуги, печати и доставке платежных документов, взысканию задолженности и иные цели, связанные с исполнением и/или неисполнением Договора и осуществлением предпринимательской деятельности по управлению МКД. Обработка может осуществляться путем сбора, записи, систематизации, накопления, хранения, уточнения (обновления, изменения), извлечения, использования, обезличивания, блокирования, удаления, уничтожения персональных данных, а также передачи (распространения, предоставления, доступа) персональных данных операторам по приему платежей и иным лицам в целях исполнения условий настоящего Договора и в соответствии с действующим законодательством РФ. Данное согласие действует в течение всего срока действия Договора (5 лет с даты подписания).

1.9. Собственники предоставляют право Управляющей организации использовать общее имущество для предоставления его в аренду (владение и пользование, пользование) или размещения рекламы при условии, что средства, полученные от аренды общего имущества или размещения рекламы будут использованы для работы с неплательщиками, устранение актов вандализма, ликвидации аварий, устранения угрозы жизни и здоровью Собственников помещений, проведение дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, энергосбережения.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ

2.1. Управляющая организация обязана:

2.1.1. Осуществлять управление МКД в соответствии с положениями действующего законодательства РФ и условиями Договора, в том числе:

- за счет средств Собственников помещений МКД обеспечивать содержание и ремонт общего имущества МКД в соответствии с требованиями законодательства РФ, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, о техническом регулировании, пожарной безопасности, защите прав потребителей;

- предоставлять коммунальные услуги надлежащего качества Собственнику и проживающим совместно с ним лицам. Предоставление коммунальных услуг осуществляется с даты заключения Управляющей организацией договора с соответствующей ресурсоснабжающей организацией и до момента расторжения договора ресурсоснабжения по основаниям, предусмотренным действующим законодательством РФ;

- оказывать услуги управления МКД в соответствии с перечнем данных услуг, установленных действующим законодательством РФ и Договором.

2.1.2. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание МКД, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику Помещений по содержанию и ремонту Общего имущества МКД, в рамках работ и услуг, указанных в Приложении № 1 к Договору, в установленные действующим законодательством РФ и Договором сроки.

2.1.3. Своевременно рассматривать предложения, заявления Собственника, вести их учет в журналах учёта заявок, принимать меры по устранению указанных в них недостатков в установленные Договором сроки.

2.1.4. Ответ на предложения, заявления и жалобы Собственника предоставляется Управляющей организацией в течение 30 дней, за исключением письменных запросов по раскрытию информации, предусмотренных «Стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами», утвержденного Постановлением Правительства РФ № 731 от 29.03.2010г.

2.1.5. Информировать Собственника об известных причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг с использованием, по усмотрению Управляющей организации: размещения объявления на информационном стенде (стендах) на 1-ом этаже в холлах подъездов МКД, размещения информации на официальном сайте Управляющей организации.

2.1.6. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, провести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии и в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

2.1.7. Предоставлять Собственнику платежные документы для внесения платы за услуги Управляющей организации путем рассылки их на электронную почту, указанную Собственником, путем размещения в почтовых ящиках соответствующего Помещения, иным возможным образом, или размещать в электронной форме в государственной информационной системе ЖКХ (далее – «Система»), не позднее 01-го (первого) числа каждого месяца, следующего за истекшим месяцем.

2.1.8. По заявке принимать участие в установке (замене), вводе в эксплуатацию индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета коммунальных услуг, потребляемых Собственником и проживающими вместе с ним лицами, с документальной фиксацией начальных показаний приборов учета.

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

2.1.10. Организовать открытие и ведение лицевых счетов Собственников и нанимателей Помещений, выдачу выписок из лицевых счетов.

2.1.11. Организовать начисление Собственникам и нанимателям Помещений платы за Помещение и коммунальные услуги в соответствии с заключенными договорами, иных платежей в соответствии с решениями Общего собрания Собственников помещений МКД, а также сбор указанных платежей.

2.1.12. Обеспечивать в соответствии с действующим законодательством РФ перерасчет платы за услуги в случае их отсутствия или снижения качества предоставляемых услуг;

2.1.13. Снимать показания индивидуальных приборов учета коммунальных услуг ежемесячно с 23 до 25 числа текущего месяца.

2.1.14. Своевременно уведомлять Собственника о наступлении обстоятельств, не зависящих от воли Управляющей организации и препятствующих качественному и своевременному исполнению им своих обязательств по Договору, в соответствии с п. 9.1. Договора.

2.2. Управляющая организация вправе:

2.2.1. Требовать надлежащего исполнения Собственником обязательств по Договору.

2.2.2. Требовать в установленном действующим законодательством РФ порядке полного возмещения убытков, понесенных Управляющей организацией в результате действий (бездействий) Собственника и/или проживающих в его Помещении лиц, и/или иных третьих лиц, пользующихся Помещением и/или находящихся в Помещении, а также компенсации расходов, произведенных Управляющей организацией в целях устранения ущерба, причиненного действиями (бездействием) Собственника и/или проживающих в его Помещении лиц, иных третьих лиц, пользующихся Помещением и/или находящихся в Помещении, общему имуществу МКД и Управляющей компании.

2.2.3. В случае нарушения Собственником условий п. 3.3.1. Договора поручить выполнение работ и/или оказание услуг по приведению общего имущества в прежнее состояние третьим лицам или выполнить работы своими силами с последующим правом требовать от Собственника возмещения всех расходов Управляющей организации в добровольном порядке, а при неисполнении Собственником требований Управляющей организации добровольно – в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством РФ.

2.2.4. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по управлению МКД.

2.2.5. В соответствии с п. 1.9. Договора, использовать общее имущество МКД для предоставления его в аренду (владение и пользование, пользование) или размещения рекламы;

2.2.6. Заключать договоры аренды с арендаторами нежилых помещений МКД от имени Собственников.

2.2.7. В случаях, когда фактические расходы Управляющей организации оказались меньше тех, которые учитывались при определении цены работы, подрядчик сохраняет право на оплату работ и услуг по цене, предусмотренной Договором.

2.2.8. Привлекать третьи лица к выполнению работ и/или оказанию услуг по Договору, определяя по своему усмотрению условия договоров с третьими лицами.

2.2.9. Осуществлять функции заказчика работ по техническому обслуживанию и содержанию Общего имущества МКД при проведении Управляющей организацией текущего, аварийного и капитального ремонта Общего имущества. Оплата указанных работ производится из платежей Собственников, перечисляемых в соответствии с действующим законодательством РФ и условиями Договора.

2.2.10. Уведомлять Собственника о любых обстоятельствах, касающихся исполнения и/или неисполнения Договора путем размещения соответствующей информации и/или сведений, любым из способов предусмотренных п. 9.1. Договора.

2.2.11. Осуществлять контроль за выполнением Собственником и/или проживающими в его Помещении лицами, а также третьими лицами пользующимися, проживающими и/или находящимися в Помещении, требований действующего законодательства РФ и/или Договора в части пользования (эксплуатации) жилых и/или нежилых помещений, составлять акты выявленных нарушений совместно с лицами, выявившими нарушения.

2.2.12. Самостоятельно перераспределять денежные средства, полученные от Собственника на финансирование выполнения работ и/или услуг по Договору.

2.2.13. В случае неоплаты и/или неполной оплаты коммунальных услуг и/или ресурсов Управляющая организация вправе приостановить и/или ограничить предоставление Собственнику одной или нескольких коммунальных услуг и/или ресурсов в порядке установленном действующим законодательством РФ.

2.2.14. Реализовать иные права, предусмотренные Договором и/или действующим законодательством РФ.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СОБСТВЕННИКА ПОМЕЩЕНИЯ

3.1. Собственник помещения обязан:

3.1.1. Вносить плату за работы и услуги Управляющей организации, коммунальные услуги и ресурсы, установленные Договором с даты, когда Помещение считается принятым Собственником; иные платежи – в размерах, порядке и сроки, определенных решениями Общего собрания Собственников МКД.

3.1.2. Нести бремя содержания, принадлежащего ему Помещения и доли общего имущества МКД.

3.1.3. Соблюдать правила пользования Помещением, содержания МКД, придомовой территории, законодательства РФ, Договором, в том числе:

а) использовать Помещение в соответствии с его назначением;

б) бережно относиться к принадлежащему ему Помещению, санитарно-техническому и иному оборудованию, находящемуся в Помещении, обеспечивать их сохранность. При обнаружении неисправностей в принадлежащем ему Помещении немедленно принимать все возможные меры к их устранению и в необходимых случаях сообщать о них в Управляющую организацию и в соответствующую аварийную службу;

в) бережно относиться к МКД в целом, к Общему имуществу МКД, объектам благоустройства и зеленым насаждениям, обеспечивать их сохранность. При обнаружении неисправностей Общего имущества МКД немедленно сообщать о них в Управляющую организацию и(или) аварийную службу;

г) соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинках лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования МКД; выносить мусор, отходы в специально отведенные для этого места;

д) не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию;

е) соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами; не допускать установки самодельных предохранительных электрических устройств; не допускать загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов; выполнять другие требования пожарной безопасности в соответствии с законодательством РФ;

ж) при содержании животных соблюдать санитарно-гигиенические и ветеринарно-санитарные правила и правила их содержания в Помещении, в городах и населенных пунктах;

з) обеспечить устранение за свой счет повреждений Общего имущества МКД, а также ремонт или замену повреждений Общего имущества МКД, либо компенсировать стоимость такого ремонта или замены, если указанные повреждения произошли по вине Собственника помещения, либо совместно проживающих с ним лиц, гостей и т.п.;

и) не создавать повышенного шума в занимаемом помещении и местах общего пользования МКД с **18.00 до 9.00** часов местного времени в рабочие дни и круглосуточно в выходные дни;

к) В соответствии и в установленном законодательством РФ порядке, согласовывать переустройство и перепланировку занимаемого помещения, перенос инженерных сетей, перевод жилого помещения в нежилое или наоборот;

л) соблюдать «Правила проживания в жилом комплексе «Переулок Бульварный» в соответствии с **Приложением № 2** к Договору, соблюдать требования «Инструкции по соблюдению пропускного и внутри-объектового режимов и правил поведения сотрудников подрядных организаций при выполнении строительно-отделочных работ в квартире дома на территории жилого комплекса «Переулок Бульварный», в соответствии с **Приложением № 3** к Договору и иные правила пользования Помещениями, общим имуществом, содержания жилого дома и придомовой территории, установленные действующим законодательством РФ.

м) не осуществлять демонтаж индивидуальных приборов учета потребления коммунальных услуг без предварительного согласования с Управляющей организацией;

н) ознакомить лиц проживающих в Помещении, и/или иных третьих лиц, пользующихся Помещением, производящих работы и/или оказывающих услуги в Помещении, с Приложением № 2 и Приложением № 3 к Договору, и обеспечивать соблюдение указанными лицами Приложений № 2, № 3, и иных правилами пользования Помещением (ями), общим имуществом МКД и придомовой территории, установленными действующим законодательством РФ.

о) соблюдать иные правила пользования Помещениями, содержания МКД и придомовой территории, установленные действующим законодательством РФ.

3.1.4. При нарушении установленных Договором сроков внесения платы уплачивать пени в размере и порядке, предусмотренные действующим законодательством РФ.

3.1.5. В случае перехода права собственности на Помещение другому лицу, произвести полный расчет за работы и /или услуги Управляющей организации до момента перехода права собственности.

3.1.6. Извещать Управляющую организацию о сбоях в работе инженерного оборудования МКД, других неудобствах для проживания.

3.1.7. В течение 20 (двадцати) календарных дней с момента заключения Договора и в течение 5 (пяти) календарных дней после изменения в дальнейшем указанных ниже данных представлять Управляющей организации информацию и копии подтверждающих документов:

- праве собственности на Помещение;
- заключении договоров найма (аренды) Помещения;
- смене нанимателя или арендатора Помещения, об отчуждении Помещения (с предоставлением выписки из ЕГРП нового собственника);
- постоянно (временно) зарегистрированных в Помещении лицах;
- смене адреса фактической регистрации Собственника Помещения;

- правах на субсидии и льготы;
- переводе жилого помещения в нежилое или наоборот;
- акт об установке и проведении поверки индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов;
- смене контактных данных (номер телефона, адрес эл. почты).

3.1.8. Без оформления в установленном порядке письменных разрешений соответствующих органов государственной власти и органов местного самоуправления не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые машины (приборы, оборудование) мощностью, превышающей технические характеристики внутримодовых инженерных систем, указанные в паспорте Помещения и МКД, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру.

3.1.9. Обеспечивать личное участие и/или присутствие доверенного лица в Общих собраниях собственников МКД.

3.1.10. Своевременно и в полном объеме вносить плату за работы и /или услуги, в т.ч. за содержание Помещения, включая плату за услуги и работы по управлению МКД, за содержание и текущий ремонт общего имущества в МКД, за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также плату за коммунальный услуги, и иные дополнительные работы и/или услуги выполняемые и/или оказанные в соответствии с Договором.

3.1.11. Выполнять иные обязанности, обусловленные Договором, действующим законодательством РФ.

3.2. Собственник помещения вправе:

3.2.1. В порядке, установленном действующим законодательством РФ, осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией её обязательств по Договору, не вмешиваясь в хозяйственную деятельность Управляющей организации.

3.2.2. Требовать изменения размера платы за содержание и ремонт помещения и Общего имущества МКД в случае оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими продолжительность, в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

3.2.3. Требовать от Управляющей организации возмещения документально подтвержденных убытков, причиненных Собственнику вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией её обязательств по Договору.

3.2.4. Осуществлять переустройство и/или перепланировку Помещения в порядке, в соответствии и с соблюдением требований действующего законодательства РФ и условиями Договора.

3.2.5. Направлять в Управляющую организацию заявления, жалобы и обращения в случае ненадлежащего выполнения Управляющей организацией обязательств, предусмотренных Договором.

3.2.6. Вносить предложения по улучшению качества предоставляемых услуг и в формировании планов проведения текущего и капитального ремонта МКД, объектов инженерной инфраструктуры МКД.

3.2.7. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на Помещение, предусмотренные законодательством РФ.

3.3. Собственник помещения не вправе:

3.3.1. Производить переустройство и перепланировку Общего имущества МКД, а также нарушать целостность инженерных сетей, конструктивных элементов здания, иного общего имущества МКД.

3.3.2. Производить переустройство и перепланировку принадлежащего ему Помещения – без соблюдения, требований, порядка и условий установленных действующим законодательством РФ.

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

3.3.4. Нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных услуг и ресурсов,

3.3.5. Выполнять работы или совершать другие действия, приводящие к порче помещений или конструкций МКД.

3.3.6. Производить самостоятельные отключения систем инженерного оборудования.

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

3.3.8. Самовольно изменять фасад МКД, наружное остекление, устанавливать на фасаде МКД оборудование, инженерные сети, рекламные сооружения, конструкции, и любые иные рекламные материалы.

4. ЦЕНА И ОПЛАТА ПО ДОГОВОРУ

4.1. Цена Договора устанавливается в размере:

- платы за содержание Помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению МКД, за содержание общего имущества в МКД, а также затраты на истребование задолженностей с Собственников помещений, не выполняющих надлежащим образом свои обязательства по оплате услуг и/или работ, коммунальных услуг и ресурсов;

- стоимости коммунальных ресурсов (далее коммунальные ресурсы, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме) определяемой в порядке, установленном в пунктах 4.4., 4.13., и 4.14. Договора;

- стоимости предоставленных коммунальных услуг, определяемой в порядке, указанном в п. 4.3. Договора;

– платы за дополнительные работы и/услуги.

4.2. Размер платы за содержание Помещения определен Сторонами согласно Перечня и периодичности выполнения работ и оказания услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома (Приложение № 1) и Приложения № 5 «Стоимость работ и услуг на содержание общего имущества многоквартирного дома». За два месяца до истечения каждого календарного года срока действия Договора, управляющая организация готовит предложения Собственникам помещений в виде проекта Перечня работ и услуг по содержанию жилого помещения на следующий год и выступает инициатором созыва общего собрания Собственников с включением соответствующего вопроса об утверждении предложенного Перечня в повестку дня общего собрания. В случае, если инициированное Управляющей организацией общее собрание Собственников помещений не состоялось по причине отсутствия кворума, установленного законодательством РФ, Управляющая организация вправе без согласования с Собственниками помещений к ранее установленной в Приложении № 5 на предыдущий год стоимости работ (услуг) применить индексацию с учётом величины индекса роста потребительских цен, определенной Министерством экономического развития РФ (или иным уполномоченным в соответствии с действующим законодательством РФ органом) на соответствующий год.

4.3. Стоимость коммунальных услуг, оказываемых Управляющей организацией Собственникам помещений (потребителям), определяется в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 №354.

4.4. Стоимость коммунальных ресурсов (далее также - коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме) определяется в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

4.5. Расчетный период для оплаты по Договору устанавливается равным 1 (одному) полному календарному месяцу.

4.6. Стоимость работ и услуг по содержанию Помещения определяется как произведение размера платы за содержание Помещения в многоквартирном доме на общую площадь Помещения.

4.7. В случае, если форма и содержание платежного документа не установлена действующим законодательством РФ, форма и содержание платежного документа определяются Управляющей организацией. Форма платежного документа устанавливается единой для Собственников жилых и нежилых Помещений. В случае, если Собственник не получил либо утратил платежный документ на оплату, то Собственник обязан в течение 10 (десяти) дней обратиться в Управляющую организацию для его получения.

4.8. В случае изменения тарифов на коммунальные услуги (в т.ч. но не исключительно платы за обращение с твердыми коммунальными отходами) и/или ресурсы, Управляющая организация применяет новые тарифы со дня их изменения в установленном законодательством РФ порядке либо со дня изменения стоимости коммунальных услуг и/или ресурсов соответствующей ресурсоснабжающей организацией.

4.9. Плата по Договору вносится Собственником ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за отчетным (далее – «Срок оплаты»), в соответствии с платежным документом Управляющей организации.

4.10. Если Собственник за соответствующий месяц произвел оплату в адрес Управляющей организации в большем объеме, нежели установлено в платежном документе, то образовавшаяся разница засчитывается в счет платежа за последующий период и учитывается при составлении платежного документа на оплату за следующий месяц. В случае если Собственник за соответствующий месяц произвел оплату в адрес Управляющей организации в меньшем объеме, нежели установлено в платежном документе, то полученная оплата распределяется и засчитывается Управляющей организацией пропорционально стоимости работ и услуг по содержанию и ремонту, дополнительных услуг и стоимостью коммунальных услуг и ресурсов, указанных в платежном документе, а Собственник считается нарушившим условия оплаты.

4.11. При поступлении платы за работы и/или услуги Договору, данная плата засчитывается в счет погашения задолженности, возникшей у Собственника перед Управляющей организацией в наиболее ранние непоплаченные периоды, предшествующие дате внесения денежных средств Управляющей организации вне зависимости от периода погашения задолженности, указанной Собственником в платежных документах.

4.12. Оплата банковских услуг и услуг иных агентов и/или третьих лиц оказывающих услуги и/или работы по приему, начислению, и/или перечислению денежных средств и/или организации приема, начисления, и/или перечисления денежных средств, информационного и технологического взаимодействия при приеме платежей, возлагается на Собственников.

4.13. Стоимость работ и услуг, в том числе дополнительных работ и/или услуг, указана в Приложении № 5 без учета стоимости коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в МКД, отведения сточных вод в целях содержания общего имущества в МКД. Оплата коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в МКД производится Собственником дополнительно. Размер платы за коммунальные услуги и ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в МКД, рассчитывается по тарифам (ценам), установленным в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.14. Стороны пришли к соглашению о распределении объема коммунальной услуги и/или коммунального ресурса в размере превышения объема коммунальной услуги и/или ресурса, предоставленной (ых) на общедомовые нужды, определенного (ых) исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета, над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления коммунальных услуг и/или ресурсов в целях со-

держания общего имущества в многоквартирном доме, между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения.

4.15. Услуги и работы, не указанные в Приложении № 1 и Приложении № 5, оказываются и выполняются Управляющей организацией за отдельную дополнительную плату в соответствии с прайсом, утвержденным Управляющей организацией.

5. ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КОНТРОЛЯ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ЕЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

5.1. Если иное прямо не предусмотрено действующим законодательством РФ, отчетным периодом для целей Договора признается:

5.1.1. По работам и/или услугам, связанным с содержанием общего имущества МКД – календарный год;

5.1.2. По работам и/или услугам, связанным с текущим ремонтом общего имущества МКД – календарный год.

Управляющая организация имеет право по своему усмотрению применять для услуг и/или работ по содержанию и/или ремонту отчетный период и менее календарного года, в т.ч. но не исключительно дни, месяц (ы), квартал и/или календарные даты.

5.2. Если иное не предусмотрено действующим законодательством РФ, Управляющая организация ежегодно в течение первого квартала текущего года представляет Собственникам помещений в МКД отчет о выполнении Договора за предыдущий год – путем размещения на сайте управляющей организации www.bulvar-uk.ru, а также размещает указанный отчет в системе, в сроки и в порядке, предусмотренные действующим законодательством РФ. Форма отчета о выполнении обязательств по Договору управления устанавливается уполномоченным государственным органом в виде информации, подлежащей раскрытию управляющей организацией.

5.3. Стоимость работ и/или услуг по текущему ремонту, выполненному по заявке конкретного Собственника, поступившей в адрес Управляющей организации, отражается в Акте, подписанном данным Собственником. При отсутствии претензий у данного Собственника к качеству (объемам, срокам, периодичности) работ и/или услуг выполненных по заявке, работы и/или услуги считаются выполненными надлежащим образом.

5.4. При отсутствии у Собственников помещений претензий к качеству (объему, срокам, периодичности) работ и/или услуг по содержанию общего имущества МКД, оформленных в письменном виде соответствии с п.15 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, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 №491, работы (услуги) по содержанию общего имущества МКД считаются выполненными (оказанными) в полном объеме, в срок и надлежащим образом.

5.5. В случае отсутствия составленного Собственником в соответствии с действующим законодательством РФ акта оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, работы и/или услуги по Договору, в т.ч. дополнительные услуги и/или работы, считаются выполненными Управляющей организацией в срок, качественно и полном объеме, что подтверждает отсутствие претензий.

6. ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ДОСТУПА В ПОМЕЩЕНИЕ

6.1. Собственник обязан:

6.1.1. Не реже 1 (одного) раза в 3 (три) месяца обеспечить доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее Собственнику Помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций и установленного в Помещении оборудования. Доступ в Помещение предоставляется в сроки, указанные в направленном Управляющей организацией уведомлении Собственнику помещения. В случае, если Собственник не может обеспечить доступ в Помещение Управляющей организации в указанные в уведомлении сроки, он обязан сообщить об этом Управляющей организации способом, позволяющим подтвердить факт направления сообщения в срок не позднее 10 календарных дней с момента направления ему уведомления. Дата, указанная в сообщении Собственника, не может превышать 30 дней с момента направления Управляющей организацией уведомления о предоставлении доступа.

6.1.2. Обеспечить доступ представителей Управляющей организации (подрядной организации) для выполнения в Помещении необходимых работ и/или услуг по содержанию и/или ремонту Общего имущества, находящегося в Помещении;

6.1.3. В любое время незамедлительно обеспечить доступ Управляющей организации (работников аварийных служб) в Помещение в целях устранения аварийной ситуации.

6.2. В случаях предусмотренных пунктами 6.1.1. и 6.1.2. Договора, доступ в Помещение предоставляется Собственником в сроки, указанные в направленном Управляющей организацией уведомлении. В случае, если Собственник не может обеспечить доступ в Помещение в указанные в уведомлении сроки, он обязан сообщить об этом Управляющей организации способом, позволяющим подтвердить факт направления сообщения в срок не позднее 10 календарных дней с момента направления ему уведомления. Дата, указанная в сообщении Собственника, не может превышать 30 календарных дней с момента направления Управляющей организацией уведомления о предоставлении доступа.

6.3. Собственник обязан, при проведении аварийных, ремонтных, профилактических, санитарных и прочих работ и/или услуг, выполняемых в Помещении с находящимся в нем общим имуществом (в т.ч. но не исключительно инженерных сетях, оборудовании и прочее общее имущество), и самостоятельно и за свой счет демонтировать конструкции, встроенную мебель, санитарную керамику, отделочные материалы, кафельную плитку, гипсокартон, панели и т.п., а также самостоятельно и за свой счет устранить имеющиеся в общем имуществе отклонения от проекта. В случае если указанные работы выполняются Управляющей организацией, Собственник производит оплату указанных работ и/или услуг дополнительно по ценам, установленным в действующем прейскуранте Управляющей организации. Ремонтные, профилактические и прочие работы на слаботочной и силовой электропроводке с отклонениями от проекта производятся за счет Собственника Помещения, за дополнительную плату по прейскуранту Управляющей организации.

6.4. В случае непредставления и/или отсутствия доступа, составляется акт не допуска, который подписывается Управляющей организацией и двумя Собственниками других Помещений или Управляющей организацией и двумя незаинтересованными лицами.

6.5. С момента составления акта не допуска Собственник несет ответственность за ущерб имуществу Собственника (третьих лиц), нанесенный вследствие аварийных ситуаций, возникших на инженерных сетях и/или оборудовании, относящихся к общему имуществу МКД, расположенных внутри Помещения.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. За неисполнение и/или ненадлежащее исполнение Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ и Договором.

7.2. Собственник возмещает убытки и несет ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за:

7.2.1. Все последствия возникших по вине Собственника аварийных и иных ситуаций в Помещении.

7.2.2. Загрязнение Общего имущества, включая территорию земельного участка, неаккуратное помещение мусора в контейнеры, размещение мусора в неположенных местах, повреждение газонов, порчу деревьев, кустарников, клумб, иных элементов благоустройства, парковку автотранспорта на газонах;

7.2.3. Производство несанкционированных перепланировок и/или переустройств, самовольное изменение и/или использование фасадных поверхностей МКД, установку кондиционеров, антенн, виде/фотокамер, инженерных сетей, и прочего оборудования, требующего в соответствии с действующим законодательством РФ и/или Договором получения соответствующих разрешений и согласований, в размере стоимости по приведению Помещения и/или общего имущества в Помещении и/или фасадных поверхностей МКД в прежнее состояние, если такие работы выполнялись Управляющей организацией.

7.2.4. За действия лиц, проживающих в Помещении, арендующих/снимающих Помещение, использующих Помещение на иных предусмотренных законодательством РФ основаниях, (далее по тексту - Пользователей), за действия нанятых и/или привлеченных Собственником и/или Пользователем третьих лиц, и их работников, лиц, осуществляющих поставку и/или доставку материалов и оборудования, мебели и т.п.

7.3. Управляющая организация несет ответственность за прямой действительный ущерб, причиненный недвижимому имуществу Собственника, возникший в результате виновных действий (бездействия), в порядке, установленном законодательством РФ и Договором.

7.4. Управляющая организация не несет ответственности перед Собственником за перебои (временное прекращение) и/или изменение параметров Коммунальных услуг и/или ресурсов, если это связано с ликвидацией аварии, ремонтом или техническим обслуживанием инженерного оборудования Управляющей организацией или аварийными службами, а также за ущерб любого рода, явившийся прямым либо косвенным результатом таких перебоев в работе какого-либо инженерного оборудования ресурсоснабжающей организации или какого-либо оборудования в Помещении Собственника.

7.5. При нарушении Собственником установленных сроков внесения платы за услуги и/или работы Управляющей организации, дополнительные услуги и/или работы, а также иных платежей – Собственнику помещения начисляются пени в размерах порядке установленными законодательством РФ. Размер начисленных пеней указывается в платежном документе.

7.6. В случае неполной оплаты коммунальных услуг и/или ресурсов Управляющая организация вправе приостановить и/или ограничить предоставление Собственнику одной или нескольких коммунальных услуг и/или ресурсов в порядке, установленном Договором и/или действующим законодательством РФ.

7.7. При возникновении необходимости проведения Управляющей организацией не установленных Договором работ и услуг, связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Собственника или Пользователей, иных лиц, либо в связи с нарушением Собственником или иными Пользователями условий Договора, указанные работы проводятся за счет дополнительных средств Собственника.

7.8. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие действия непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон, военные действия, террористические акты, принятие нормативно-правовых актов государственными органами и иные, не зависящие от Сторон обстоятельства.

7.9. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно письменно известить другую Сторону о наступлении обстоятельств, препятствующих выполнению её обязательств по Договору.

8. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

8.1. Все споры и разногласия, возникшие из Договора или в связи с ним, подлежат предварительному досудебному урегулированию путем направления претензии в письменной форме. Соблюдение досудебного (претензионного порядка) разрешения споров обязательно для Сторон.

9. ПОРЯДОК УВЕДОМЛЕНИЯ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ СОБСТВЕННИКОВ (ПОТРЕБИТЕЛЕЙ)

9.1. Если иное прямо не предусмотрено Договором и/или законодательством РФ, вся корреспонденция и все уведомления (в т.ч. но не исключительно об имеющейся задолженности), сообщения и/или извещения Собственника (Потребителя) могут быть направлены и/или совершены по усмотрению Управляющей организацией одним или несколькими нижеуказанными способами:

- а) путем направления Собственнику (ам) (Потребителям) заказного (ценного) письма с уведомлением (описью вложения) по адресу нахождения их Помещений в МКД;
- б) посредством направления телеграммы Собственнику (ам) (Потребителям) по адресу нахождения их Помещения в МКД;
- в) путем вручения уведомления Собственнику (ам) (Потребителям) под расписку;
- г) путем размещения на информационном стенде в подъездах МКД на 1-ом этаже;
- д) путем направления Собственнику (ам) (Потребителям) сообщения в системе ГИС ЖКХ;
- е) посредством передачи смс-сообщения по сети подвижной радиотелефонной связи на пользовательское оборудование Собственника (ов) (Потребителей);
- ж) сообщения электронной почты;
- з) иными способами предусмотренными действующим законодательством РФ.

9.2. Если иное прямо не предусмотрено действующим законодательством РФ, Собственник (Потребитель) считается надлежащим образом уведомленным и получившим корреспонденцию, уведомление, сообщение и/или извещение, в порядке предусмотренном п. 9.1. Договора, подпунктами б) – ж) п. 9.1. Договора со дня, следующего за датой отправки/или размещения.

9.3. Сторона адресат (получатель) гарантирует возможность доставки и получение корреспонденции, уведомлений, сообщений и/или извещений, направляемых Стороной адресантом (отправителем) по указанным в Договоре реквизитам (в т.ч. но не исключительно адресов, адресов электронной почты, абонентских номеров, и иных указанных в Договоре данных и реквизитов) (далее по тексту – Реквизиты), а также гарантирует своевременное ознакомление с содержанием корреспонденции, уведомлений, сообщений и/или извещений, направленных Стороной адресантом (отправителем). Сторона адресат (получатель) в полной мере несет риск последствий неполучения и/или не ознакомления с корреспонденцией, уведомлениями, сообщениями и/или извещениями, направляемыми Стороной отправителем по указанным в Договоре Реквизитам.

9.4. Сторона, у которой изменились Реквизиты, обязана в срок не позднее 5 (пяти) календарных дней с момента изменений в письменной форме уведомить об этом другую Сторону, сообщить новые Реквизиты, а также предоставить подтверждающие документы. Все действия, совершенные Сторонами по старым Реквизитам до поступления уведомлений об их изменении, составленных и отправленных в соответствии с Договором, считаются совершенными надлежащим образом и засчитываются в счет исполнения обязательств.

10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. УСЛОВИЯ ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

10.1. Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует в течение 5 (пяти) лет.

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

10.3. Изменение и (или) расторжение Договора осуществляются в порядке, предусмотренном законодательством РФ.

10.4. В тех случаях, когда действующим законодательством РФ предусмотрена возможность одностороннего расторжения Договора, односторонний отказ должен осуществляться без злоупотреблений данным правом, разумно, добросовестно и не нарушать права Сторон. В связи с указанным, Стороны приняли решение о том, что в тех случаях, когда действующим законодательством РФ предусмотрена возможность одностороннего расторжения Договора, Сторона инициатор одностороннего расторжения обязана в письменной форме известить другую Сторону не менее чем за 60 календарных дней до даты расторжения Договора.

10.5. Если иное прямо не предусмотрено законодательством РФ, извещение об одностороннем расторжении Договора согласно с п. 10.4. Договора, направляется Стороной инициатором только путем направления заказного (ценного) письма с уведомлением (описью вложения) по адресу другой Стороны и/или путем вручения Стороне уведомления под расписку. Для целей настоящего пункта под адресом Собственника понимается адрес нахождения Помещения в МКД. К уведомлению должны быть приложены заверенные копии документов,

подтверждающих правомочность лица, подписавшего уведомление, а также документы являющиеся основанием для расторжения Договора, иные документы, предусмотренные действующим законодательством РФ.

10.6. Расторжение Договора не является для Собственника основанием для прекращения обязательств по оплате выполненных работ и/или оказанных услуг, коммунальных ресурсов и/или услуг.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

11.1. Договор и все приложения к нему составлены в 2 (Двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

11.2. Местом исполнения Договора (территориальной подсудностью) является: 630082, Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Тимирязева, д.97

11.3. Во всем ином, что не предусмотрено Договором, Стороны руководствуемся действующим законодательством РФ.

11.4. Приложения являются неотъемлемой частью Договора:

11.4.1. Приложение № 1 «Перечень и периодичность работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома»;

11.4.2. Приложение № 2 «Правила проживания в жилом комплексе «Переулок Бульварный»;

11.4.3. Приложение № 3 «Инструкция по соблюдению пропускного и внутри-объектового режимов и правил поведения сотрудников подрядных организаций при выполнении строительно-отделочных работ в квартире дома на территории жилого комплекса «Переулок Бульварный».

11.4.4. Приложение № 4 «Состав общего имущества многоквартирного дома»;

11.4.5. Приложение № 5 «Стоимость работ и услуг на содержание общего имущества многоквартирного дома».

11.4.6. Приложение № 6 «Сведения о Помещении».

12. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

12.1. Управляющая организация:
Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Бульвар» (ООО УК «Бульвар»)

12.2. Собственник:

Адрес (место нахождения)/почтовый адрес: 630082,
Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Тимирязева, д. 95, этаж техническое подполье,
помещение 33.

ОГРН 1165476156780
ИНН 5402023014
КПП 540201001
Банк Филиал "Новосибирский" АО"Альфа-Банк"
Р/сч: 40702 810 9234 0000 0457
К/сч: 30101 810 6000 0000 0774
БИК: 045004774
E-mail: office@bulvar-uk.ru
Тел.: + 7 (383) 3991055 многоканальный
Сайт: bulvar-uk.ru

Заместитель
генерального директора

Подпись

/ А.С. Филимонов

Ф.И.О.

Подпись

Ф.И.О.