

ДОГОВОР
управления многоквартирным домом №46А по ул.Энтузиастов

«19» 06 2015 г.

г. Волгодонск

ООО УК «Жилстрой» именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Калитвянской Елены Андреевны, действующего на основании Устава с одной стороны, и

Заксирой Александровича Заксирова
(фамилия, имя, отчество физического лица — собственника)

являющийся собственником квартиры № 4, в многоквартирном доме по
(№ квартиры)

адресу: ул.Энтузиастов д.46А, именуемый в дальнейшем Собственник, заключили настоящий договор управления многоквартирным домом (далее — Договор) о нижеследующем:

1. Предмет Договора и общие положения

1.1. Собственники, а также лица приравненные к собственникам действующие в соответствии с решением общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме (протокол собрания № 011 от 11.06.2015 года), по адресу: Ростовская область, г.Волгодонск, улица Энтузиастов, дом № 46А (далее — многоквартирный дом), поручают, а «Управляющая Организация» принимает на себя обязательства в течение согласованного Договором срока за плату оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему управлению, содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, обслуживанию внутридомовых систем, предоставлять коммунальные услуги, осуществлять иную направленную на достижение целей Договора деятельность.

1.2. При выполнении условий Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации (далее — ЖК РФ), Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011г.№354 «О порядке предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», Постановлением Правительства РФ от 13.08.06г.№491 «Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию, и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность», Постановлением Правительства от 03.04.2013г. №290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения, Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013г.№ 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами», «Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными Постановлением Государственного комитета РФ, по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 №170, Стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющие деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 23.09.2010 №731 и иными необходимыми нормативно-правовыми актами.

1.3. Состав общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого будет осуществляться «Управляющей Организацией» оказание услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества, основные технические характеристики дома, на момент заключения Договора приведены в Приложении № 1 к Договору. Технический паспорт данного дома хранится в «Управляющей Организации». Документация на земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, хранится в «Управляющей Организации».

1.4. Техническое состояние многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться оказание услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту, на момент приемки «Управляющей Организацией» отражено в Приложении № 2 к Договору.

1.4. «Управляющая Организация» оказывает услуги и выполняет работы по надлежащему содержанию общего имущества в многоквартирном доме в составе, объемах и с периодичностью, определяемых в Приложении № 3 к Договору.

1.5. «Управляющая Организация» выполняет работы по текущему ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в составе и с периодичностью, определяемых в Приложении № 4 к Договору.

1.6. Изменение состава и периодичности работ, определяемых в Приложениях №№ 3,4 к Договору, осуществляется в соответствии с решением общего собрания Собственников путем заключения Сторонами Договора дополнительного соглашения к Договору.

1.7. «Управляющая Организация» осуществляет оформление актов разграничения эксплуатационной ответственности по инженерным сетям электроснабжения, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, многоквартирного дома с ресурсоснабжающими организациями.

1.8. «Управляющая Организация» осуществляет по многоквартирному дому получение разрешений на присоединение мощности к сетям ресурсоснабжающих организаций.

1.9. «Управляющая Организация» осуществляет заключение договоров с ресурсоснабжающими организациями.

1.10. «Управляющая Организация» обеспечивает предоставление Собственникам услуг по вывозу твердых бытовых отходов в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации, Ростовской области и города Волгодонска.

1.11. «Управляющая Организация» может предоставлять Собственникам и лицам, проживающим и пользующимся на законном основании жилыми помещениями, принадлежащими Собственникам, отдельные виды платных услуг по ремонту помещений, ремонту и замене внутриквартирного оборудования.

1.12. Собственники, сдающие в наем принадлежащие им жилые помещения в многоквартирном доме – наймодатели, действуют по Договору в интересах соответствующих граждан – нанимателей и членов их семей.

1.13. Собственники вправе избрать на общем собрании собственников уполномоченного представителя собственников многоквартирного дома.

2. Права и обязанности сторон

2.1. «Организация» обязана:

2.1.1. Осуществлять свою деятельность в соответствии с действующим законодательством, в том числе Жилищным кодексом Российской Федерации (далее – ЖК РФ), нормативными правовыми актами Российской Федерации, Ростовской области и города Волгодонска, регулирующими жилищные отношения, а также настоящим Договором.

2.1.2. Осуществить приемку многоквартирного дома для оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества дома, оказания коммунальных услуг.

2.1.3. Обеспечить надлежащее выполнение работ, услуг по управлению; содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с «Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда», утвержденными Постановлением Государственного Комитета РФ по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003г. № 170, «Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме», утвержденными Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491, другими действующими нормативными правовыми актами и условиями настоящего Договора.

2.1.4. Предоставлять коммунальные услуги в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, в том числе:

- а) холодное водоснабжение;
- б) водоотведение;
- в) отопление;
- г) горячее водоснабжение.

В целях обеспечения предоставления собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме коммунальной услуги — электроснабжения, Собственник осуществляет заключение договора энергоснабжения с ОАО «Энергосбыт Ростовэнерго» поставки электрической энергии (мощности) без участия Управляющей организации. Техническое обслуживание и ремонт внутридомовых инженерных систем электроснабжения осуществляет Управляющая Организация.

2.1.5. Заключать от своего имени в интересах Собственников договора энергоснабжения с ресурсоснабжающими организациями, за исключением ОАО «Энергосбыт Ростовэнерго». Осуществлять контроль за соблюдением условий договоров, качеством и количеством поставляемых услуг, и их исполнением.

2.1.6. Обеспечить выполнение мер пожарной безопасности в соответствии с законодательством Российской Федерации о пожарной безопасности.

2.1.7. Осуществлять изменение утвержденного перечня работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с решением общего собрания Собственников путем заключения Сторонами Договора дополнительного соглашения к Договору.

2.1.8. Обеспечить надлежащее выполнение работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме в объемах, с периодичностью и в сроки в соответствии с Приложением № 3 к Договору.

2.1.9. Обеспечить выполнение работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в объемах, с периодичностью и в сроки, установленные Приложением № 4 к Договору.

2.1.10. Создать и обеспечить круглосуточное функционирование аварийно-диспетчерской службы в целях устранения экстренных неполадок и аварий инженерного оборудования и помещений в многоквартирном доме. Обеспечить Собственников информацией о телефонах аварийно-диспетчерской службы.

2.1.11. Незамедлительно принимать меры по устранению аварий. После получения заявки об аварии приступить к работам по ее устранению. Предельные сроки устранения неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) текущего ремонта отдельных частей многоквартирного дома и их оборудования установлены в Приложении № 5 к Договору.

2.1.12. Обеспечить ведение и хранение технической документации на многоквартирный дом, придомовые объекты, относящиеся к общему имуществу в многоквартирном доме, земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, бухгалтерской документации, баз данных по начислению и сбору платы за жилищно-коммунальные услуги, протоколов общих собраний Собственников, иных документов, связанных с исполнением Договора. За свой счет восстанавливать документы и базы данных в случае их утери, порчи или отсутствия обновления по вине «Управляющей Организации».

2.1.13. Осуществлять учет зарегистрированных граждан в жилых помещениях многоквартирного дома.

2.1.14. Предоставлять на основании данных регистрационного учета проживающих в многоквартирном доме граждан соответствующие сведения органам государственной власти и органам местного самоуправления, а также выдавать справки обратившимся за ними гражданам.

2.1.15. В соответствии с решением общего собрания Собственников по поручению и от имени Собственников осуществлять юридические и иные действия по формированию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом (межевание придомовой территории).

2.1.16. В соответствии с решениями общих собраний Собственников и заключенными на основании этих решений дополнительными соглашениями к Договору по поручению и от имени Собственников, осуществлять юридические и иные действия:

- по реализации принятых общим собранием Собственников решений о пределах использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе введении ограничений пользования им;

- по реализации принятых общим собранием Собственников решений о передаче иным лицам в пользование (аренду) общего имущества в многоквартирном доме, в том числе по заключению от имени Собственников договоров аренды общего имущества в многоквартирном доме, исполнению прав и обязанностей стороны Собственников в указанных договорах;

- по поручению, учету и использованию для целей Договора денежных и иных средств, поступивших в счет оплаты по договорам передачи иным лицам в пользование (аренду) общего имущества в многоквартирном доме;

- ежегодно, до 01.04. следующего за отчетным годом представлять отчет о поступлении и расходовании денежных средств по договорам передачи третьим лицам в пользование (аренду) общего имущества в многоквартирном доме уполномоченному представителю Собственников (председателю домового комитета);

2.1.17. Обеспечить регистрацию, учет и хранение письменных заявлений граждан по вопросам качества услуг, работ по Договору.

2.1.18. Предоставлять уполномоченному представителю Собственников (председателю домового комитета) по его запросу в течение 10-ти рабочих дней планы, сметы работ по ремонту многоквартирного дома, графики технических осмотров, акты выполненных работ, данные о начислениях, поступлении и расходовании средств на содержание и ремонт жилья, иную информацию и документы, связанные с исполнением Договора.

2.1.19. Обеспечить расчет платежей Собственников за коммунальные услуги, за содержание и ремонт жилья с учетом имеющихся у Собственников льгот в соответствии с Федеральными законами (на основании данных Департамента труда и социального развития г. Волгодонска).

2.1.20. Обеспечить доставку Собственникам до 3 числа месяца, следующего за расчетным, счетов-квитанций на оплату работ и услуг по содержанию и ремонту жилья; коммунальных услуг.

2.1.21. Рассматривать жалобы и заявления Собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме, касающиеся качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, жилого помещения и давать по ним полные и исчерпывающие ответы в установленный действующим законодательством срок, а также принимать меры к своевременному устранению указанных в них недостатков, при условии отсутствия у указанных выше лиц задолженности по оплате за жилое помещение, и коммунальные услуги по помещению в полном объеме.

2.1.22. Осуществлять контроль за качеством услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, выполняемых подрядными и специализированными организациями.

2.1.23. Не позднее, чем за 3 календарных дня информировать Собственника и лиц, проживающих и пользующихся на законном основании жилыми помещениями, принадлежащими на праве собственности

Собственнику, о сроках и порядке предстоящего планового отключения инженерных сетей и последующего их включения.

2.1.24. По итогам года в срок до конца 1 квартала следующего за отчетным годом представлять общему собранию Собственников в письменном виде отчет о выполнении Договора за соответствующий период.

2.1.25. Информировать Собственников и лиц, проживающих и пользующихся на законном основании помещениями, принадлежащими на праве собственности Собственникам, об установленных законодательством требованиях к пользованию жилыми и нежилыми помещениями, расположенными в многоквартирном доме, а также общим имуществом в многоквартирном доме, о порядке установки индивидуальных приборов учета количества (объемов) потребляемых пользователями помещений коммунальных услуг, об условиях расчетов с пользователями помещений за предоставляемые им услуги по настоящему Договору и других условиях пользования помещениями и предоставления услуг, относящихся к предмету настоящего Договора.

2.1.26. За свой счет устранять все повреждения принадлежащих Собственникам на праве собственности помещений, а также производить ремонт или замену поврежденного электрооборудования и инженерного оборудования, если указанные повреждения произошли по вине «Управляющей Организации», либо лиц находившихся по ее воле в принадлежащих Собственникам помещениях.

2.1.27. За свой счет устранять все повреждения общего имущества в многоквартирном доме, если указанные повреждения произошли по вине «Управляющей Организации», либо лиц находившихся по ее воле в помещениях и на объектах, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме.

2.1.28. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.

2.1.29. Обеспечить выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме по дополнительному соглашению Сторон к настоящему Договору, заключенному в соответствии с решениями общего собрания Собственников.

2.2. Собственники (иной законный пользователь) обязаны:

2.2.1. Использовать помещения, принадлежащие на праве собственности Собственникам, в соответствии с их назначением, а также с учетом ограничений использования, установленных действующими законодательными, нормативными правовыми актами РФ.

2.2.2. Соблюдать «Правила пользования жилыми помещениями», утвержденные Постановлением Правительства РФ от 21.01.2006г. № 25, правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять требования пожарной безопасности, а также соблюдать правила проживания в многоквартирном доме (Приложение № 6).

2.2.3. Соблюдать правила предоставления коммунальных услуг гражданам.

2.2.4. Содержать и поддерживать жилое помещение и санитарно-техническое оборудование внутри него в надлежащем техническом состоянии, а также производить за свой счет текущий и капитальный ремонт внутри жилого помещения.

2.2.5. При обнаружении неисправностей санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, немедленно принимать возможные меры к их устранению и незамедлительно сообщать о таких неисправностях и повреждениях «Управляющей Организации». Своевременно извещать «Управляющую Организацию» о сбоях в работе инженерного оборудования, других неисправностях и неудобствах для проживания, относящихся к содержанию общего имущества в многоквартирном доме, жилого помещения.

2.2.6. Соблюдать права и законные интересы соседей и иных лиц – пользователей помещений.

2.2.7. Устранять за свой счет все повреждения принадлежащих Собственникам на праве собственности помещений, а также производить оплату ремонта или замены поврежденного электрооборудования и иного имущества, если указанные повреждения произошли по вине Собственников либо лиц совместно с ними проживающих или находящихся по их воле в принадлежащих Собственникам помещениях.

2.2.8. Устранять за свой счет все повреждения общего имущества в многоквартирном доме, если указанные повреждения произошли по вине Собственников, либо лиц совместно с ними проживающих или находящихся по их воле в принадлежащих Собственникам помещениях.

2.2.9. Не допускать выполнения работ или совершения иных действий, приводящих к морче помещений или конструкций многоквартирного дома, загрязнению придомовой территории.

2.2.10. При переводе жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение, переустройстве, перепланировке в установленном действующими законодательными, нормативными и правовыми актами РФ, Ростовской области и города Волгодонска порядке помещений в многоквартирном доме, принадлежащих на праве собственности Собственникам, представлять «Организации»:

- заверенные копии правоустанавливающих документов,
- подготовленный и оформленный в установленном порядке проект переустройства и (или) перепланировки помещения;
- заверенную копию технического паспорта помещения с внесенными изменениями;
- копию постановления главы города о смене статуса помещения

Обеспечивать за свой счет внесение изменений в технический паспорт многоквартирного дома.

2.2.11. Допускать в занимаемое жилое помещение:

а) в заранее согласованные сроки представителей «Управляющей Организации» для осмотра технического и санитарного состояния жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, приборов учета и контроля, находящихся в нем.

б) в любое время работников «Управляющей Организации» и работников аварийных служб для выполнения необходимых ремонтных работ, работ по ликвидации аварий либо неисправности оборудования, приборов учета и контроля, создающие угрозу нанесения ущерба иным помещениями, с целью предотвращения ущерба либо уменьшения его объема.

2.2.12. Доводить до сведения нанимателей помещений, принадлежащих Собственникам, положения Договора, дополнительных соглашений к нему, а также решения общих собраний Собственников, связанных с исполнением Договора и дополнительных соглашений к нему.

2.2.13. Представлять «Управляющей организации» в течение трех рабочих дней сведения:

- об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих, а также наличии у таких лиц льгот по оплате жилых помещений и коммунальных услуг для расчета размера их оплаты.

- заверенные копии правоустанавливающих документов и технических паспортов на помещения, принадлежащие на праве собственности Собственникам;

- заверенные копии договоров найма с нанимателями помещений, принадлежащих на праве собственности Собственникам;

- о смене собственников помещений, принадлежавших на праве собственности Собственникам, Ф.И.О. нового собственника, дату вступления нового собственника в свои права, копии документов, подтверждающих смену права собственности на помещения.

2.2.14. Представлять в «Управляющую организацию» в течении трех рабочих дней, в случае отсутствия в помещении внутриквартирного прибора учета, сведения о временно проживающих гражданах.

2.2.15. Выбрать на общем собрании Собственников уполномоченных представителей Собственников (председателя домового комитета, членов домового комитета) и представить «Управляющей Организации» протокол решения этого общего собрания Собственников.

2.2.16. Своевременно и полностью вносить «Управляющей Организации» ежемесячно оплату за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные услуги, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, принятому в соответствии с законодательством до 20 числа месяца, следующего за истекшим, в случае несвоевременного внесения указанных платежей «Собственник» обязан уплатить пеню в соответствии с пунктом 4.5 настоящего договора.

2.2.17. Соблюдать иные обязанности, вытекающие из прав собственности на жилые помещения, предусмотренные действующими законодательными и нормативными правовыми актами.

2.2.18. Предъявлять «Управляющей Организации» претензии (жалобы) на несоблюдение ею условий Договора только в письменном виде.

2.2.19. При неиспользовании (не проживании) помещения(й) в многоквартирном доме сообщать «Управляющей организации» свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям «Собственника» при его отсутствии более 24 часов.

2.3. «Организация» имеет право:

2.3.1. Требовать надлежащего исполнения Собственниками своих обязанностей по Договору.

2.3.2. Требовать от Собственников в установленном порядке полного возмещения убытков, возникших по вине Собственников и (или) членов его семьи, в том числе в случае невыполнения обязанности Собственника допускать в занимаемое им жилое помещение работников и представителей «Управляющей организации» (в т.ч. работников аварийных служб).

2.3.3. Предупреждать Собственников и принимать меры в соответствии с действующим законодательством, в том числе ЖК РФ, нормативными правовыми актами Российской Федерации, Ростовской области и города Волгодонска, регулирующими вопросы управления, содержания и ремонта многоквартирных домов, а также настоящим Договором по устранению допущенных Собственниками и лицами, проживающими и пользующимися жилыми помещениями, принадлежащими на праве собственности Собственникам,

нарушений, связанных с использованием этих помещений не по назначению, либо с ущемлением прав и интересов других собственников или нанимателей помещений в многоквартирном доме.

2.3.4. Производить плановые (по графику) и внеочередные осмотры технического состояния инженерного оборудования в помещениях, принадлежащих на праве собственности Собственникам.

2.3.5. Требовать допуска в помещения, принадлежащие на праве собственности Собственникам, в заранее согласованное с пользователями помещений время, работников «Управляющей Организации», а также иных специалистов организаций, имеющих право на проведение работ на системах тепло-, газо-, водоснабжения, канализации, конструктивных элементов здания, приборов учета, для проведения необходимых ремонтных работ, а также контроля за их эксплуатацией.

2.3.6. Привлекать подрядные организации к выполнению отдельных видов работ по Договору.

2.3.7. Требовать от Собственников внесения платы: за коммунальные услуги; за содержание и ремонт жилого помещения, (включающей в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме), в порядке и на условиях, установленных Договором и дополнительными соглашениями к нему и иные платежи принятые общим собранием Собственников многоквартирного дома. Принимать от Собственников оплату за коммунальные услуги; содержание и ремонт жилого помещения по Договору на свой расчетный счет.

2.3.8. Предупреждать Собственников о задолженности по оплате за коммунальные услуги; за содержание и ремонт жилья путем индивидуального письменного предупреждения.

Взыскивать с Собственников в порядке, предусмотренном действующими законодательными и нормативными актами, задолженность по оплате за содержание и ремонт жилого помещения, а также за коммунальные услуги.

2.3.9. В заранее согласованное с Собственником время, осуществлять проверку правильности снятия потребителем показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, а также целостности на них пломб.

2.3.10. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, в том числе ЖК РФ и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, Ростовской области и города Волгодонска, регулирующими вопросы управления, содержания и ремонта многоквартирных домов.

2.3.11. В случае проживания незарегистрированных граждан (квартирантов, временно проживающих) составлять акты о проживании временно незарегистрированных граждан комиссией в составе представителей «Управляющей организации» и собственников многоквартирного дома. На основании этих актов производить начисление за коммунальные услуги.

2.3.12. В случае несоответствия данных, имеющихся у «Управляющей организации», данным, предоставленным «Собственником» (иным законным пользователем помещения), проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому количеству, в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг.

В случае отсутствия Собственников более трех суток проникать в принадлежащее Собственникам помещения для устранения аварийных ситуаций, причиняющих вред здоровью либо имуществу других собственников помещений многоквартирного дома, а также нарушающих их законные права получения услуг по содержанию и ремонту жилья и коммунальных услуг надлежащего качества.

2.3.13. Проникновение в помещение осуществляется «Управляющей Организацией» при наличии письменного коллективного обращения других собственников, не ранее чем через трое суток с момента аварии, с составлением акта и с обязательным привлечением сотрудников милиции, уполномоченного представителя Собственников, а также собственников других помещений. Ущерб, причиненный имуществу Собственников непосредственно самим проникновением в помещение (ремонт либо замена замка, двери и т.д.) возмещается солидарно собственниками помещений, подписавшими коллективное заявление о проникновении в помещение для устранения аварии с последующим взысканием с виновного лица, ответственного за возникшую аварийную ситуацию.

2.3.14. При обнаружении у Собственника жилого помещения изменения схемы включения расчетного счетчика энергии (ресурса) (электро-, водо-, теплосчетчика), его повреждение, срыва пломбы, искусственного торможения и других нарушений собственник оплачивает за 6 месяцев до выявления нарушения по нормативам и тарифам.

2.3.15. Созывать и проводить общие собрания Собственников многоквартирного дома.

2.3.16. Оказывать на платной договорной основе (дополнительно) услуги собственнику по ремонту помещения, ремонту и замене внутриквартирного оборудования.

2.3.17. При наличии задолженности по оплате одной или нескольких коммунальных услуг более трех месяцев, или выявленных нарушений пользования коммунальными услугами вправе приостановить предоставление коммунальных услуг через один месяц после письменного предупреждения потребителя.

2.3.18. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, в том числе ЖК РФ и

иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, Ростовской области и города Волгодонска, регулируемыми вопросы управления, содержания и ремонта многоквартирных домов, предоставления коммунальных услуг гражданам.

2.3.19. Заключать агентский договор на ведение расчетов за коммунальные услуги и прием платежей от собственников за коммунальные услуги

2.4. Собственники имеют право:

2.4.1. Требовать надлежащего исполнения «Управляющей Организацией» своих обязанностей по настоящему договору.

2.4.2. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине «Управляющей Организации».

2.4.3. Пользоваться общим имуществом дома, получать коммунальные услуги и услуги по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома в объемах и с качеством соответствующих действующему законодательству.

2.4.4. Требовать от «Управляющей Организации» производства перерасчета платежей за содержание и ремонт жилья, вследствие несвоевременного и (или) ненадлежащего качества оказанных работ в размере и порядке, предусмотренными действующими законодательными и нормативными правовыми актами.

2.4.5. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

2.4.6. Производить переустройство и перепланировку жилого и подсобных помещений, переоборудование и остекление балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного сантехнического и иного оборудования, установку сплит -системы только в порядке, установленном действующим жилищным законодательством РФ.

2.4.7. Определить уполномоченного представителя Собственников для оперативного решения вопросов, связанных с управлением жилым домом.

2.4.8. В лице уполномоченного представителя Собственников (председателя домового комитета) и других уполномоченных решением общего собрания представителей Собственников, осуществлять контроль за соблюдением «Управляющей Организацией» ее обязательств по Договору, в том числе согласовывать графики, планы, работ по ремонту многоквартирного дома, договоры, сметы по содержанию и текущему ремонту, проверять объемы и подписывать акты выполненных работ, проверять начисление оплаты, поступление и расходование средств Собственников, поступивших на счета «Управляющей Организации».

2.4.9. При причинении имуществу Собственников ущерба вследствие аварий в инженерных сетях, залива жилого или нежилого помещения требовать от «Управляющей Организации» составления акта о причиненном ущербе с указанием фактических объемов повреждений и причин аварий.

2.5. Собственники не вправе:

2.5.1. Устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регуливающую и запорную арматуру.

2.5.2. Подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технического паспорта (свидетельства), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам.

2.5.3. Использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (производить слив воды из системы отопления).

2.5.4. Производить перенос инженерных сетей.

2.5.5. Осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, без согласования с «Управляющей организацией».

2.5.6. Осуществлять опломбирование и регистрацию индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов другими организациями, кроме управляющей организации.

3. Порядок определения цены Договора

3.1. Цена Договора включает в себя плату Собственника за содержание и ремонт жилого помещения, (включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме), расходы Собственника по оплате коммунальных услуг. Размер платы за все виды услуг в доме устанавливается по тарифам, одинаковым для собственников жилых и нежилых помещений.

3.2. Размер платы Собственников за содержание и ремонт жилого помещения, (включающих в себя услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в

многоквартирном доме) устанавливается в размере, обеспечивающем содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме согласно перечня и объема, которые определены настоящим договором. Определяется ежегодно на общем собрании Собственников соразмерно долей Собственников в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме, действует на период выполнения «Управляющей Организацией» установленного договором объема и перечня работ, услуг в течение 1 года, и на момент заключения Договора составляет: 23,99 рублей за 1 кв.м общей площади помещений, принадлежащих на праве собственности Собственникам:

- за работы по содержанию общего имущества многоквартирного дома - исходя из стоимости содержания 1 кв.м общей площади жилья, утвержденной решением общего собрания собственников- 15,64 руб./кв.м. и общей площади жилого помещения, принадлежащего на праве собственности Собственникам;

- за работы по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома - исходя из стоимости ремонта 1 кв.м общей площади жилья, утвержденной решением общего собрания собственников- 5,97 руб./кв.м и общей площади жилого помещения, принадлежащего на праве собственности Собственникам;

- за услуги и работы по управлению многоквартирным домом - исходя из стоимости ремонта 1 кв.м общей площади жилья, утвержденной решением общего собрания собственников- 2,35 руб./кв.м и общей площади жилого помещения, принадлежащего на праве собственности Собственникам.

Если собственники помещений в многоквартирном доме, на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и текущий ремонт жилого помещения, такой размер устанавливается на год согласно п.4 статьи 158 Жилищного кодекса РФ органом местного самоуправления.

3.3. Размер платы Собственника за коммунальные услуги по Договору определяется в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам и тарифами, утвержденными в установленном порядке Региональной службой по тарифам Ростовской области и органами местного самоуправления муниципального образования «Город Волгодонск».

3.4. Размер платы Собственника за работы, услуги Управляющей организации по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме устанавливается в размере, согласно перечня и объема работ, услуг по капитальному ремонту, которые определяются дополнительным соглашением сторон к Договору.

Порядок внесения платы Собственника за работы, услуги Управляющей организации по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, определяется дополнительным соглашением сторон к Договору.

3.5. Оплата услуг Управляющей организации по Договору осуществляется Собственником, нанимателями, арендаторами, иными законными пользователями помещениями Собственника на основании платежных документов (счетов-квитанций), выставляемых Управляющей организацией.

В выставляемом Управляющей организацией платежном документе указываются: расчетный счет, на который вносится плата, площадь помещения; количество проживающих (зарегистрированных) граждан; объем (количество) потребленных коммунальных услуг; установленные тарифы на коммунальные услуги; размер платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома с учетом исполнения условий настоящего Договора; сумма перерасчета, задолженности Собственника по оплате за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома и коммунальных услуг за предыдущие периоды, дата создания платежного документа.

Сумма начисленных в соответствии с законодательством пеней указывается в отдельном платежном документе.

3.6. Оплата услуг «Управляющей Организации» по Договору осуществляется Собственниками до 20 числа месяца, следующего за истекшим, на основании счетов-квитанций, выставляемых «Организацией».

3.7. В случаях оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, Управляющая организация обязана снизить размер платы за содержание и ремонт жилого помещения и произвести перерасчет платы за содержание и ремонт жилого помещения на основании акта о недопоставке услуг, оформленного по письменному или устному заявлению Собственника, нанимателей, арендаторов, иных законных пользователей помещениями Собственника, в порядке, предусмотренном «Правилами 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», утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года N 491 (далее Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме) и Договором.

3.8. В случаях оказания коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, Управляющая организация обязана снизить размер платы за коммунальные услуги и произвести перерасчет платы за коммунальные услуги на основании акта о недопоставке коммунальных услуг, оформленного по письменному заявлению Собственника, нанимателей, арендаторов, иных законных пользователей помещениями Собственника в порядке, предусмотренном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам и Договором.

3.9. Неиспользование Собственниками и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, а также других коммунальных услуг.

3.10. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях, а также при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность внесение платы за холодное и горячее водоснабжение, электроснабжение и водоотведение, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан и предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества в порядке, утвержденном Правилами предоставления коммунальных услуг.

3.11. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги «Управляющая организация» применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативно-правового акта.

3.12. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению сторон по свободным (договорным) ценам.

4. Ответственность сторон

4.1. Ответственность сторон за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору определяется требованиями действующего законодательства РФ, в том числе ЖК РФ, нормативными правовыми актами Российской Федерации, Ростовской области и города Волгодонска, регуливающими жилищные отношения, а также условиями настоящего Договора и дополнительных соглашений к нему.

4.2. В случае неисполнения Собственниками обязанностей по проведению текущего, капитального ремонта жилых помещений, что повлекло за собой возникновение аварийной ситуации в многоквартирном доме, Собственники несут перед «Управляющей Организацией» и третьими лицами имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий.

4.3. Собственники жилых помещений, не обеспечившие допуск должностных лиц «Управляющей Организации» и (или) специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, канализации, для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем Договоре, несут имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий перед «Организацией» и третьими лицами.

4.4. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим Договором, «Управляющая Организация» несет ответственность, в том числе по возмещению убытков, в порядке, установленном действующим законодательством. «Управляющая Организация» освобождается от ответственности, если докажет, что надлежащее исполнение условий Договора оказалось невозможным вследствие вины Собственников и нанимателей жилых помещений, в том числе, несвоевременного выполнения ими своих обязанностей, а также вследствие действия непреодолимой силы.

4.5. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за помещение и коммунальные услуги Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

5. Осуществление контроля Собственником за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору и порядок регистрации факта нарушения условий настоящего Договора

5.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником помещения и доверенными им лицами в соответствии с их полномочиями.

5.1.1. Контроль осуществляется путем:

- получения от ответственных лиц Управляющей организации не позднее 10 рабочих дней с даты обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;

- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ;

- участия в осмотрах общего имущества, в том числе кровель, подвалов, а также участия в проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту;

- участия в приемке всех видов работ, в том числе по подготовке дома к сезонной эксплуатации;
- участия в снятии показаний с общедомовых приборов учета коммунальных услуг;
- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- составления актов о нарушении условий Договора.

- инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и не реагированию Управляющей организации на обращения Собственника с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации;

- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям, государственный контроль за исполнением Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года N 491, для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству.

5.2. В случаях нарушения условий Договора по требованию любой из Сторон Договора составляется акт о нарушениях.

6. Условия освобождения от ответственности

5.1. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если:

а) в период действия настоящего Договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;

б) их невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера, под которыми понимаются: стихийные бедствия, гражданские волнения, военные действия и т.п.

5.2. Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему договору, обязана немедленно известить другую сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств. Надлежащим подтверждением наличия вышеуказанных обстоятельств и их продолжительности будут служить официально заверенные справки соответствующих государственных органов.

5.3. В случае истечения нормативного срока эксплуатации объектов общего имущества многоквартирного дома, «Управляющая Организация» не несет ответственности за качество работ, услуг, если докажет, что ненадлежащее качество работ, услуг, предоставленных «Управляющей Организацией» по Договору, обусловлено истечением нормативного срока эксплуатации объектов общего имущества многоквартирного дома.

7. Порядок разрешения споров

6.1 Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из Сторон.

8. Срок действия договора, порядок его расторжения и пролонгации

7.1. Настоящий договор вступает в силу с 10.06.2015 г. и действует до 19.07.2016 г.

7.2. Расторжение и изменение настоящего договора осуществляется в порядке предусмотренном действующим законодательством.

7.3. Настоящий договор может быть расторгнут:

7.3.1. По соглашению сторон.

7.3.2. В судебном порядке.

7.3.3. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Собственника в случае:

- отчуждения ранее находящегося в его собственности помещения путем уведомления Управляющей организации о факте отчуждения с приложением соответствующего документа, Договор считается расторгнутым с момента государственной регистрации перехода права собственности;

- в случае смерти Собственника — со дня смерти.

б) по инициативе Управляющей организации, о чем Собственник помещения должен быть предупрежден не позже чем за 1 месяц до прекращения настоящего договора, в случае если:

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

- Собственники помещений в многоквартирном доме на своем общем собрании приняли иные условия договора управления многоквартирным домом, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;

- собственники помещений регулярно не исполняют своих обязательств в части оплаты по настоящему договору.

7.3.4. В случае ликвидации Управляющей организации.

7.4. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

7.5. В случае прекращения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации по основаниям, указанным в настоящем Договоре, Управляющая организация одновременно с уведомлением Собственника должна уведомить органы местного самоуправления для принятия ими соответствующих решений.

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

7.7. Расторжение Договора не является основанием для Собственника в прекращении обязательств по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

9. Прочие условия

8.1. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу - по одному экземпляру для каждой из Сторон.

8.2. Настоящий Договор может быть пересмотрен по предложению «Управляющей организации» или на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

8.3. Все изменения и дополнения к настоящему Договору рассматриваются сторонами в месячный срок со дня их получения и оформляются дополнительным соглашением, составленным в письменной форме.

8.4. Приложения №№ 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

8.5. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ, нормативными правовыми актами РФ, Ростовской области и города Волгодонска.

8.6. Истечение срока действия Договора не освобождает Стороны от исполнения не исполненных обязательств по Договору.

8.7. К настоящему договору прилагаются:

Приложение № 1 Состав общего имущества и техническая характеристика дома.

Приложение № 2 Акт обследования технического состояния строительных конструкций и инженерного оборудования.

Приложение № 3 Перечень услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома

Приложение № 4 Перечень работ по текущему ремонту общего имущества дома.

Приложение № 5 Предельные сроки устранения неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) текущего ремонта отдельных частей жилых домов и их оборудования.

Приложение № 6 Правила проживания в многоквартирном доме.

18. Реквизиты, адреса и подписи сторон:

Управляющая организация ООО УК «Жилстрой» 347369, Россия, Ростовская область, г. Волгодонск, пр. Курчатова, 47 ИНН/КПП 6143084338/614301001 Юго-Западный Банк ОАО «Сбербанк России» р/сч 40702810252090000758 ОГРН 1146174001907 Директор _____ Е.А. Калитвянская М.П. _____	Собственник Ф.И.О. <u>Замулов Михаил</u> <u>Замулов Михаил</u> паспорт <u>6009 014310 60604 16.08.2006,</u> <u>С/У МВД России № РС</u> <u>г.г. Волгоград</u> <u>Замулов Михаил</u> (Ф.И.О) . _____ (подпись)
--	---