

**ДОГОВОР
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ №7 ПО УЛ. ЛЕНИГРАДСКОЙ**

г. Волгодонск

"18" 06 2015 г.

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Жилстрой», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Калитвянской Елены Андреевны действующего на основании Устава, с одной стороны и Иванова Викентия Александровича (фамилия, имя, отчество гражданина, наименование юридического лица)

(при необходимости указать всех собственников помещения(й) на праве общей долевой собственности) являющ се-собственником(ами)

(квартир(ы) № 146, комнат(ы) в коммунальной квартире №)
общей площадью 51,9 кв.м, жилой площадью 36,0 кв.м на 1 этаже 9 этажного многоквартирного дома по адресу г. Волгодонск улица Ленинградская д. 7 на основании договора на передачу квартиры в собственность (документ, устанавливающий право собственности на жилое помещение) № 15968 от «11» марта 1993г, выданного МЧМ, Волгоград (наименование органа, выдавшего, заверившего или зарегистрировавшего документы) или представитель Собственника в лице _____

(должность, фамилия, имя, отчество представителя) действующего в соответствии с полномочиями, основанными на _____

(наименование федерального закона, акта уполномоченного на то государственного органа либо доверенности, оформленной в соответствии с требованиями п. 5 и 6 ст. 185, ст. 186 ГК РФ, ЖК РФ или удостоверенной нотариально)

именуемые далее Стороны, заключили настоящий договор управления многоквартирным домом (далее - Договор) о нижеследующем.

1. Общие положения

1.1. Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (протокол от «18» июня 2015г. № 0/1, хранящийся в ООО УК «Жилстрой», по адресу: г. Волгодонск, пр. Курчатова д. 47.).

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме и определены в соответствии с решением общего собрания.

1.3. При выполнении условий Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации (далее – ЖК РФ), Постановлением Правительства РФ от 23.05.06г. №307 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам», 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.

2. Цель и предмет Договора

2.1. Цель Договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, путем оказания услуг по управлению и надлежащему содержанию, текущему ремонту общего имущества собственников в Многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных услуг собственникам помещений и иным гражданам, проживающим в Многоквартирном доме.

2.2. Состав общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого будет осуществляется Управляющей организацией оказание услуг и выполнение работ по содержанию ремонту, и управлению, его техническое состояние указан в приложении №1 к настоящему Договору. Изменения в приложение №1 к договору вносятся Управляющей организацией и согласовываются с Собственником или его уполномоченным представителем ежегодно по состоянию на начало планируемого года. Технический паспорт многоквартирного дома хранится в управляющей организации. Документация на земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, хранится в Управляющей организации.

2.3. Управляющая организация по заданию Собственника в течение согласованного в разделе 8 договора срока, за плату указанную в разделе 4 Договора в соответствии с приложением №1, №2 к настоящему Договору обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, в том числе по содержанию и благоустройству придомовой территории, обслуживанию внутридомовых инженерных систем и осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность, предоставлять коммунальные услуги Собственнику и другим пользующимся помещениями в данном доме лицам.

2.4. Управляющая организация в случае принятия общим собранием собственников помещений многоквартирного дома по вопросу уполномочивания управляющей организации на заключение договоров об использовании общего имущества собственников помещений реализацию в многоквартирном доме и на условиях, определенных общим собранием собственников, вступает в договорные отношения с третьими лицами по вопросам пользования общим имуществом собственников в том числе, заключения от имени собственников с третьими лицами договоров аренды нежилых помещений, входящих в состав общего имущества собственников, договоров об использовании конструктивных элементов многоквартирного дома под размещение рекламных и информационных конструкций и иных договоров, позволяющих извлечь доход от использования общего имущества собственников и не приводящих к ухудшению его состояния. Доходы, полученные от использования общего имущества третьими лицами, используются исключительно на работы по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, если иное не будет установлено решением общего собрания собственников.

2.5. Управляющая организация заключает договор с ресурсоснабжающими организациями от своего имени, но за счет собственников помещений в многоквартирном доме.

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Обеспечить надлежащее выполнение работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме с периодичностью и в сроки в соответствии с «Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда», утвержденными Постановлением Государственного Комитета по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003г. №170, «Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме», утвержденными Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006г. № 491, другими нормативно-правовыми актами и условиями настоящего договора, а также вывоз твердых бытовых отходов (далее ТБО). (Приложение №2 к договору).

3.1.2. Перечень работ и услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома на планируемый год подготавливается Управляющей организацией с учетом предложений Собственника, соразмерно сумме начислений платы за содержание общего имущества многоквартирного дома на планируемый год, рассчитанной исходя из установленного Договором размера платы. Управляющая организация разрабатывает смету затрат на содержание общего имущества многоквартирного дома на планируемый год. Смету затрат на содержание общего имущества многоквартирного согласовывает с уполномоченным представителем Собственника (Председателем Совета дома).

3.1.3. Перечень работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме на планируемый год, подготавливается Управляющей организацией на основании весенне-осеннего осмотра и с учетом предложений Собственника соразмерно сумме начисленной платы за текущий ремонт на планируемый год, рассчитанной исходя из установленного Договором размера платы. На виды работ, включенные в Перечень работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме на планируемый год, Управляющая организация разрабатывает сметы затрат. Смету затрат на работы, включенные в Перечень

работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме Управляющая организация согласовывает с уполномоченным представителем Собственника (Председателем Совета дома).

3.1.4. Осуществлять управление общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями Договора в интересах Собственника в соответствии с целями, указанными в пункте 2.1. настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями санитарных, пожарных и иных обязательных норм и правил.

3.1.5. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и текущему ремонту с ненадлежащим качеством Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки и дефекты за свой счет. Недостаток и дефект считается выявленным, если Управляющая организация получила письменную заявку на их устранение и уполномоченный представитель Собственника (Председатель Совета дома, члены Совета) и Управляющая организация комиссионно установили недостаток и дефект.

3.1.6. Предоставлять коммунальные услуги Собственнику, а также нанимателям и членам их семей, арендаторам, иным законным представителям в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, установленного качества и в необходимом объеме 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

3.1.7. Для этого по поручению Собственника в его интересах и за его счет заключать договоры о приобретении коммунальных ресурсов и водоотведения с ресурсоснабжающими организациями.

Осуществлять контроль за соблюдением условий договоров качеством и количеством поставляемых коммунальных ресурсов и услуг, их исполнение, а также вести их учет.

3.1.8. Информировать Собственника и Председателя Совета дома о заключении указанных в п 2.5 договоров, их условий, порядке оплаты коммунальных услуг по запросу Председателю Совета дома.

3.1.9. Производить непосредственно при обращении Собственника проверку правильности исчисления, предъявленного потребителю к уплате размера платы за коммунальные услуги, задолженности или переплаты Собственнику за коммунальные услуги, правильности начисления потребителю неустоек (штрафов, пеней) и немедленно по результатам проверки выдавать потребителю документы, содержащие правильно начисленные платежи.

3.1.10. Предоставлять Собственнику и председателю Совета Дома в течение 5 рабочих дней со дня получения от него заявления письменную информацию за запрашиваемые потребителем расчетные периоды о месячных объемах (количестве) потребленных коммунальных ресурсов по показаниям коллективных (общедомовых) приборов учета (при их наличии), о суммарном объеме (количестве) соответствующих коммунальных ресурсов, потребленных в жилых и нежилых помещениях в многоквартирном доме, об объемах (количестве) коммунальных ресурсов, рассчитанных с применением нормативов потребления коммунальных услуг, об объемах (количестве) коммунальных ресурсов, предоставленных на общедомовые нужды.

3.1.11. Принимать плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному (в случае принятия решения общим собранием) ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также плату за коммунальные услуги от Собственника, а также в соответствии с ч.4 ст.155 ЖК РФ - от нанимателя жилого помещения государственного (муниципального) жилищного фонда. Управляющая организация вправе поручить работы и услуги по начислению, распечатке и доставке квитанций, снятию показаний приборов учета, сбору, расщеплению, перечислению платежей за жилое помещение и коммунальные услуги иным организациям.

3.1.12. Требовать от Собственника – муниципального образования, в соответствии с ч.4 ст.155 ЖК РФ, в случае установления им платы нанимателю меньше, чем размер платы, установленной в соответствии с Договором, доплаты оставшейся части в согласованном порядке.

3.1.13. При необходимости – осуществлять взаимодействие с органами социальной защиты населения по вопросу обеспечения гражданам льгот, мер социальной поддержки в виде ежемесячных денежных выплат, субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг.

- 3.1.14. Ежемесячно снимать показания коллективного (общедомового) прибора учета в период с 23-го по 25-е число текущего месяца и заносить полученные показания в журнал учета показаний коллективных (общедомовых) приборов учета.
- 3.1.15. Не реже 1 раза в 6 месяцев осуществлять снятие показаний индивидуальных, общих (квартирных) комнатных приборов учета (распределителей), установленных в жилых (нежилых) помещениях, проверку состояния таких приборов.
- 3.1.16. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений, в сроки, установленные законодательством и Договором (приложение №4).
- 3.1.17. В течение 30 минут с момента поступления заявки организовать работы по устранению причин аварийных ситуаций, приводящим к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как: залив, засор канализации, отключение электроснабжения и других, подлежащих экстренному устранению.
- 3.1.18. В рабочее время по требованию Собственника выделить своих представителей для оперативного решения вопросов, связанных с исполнением Договора, разбора жалоб и заявлений граждан, осуществления плановых и внеплановых проверок и контроля качества работ, услуг выполняемых Управляющей организацией по настоящему Договору.
- 3.1.19. Вести и хранить техническую документацию на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, а также базы данных, бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты связанные с исполнением договора, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов. За свой счет восстанавливать документы и базы данных в случае их утери, порчи или отсутствия обновления по вине Управляющей организации.
- 3.1.20. Вести лицевой счет дома, на котором учитывать доходы и расходы по данному Многоквартирному дому.
- 3.1.21. Рассматривать предложения, заявления, жалобы, и претензии Собственника, вести их регистрацию, учет, и хранение письменных заявлений граждан по вопросам качества услуг, и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Не позднее 15 рабочих дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу, а при обращении по вопросу устранения аварийной ситуации – незамедлительно.
- 3.1.22. Осуществлять контроль за качеством услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, выполняемых подрядными и специализированными организациями.
- 3.1.23. Информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества, в течение суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения - незамедлительно.
- 3.1.24. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.
- 3.1.25. Устранять недостатки и дефекты выполненных работ по текущему ремонту, выявленные в процессе эксплуатации. Недостаток и дефект считается выявленным, если Управляющая организация получила заявку Собственника на их устранение.
- 3.1.26. Заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры о приобретении коммунальных ресурсов, используемых при предоставлении коммунальных услуг потребителям.
- 3.1.27. Информировать в письменной форме нанимателей и собственников жилых помещений в многоквартирном доме об изменении размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги не позднее чем за 10 дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение и коммунальные услуги в ином размере.
- 3.1.28. Выдавать Собственникам платежные документы не позднее 1 числа месяца, следующего за оплачиваемым месяцем.
- 3.1.29. Обеспечить Собственника информацией о телефонах аварийных и диспетчерских служб путем их указания на платежных документах и размещения объявлений в подъездах Многоквартирного дома.
- 3.1.30. Осуществлять учет зарегистрированных граждан в жилых помещениях многоквартирного дома.
- 3.1.31. По требованию Собственника и иных лиц, действующих по распоряжению Собственника,

выдавать в день обращения справки, и выписки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и (или) из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

3.1.32. Осуществлять приемку индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию бесплатно с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов в соответствии с действующим законодательством.

3.1.33. Не менее чем за три дня до начала проведения работ внутри помещения Собственника согласовать с ним время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

3.1.34. Предоставлять Собственнику отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора. Отчет предоставляется на общем собрании собственников помещений. Письменный отчет составляется по форме согласно приложению №3 к Договору и размещается на досках объявлений, в подъездах многоквартирного дома. Так же отчет размещается на официальном сайте Управляющей организации в сети интернет, адрес сайта: uk-gilstroy.ru

3.1.35. На основании заявки Собственника направлять своего представителя для составления акта нанесения ущерба общему имуществу Многоквартирного дома или помещению Собственника.

3.1.36. Представлять интересы Собственника и лиц, пользующихся принадлежащими ему помещениями на законных основаниях в государственных и других учреждениях, в рамках исполнения своих обязательств по Договору.

3.1.37. При поступлении коммерческих предложений не выдавать разрешений на пользование общим имуществом собственников Многоквартирного дома без соответствующих решений общего собрания собственников. В случае принятия собственниками соответствующего решения средства, поступившие в результате реализации коммерческого предложения на счет Управляющей организации, в соответствии с решением собственников, направляются на выполнение работ по текущему ремонту общего имущества, указанных в решении собственников.

3.1.38. Передать техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением домом документы за 30 дней до прекращения действия Договора по окончании срока его действия или расторжения вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления Многоквартирным домом собственниками помещений в доме - одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления Многоквартирным домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в доме.

3.1.39. С участием представителя (представителей) собственников помещений, выбранных на общем собрании, составить акт технического состояния многоквартирного дома, а также перечень имеющейся технической документации на дату, с которой Управляющая организация приступила к управлению данным домом.

3.1.40. Предоставлять Собственнику или уполномоченному им лицу (председателю Совета дома) в течение 5-ти рабочих дней графики технических осмотров, акты выполненных работ, данные о начислениях, поступлении, расходовании средств на содержание и текущий ремонт дома, оплату коммунальных , иную информацию и документы, связанные с исполнением Договора, а также сведения о нарушениях ,выявленных органами государственной власти, органами местного самоуправления, другими организациями, уполномоченными контролировать деятельность , осуществляемую Управляющей организацией по Договору.

3.1.41. 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 многоквартирного дома.

3.1.42. За свой счет устранять все повреждения принадлежащих Собственнику 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 помещениях и на объектах, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома

3.1.43. Управляющая организация обязана уведомить председателя совета многоквартирного дома за 15 дней до заключения договора с третьим лицом на выполнение своих обязательств по договору управления.

3.1.44. При наличии решения общего собрания Собственников помещений о выборе Уполномоченного представителя (председателя Совета дома) признать Собственника помещения, указанного в протоколе общего собрания Собственников как представителя Собственников в качестве Уполномоченного представителя и производить ему оплату из средств на содержание МКД в порядке и размере, определенным общим собранием Собственников.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в том числе привлекать к исполнению Договора третьих лиц согласно п.3.1.43.

3.2.2. В случае несоответствия сведений, имеющихся у Управляющей организации, о количестве проживающих в жилом помещении граждан, и сведений, предоставленных Собственником, проводить расчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому количеству проживающих с предварительным составлением акта о фактическом количестве проживающих.

3.2.3. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать сумму долга и убытков, нанесенных несвоевременной и (или) неполной оплатой услуг по Договору.

3.2.4. Готовить предложения к общему собранию собственников помещений по установлению размера платы за жилое помещение на основании предлагаемого собранию перечня работ и услуг и сметы расходов к нему на предстоящий год. При изменении решением собрания размера платы направить Собственнику дополнительное соглашение к настоящему Договору для подписания.

3.2.5. При отсутствии в квартире собственника индивидуальных приборов учета коммунальных услуг и в случае проживания незарегистрированных граждан (квартирантов, временно проживающих) составлять акты о проживании незарегистрированных граждан и фактически проживающих в помещениях Собственников, комиссией в составе представителя Управляющей организации, представителя совета многоквартирного дома и иных собственников дома. На основании этих актов производить начисление за коммунальные услуги по нормативу потребления на каждого фактически проживающего.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услугами, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.

3.3.2. В случае временного отсутствия Собственника 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.

3.3.3. Соблюдать следующие требования:

а) без соответствующих разрешений не производить установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в технический паспорт жилого помещения;

б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;

в) без согласования с управляющей организацией не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, не нарушать установленный в доме порядок учета и распределения потребленных коммунальных ресурсов;

г) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или общего имущества собственников, не производить перепланировку помещений без согласования в установленном порядке;

е) не замуровывать, не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

ж) не устанавливать кондиционеры, сплит-системы, спутниковые антенны без согласования с Управляющей организацией и в нарушение порядка пользования общим имуществом;

з) не создавать шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 час. до 7.00 час. (при производстве ремонтных работ - с 8.00 час. до 13.00 час. , с 15.00 час. до 20.00 час.);

и) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения.

При нарушении Собственником п.п. «а» - «ж» настоящего пункта Собственник обязан за свой счет устранить нарушения в сроки, установленные Управляющей организацией, и возместить убытки, а при не устранении нарушений – оплатить расходы Управляющей организации на их устранение и возместить убытки.

3.3.4. При проведении Собственником работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх платы за жилое помещение за счет средств собственника.

3.3.5. Предоставлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней сведения:

о заключенных договорах найма (аренды, безвозмездного пользования), в которых обязанность платы Управляющей организации за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, а также коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора, пользователя) с указанием Ф.И.О. нанимателя (наименования и реквизитов организации – арендатора, пользователя), о смене нанимателя (арендатора, пользователя); об изменении количества граждан, проживающих в жилом помещении, включая временно проживающих;

3.3.6. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, контроля и снятия показаний приборов учета, выполнения необходимых ремонтных работ - в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время. В случае необеспечения доступа (отказа в доступе) в помещение или к коммуникациям ответственность за причиненные убытки возлагается на Собственника, не обеспечившего доступ (отказавшего в доступе).

3.3.7. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в Многоквартирном доме.

3.3.8. Собственники помещений на своем общем собрании обязаны избрать совет многоквартирного дома из числа собственников помещений в многоквартирном доме. Из числа членов совета многоквартирного дома на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме избрать председателя совета многоквартирного дома (ст.161.1 ЖК РФ).

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Требовать надлежащего исполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему договору.

3.4.2. Осуществлять в том числе в лице уполномоченного Собственника (председателя Совета дома) контроль над выполнением управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, участвовать в осмотрах общего имущества в многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, согласовывать графики, планы работ по текущему ремонту МКД, сметы, проверять объемы, качество работ и услуг по содержанию текущего ремонту, подписывать акты выполненных работ по Договору, поступление и расходование средств Собственников, поступивших на счета Управляющей компании.

3.4.3. Требовать изменения размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги при предоставлении жилищных и коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном нормативно-правовыми актами Правительства Российской Федерации.

3.4.4. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков и вреда, причиненных жизни и здоровью или имуществу Собственника вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.

3.4.5. При причинении имуществу Собственника 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.

3.4.6. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора.

3.4.7. Поручать вносить платежи по настоящему договору нанимателю (арендатору, пользователю) данного помещения в случае сдачи его внаем (в аренду, пользование).

3.4.8. Требовать от исполнителя проведения проверок качества предоставляемых коммунальных услуг, оформления и предоставления акта проверки, акта об устранении выявленных недостатков.

3.4.9. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставления услуг по настоящему договору сторонние организации, специалистов, экспертов.

4. Цена Договора, размер платы за жилое помещение и коммунальные услуги, порядок ее внесения

4.1. Цена Договора определяется:

стоимостью услуг и работ по управлению, содержанию, текущему и капитальному (в случае принятия общим собранием решения) ремонту общего имущества; стоимостью коммунальных услуг, рассчитываемой в соответствии с действующим законодательством.

4.2. Плата за жилое помещение вносится в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество, которая определяется пропорционально общей площади принадлежащего Собственнику жилого помещения, согласно ст.ст. 37, 39 ЖК РФ.

4.3. Плата за работы и услуги по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в

многоквартирном доме устанавливается в соответствии с решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (протокол от «18» 06 2015 № 6/15) на срок не менее чем один год в размере 32,54 руб. за один кв.м общей площади помещения:

- за работы по содержанию общего имущества в размере 14,70 руб. за один кв.м. общей площади помещения;

- за работы по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в размере 5,55 руб. за один кв.м. общей площади помещения;

- за услуги и работы по управлению многоквартирным домом в размере 8,38 руб. за один кв.м. общей площади помещения;

Уровень рентабельности для Управляющей организации устанавливается в размере 3% от платежей Собственников за работы и услуги по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества.

4.4. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам по тарифам, установленным уполномоченными органами.

4.5. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до двадцатого числа месяца, следующего за истекшим месяцем на основании платежных документов (счетов-квитанций), предоставляемых Управляющей организацией (либо иным лицом по ее поручению).

4.6. Собственники вносят плату за жилое помещение (за содержание, текущий ремонт и управление) на расчетный счет, указанный в платежном документе (счете-квитанции), выставляемых Управляющей организацией.

4.7. Собственники вносят плату за потребление коммунальных услуг предоставленные исполнителем потребителю, как за коммунальные услуги на общедомовые нужды, так и за коммунальные услуги, предоставленные потребителю в жилом и нежилом помещении (за исключением платы на общедомовые нужды сверх установленных нормативов потребления), непосредственно на счет Ресурсоснабжающей организации, с которой у исполнителя коммунальной услуги заключен договор.

4.8. Неиспользование помещений собственниками не является основанием невнесения платы за помещение и за отопление.

4.9. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан внесение платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, газоснабжение, электроснабжение и водоотведение при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

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

4.11. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном действующим законодательством.

4.12. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего правового акта.

4.13. Собственник вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организацией платежные документы.

4.14. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные Договором, выполняются за отдельную плату по соглашению сторон.

5. Ответственность сторон

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение Договора стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и Договором.

5.2. Управляющая организация несет ответственность при наличии ее вины.

5.3. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за жилое помещение 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.

5.4. Управляющая организация при наличии ее вины несёт ответственность за ущерб, причинённый имуществу собственников в многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействий, в порядке, установленном законодательством.

6. Осуществление контроля за выполнением управляющей организацией её обязательств по договору управления

6.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником и уполномоченным представителем дома путем:

- получения от ответственных лиц Управляющей организации не позднее 5 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 (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы). Оплата услуг независимой экспертизы производится за счет стороны, являющейся инициатором проведения контроля. После получения заключения независимой экспертизы расходы по оплате возмещаются стороной, виновной в нарушении качества оказанных услуг и выполненных 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 с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации;
- получения не реже 1 раза в год письменного отчета по форме, установленной Договором;
- ознакомления с актом технического состояния Многоквартирного дома и перечнем имеющейся технической документации на Многоквартирный дом и иных связанных с управлением Многоквартирным домом документов;
- ознакомления с информацией о деятельности управляющей организации в соответствии с постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 № 731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами»;
- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие органы согласно действующему законодательству.

6.2. В случаях нарушения качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу; неправомерных действий Собственника по требованию любой из Сторон составляется акт о нарушении условий Договора.

6.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации, Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц. Акт составляется течение 24 часов после получения заявки. В случае поступления заявки в выходной день, акт составляется в первый рабочий день Управляющей организации.

6.4. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (нанимателя), описание (при наличии возможности их фото- или видеосъемку) повреждений имущества; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя).

6.5. Акт составляется в присутствии Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), права которого нарушены. При отсутствии Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя) акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей). Акт проверки составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр акта вручается Собственнику (члену семьи Собственника) под расписку.

6.6. Принятые решения общего собрания о комиссионном обследовании выполнения работ и услуг по договору являются для Управляющей организации обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициатору проведения общего собрания собственников.

6.7. Удостоверение факта не предоставления коммунальных услуг (предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества) осуществляется в порядке, предусмотренном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

7. Порядок изменения и расторжения договора

7.1. Настоящий договор может быть расторгнут:

7.1.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Собственника в случае:

- отчуждения ранее находящегося в его собственности помещения, вследствие заключения какого-либо договора (купли-продажи, мены, аренды и пр.), путем уведомления Управляющей организации о произведенных действиях с помещением и приложения соответствующего документа;

- принятия общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления, о чем управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за два месяца до прекращения настоящего договора путем предоставления ей заверенной копии протокола решения общего собрания и иных документов, подтверждающих правомерность принятого решения;

- принятия общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме решения об отказе от исполнения настоящего Договора, если управляющая организация не выполняет условий Договора. При этом обязательно предоставляются доказательства существенного нарушения условий Договора, а также документы, подтверждающие правомерность принятого общим собранием решения;

б) по инициативе Управляющей организации, о чём Собственник должен быть предупреждён не позже, чем за два месяца до расторжения настоящего договора в случае если:

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

7.1.2. По соглашению сторон.

7.1.3. В судебном порядке по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством.

7.1.4. В случае смерти собственника - со дня смерти.

7.1.5. В случае ликвидации Управляющей организации.

7.1.6. По обстоятельствам непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, продолжающихся более 2 месяцев подряд.

7.2. 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.

7.3. Настоящий Договор в случае его расторжения в одностороннем порядке по инициативе любой из сторон считается расторгнутым через два месяца с момента направления другой стороне письменного уведомления, за исключением случаев смерти Собственника - физического лица или ликвидации Управляющей организации.

7.4. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств Собственника по оплате выполненных во время действия настоящего Договора Управляющей организацией работ и услуг.

7.5. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации по основаниям, указанным в настоящем Договоре, Управляющая организация одновременно с уведомлением Собственника должна уведомить орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченный на осуществление регионального государственного жилищного надзора, орган местного самоуправления, уполномоченный на осуществление муниципального жилищного контроля не позднее чем за 3 месяца до прекращения Договора.

7.6. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

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

7.8. В случае переплаты Собственником средств за услуги по настоящему договору на момент расторжения Управляющая организация обязана уведомить собственника о сумме переплаты, получить от Собственника распоряжение о перечислении излишне полученных ею средств на указанный им счет.

7.9. После урегулирования расчетов между Управляющей организацией и собственниками на момент расторжения настоящего Договора Управляющая организация обязана перечислить неиспользованные по назначению средства, полученные в т.ч. от арендаторов общего имущества в многоквартирном доме, на расчетный счет выбранной собственниками управляющей организации, товарищества собственников жилья либо жилищным кооперативом или иного специализированного потребительского кооператива, созданного для управления многоквартирным домом, организации с которой собственники заключили договор на выполнение работ, услуг по содержанию, ремонту и управлению общего имущества

многоквартирного дома или одному из собственников, указанному в решении общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом.

7.10. Если после заключения Договора будет принят закон или иной нормативно-правовой акт, устанавливающий обязательные для сторон правила иные, чем те, которые действовали при заключении договора, то применению подлежат правила, содержащиеся в принятом законе или ином нормативно-правовом акте, а настоящий Договор должен быть приведен в соответствие с ним.

8. Срок действия Договора и заключительные положения

8.1. Настоящий договор вступает в силу с «01» 06 2015 года и действует до «31» 06 2015 года.

8.2. 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 Договором.

8.3. Подписанием Договора Собственник дает согласие на обработку его персональных данных в целях исполнения Договора согласно Федеральному закону «О персональных данных».

8.4. Телефон аварийно-диспетчерской службы: 29-05-12.

8.5. Настоящий договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью Договора.



Приложение №1. Состав общего имущества в Многоквартирном доме.

Приложение №2. Перечень работ и услуг по содержанию, текущему ремонту и управлению Многоквартирным домом.

Приложение №3. Форма ежегодного отчета Управляющей организации о выполнении Договора.

Приложение №4. Предельные сроки устранения неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) текущего ремонта отдельных частей многоквартирного дома.

9. Реквизиты 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>Иванова</u> <u>Викторья</u> <u>Александровна</u> паспорт <u>60 01 588501 000</u> <u>УК «Жилстрой»</u> <u>Ростовский обл.</u> <u>Иванова</u> <u>Век</u> (Ф.И.О) (подпись)
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------