

Проект ДОГОВОРА № МШ-3/ 202_ управления многоквартирным домом

г. Рязань

"__" _____ 202_ года.

ООО «Управляющая компания «Единство сервис», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице Директора Левина Андрея Владимировича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Совет многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: город Рязань, Малое шоссе, дом 3, в лице Председателя Совета дома _____, действующей на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: город Рязань, Малое шоссе, дом 3, № __ от «__» _____ 202_ года по поручению и в интересах Собственников помещений многоквартирного дома, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем.

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. Управляющая компания-Управляющая организация – Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Единство сервис». Место нахождения: 390044, г. Рязань, ул. Народный бульвар, д.15, Н123 ИНН 6229069420.

1.2. Собственник - лицо осуществляющее право владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования, установленные Жилищным кодексом Российской Федерации.

1.3. Потребитель - лицо, пользующееся на праве собственности или ином законном основании помещением в многоквартирном доме, жилым домом, домовладением, потребляющее коммунальные услуги;

1.4. Жилой дом - многоквартирный жилой дом с прилегающей территорией и сооружениями на ней.

1.5. Совет многоквартирного жилого дома – выбранный орган собственников помещений в многоквартирном доме, созданный для организации управления многоквартирным домом и осуществления контроля за содержанием, технической эксплуатацией и ремонтом многоквартирного дома.

1.6. Общее имущество МКД – имущество принадлежащее Собственникам помещений на праве общей долевой собственности помещения МКД, не являющееся частями квартир (кладовок и машино-мест) и предназначенные для обслуживания более одного помещения в МКД, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное оборудование, обслуживающее более одного помещения в МКД, а также крыши, ограждающие, несущие и не несущие конструкции, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в МКД за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок на котором расположен данный дом, с элементами благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства МКД, расположенные на указанном земельном участке.

Состав и техническое состояние общего имущества МКД, в отношении которого будет осуществляться управление, указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору.

1.7. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД – перечень услуг, утвержденный в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 г. № 290. Услуги по содержанию и ремонту общего имущества в МКД оказываются в пределах границ эксплуатационной ответственности.

1.8. Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом в МКД и имуществом Собственника является:

- по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен жилого помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение принадлежащее собственнику;
- на системах холодного водоснабжения – первое сварное соединение со стояками или первое отключающее устройство, расположенное на ответвлениях от стояка;
- на системе канализации – точка соединения со стояком канализации;
- на системе электроснабжения – входные соединительные клеммы автоматических выключателей, расположенных в этажном щитке. Индивидуальный прибор учета электроэнергии не является общим имуществом.
- на системе газоснабжения – первое сварное соединение со стояками или первое отключающее устройство, расположенное на ответвлениях от стояков.

Описание разграничения ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей организацией и Собственником помещений в МКД приведено в Приложении № 4.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Собственники поручают, а Управляющая организация принимает на себя обязательства в течение согласованного срока за плату оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, расположенном по адресу: город Рязань, Малое шоссе, дом 3, (далее – многоквартирный дом), предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в указанном доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.2. Собственники помещений в многоквартирном доме передают, а Управляющая организация принимает на себя обязанности по контролю за использованием данного жилого помещения в части соблюдения правил регистрационного учета граждан.

2.3. Состав и технические характеристики общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, его адрес указаны в Приложении №1 к настоящему Договору. Техническое состояние общего имущества многоквартирного дома отражается в акте.

2.4. Перечень технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением многоквартирным домом документов указаны в Приложении №2 к настоящему Договору.

2.5. Перечень услуг и работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, которые предоставляет управляющая организация, указаны в Приложении №3 к настоящему Договору.

2.6. Описание разграничения ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей организацией и Собственником помещения, изложено в Приложении №4 к настоящему Договору.

2.7. Инструкция по эксплуатации кладовых помещений в многоквартирном жилом доме содержится в Приложении №5 к настоящему Договору.

2.8. Отношения по вопросу выполнения работ по капитальному ремонту многоквартирного дома предметом настоящего Договора не являются и могут регулироваться отдельным договором.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая организация обязуется:

3.1.1. Приступить к выполнению настоящего Договора не позднее чем через тридцать дней со дня его подписания.

3.1.2. Осуществлять функции по управлению, содержанию, техническому обслуживанию и текущему ремонту комплекса недвижимого имущества в многоквартирном доме.

3.1.3. Содержать общее имущество в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации (в том числе о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, техническом регулировании, защите прав потребителей) в состоянии, обеспечивающем:

- соблюдение характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома;
- безопасность для жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических или юридических лиц, государственного, муниципального и иного имущества;
- доступность пользования жилыми и (или) нежилыми помещениями, помещениями общего пользования, а также земельным участком, на котором расположен многоквартирный дом;
- соблюдение прав и законных интересов собственников помещений, а также иных лиц;
- постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества, для предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в многоквартирном доме, в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам;
- поддержание архитектурного облика многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией для строительства или реконструкции многоквартирного дома.

3.1.4. По решению общего собрания собственников помещений для предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей общего имущества или его отдельных элементов (без замены ограждающих несущих конструкций, лифтов), проводить текущий ремонт общего имущества.

3.1.5. В установленном законодательством Российской Федерации порядке принимать, хранить и передавать техническую документацию на многоквартирный дом и иные документы, вносить в них необходимые изменения, связанные с управлением общим имуществом.

3.1.6. Предоставлять потребителю коммунальные услуги в необходимых для него объемах, надлежащего качества, безопасные для его жизни, здоровья и не причиняющие вреда его имуществу, в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам и настоящим Договором.

3.1.7. Заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры на подачу коммунальных ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг потребителям.

3.1.8. Самостоятельно и (или) с привлечением других лиц обслуживать внутридомовые инженерные системы, с использованием которых предоставляются коммунальные услуги потребителю.

3.1.9. Заключить договор на техническое обслуживание и ремонт внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме с соответствующей специализированной организацией. На основании ч. 4, ст. 3 ФЗ от 18.03.2023 №71-ФЗ и в соответствии с п. 5, ч. 3, ст. 162 и ч. 2, ст. 157.3 ЖК РФ.

3.1.10. Организовать работы по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче имущества Собственника(ов), таких как: залив, засор стояка канализации и других, подлежащих экстренному устранению. Устранять аварии, а также выполнять заявки потребителей в сроки, установленные законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

3.1.11. При поступлении жалобы (заявления, требования, претензии) от потребителя об обнаружении запаха газа в жилых или нежилых помещениях, а также на дворовой территории немедленно принимать меры по проверке полученной жалобы, в случае обнаружения утечки газа - обеспечить безопасность потребителя и ликвидацию обнаруженной утечки.

3.1.12. Информировать потребителя в течение суток со дня обнаружения неполадок в работе внутридомовых инженерных систем и (или) инженерных коммуникаций и оборудования, расположенных вне многоквартирного дома (в случае его личного обращения - немедленно), о причинах и предполагаемой продолжительности приостановки или

ограничения предоставления коммунальных услуг, а также о причинах нарушения качества предоставления коммунальных услуг.

3.1.13. По требованию потребителя направлять своего представителя для выяснения причин не предоставления или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества (с составлением соответствующего акта), а также акта, фиксирующего вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу потребителя в связи с авариями, стихийными бедствиями, отсутствием или некачественным предоставлением коммунальных услуг.

3.1.14. Не позднее 3 дней до проведения плановых работ внутри жилого помещения согласовать с собственником время доступа в это помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри жилого помещения, в котором указываются:

- предполагаемые дата и время проведения работ;
- номер телефона, по которому потребитель вправе согласовать иную дату и время проведения работ, но не позднее 5 рабочих дней с момента получения уведомления;
- вид работ, который будет проводиться;
- сроки проведения работ;
- должность, фамилия, имя и отчество лица, ответственного за проведение работ;

3.1.15. Предоставить потребителю следующую информацию об Управляющей организации (исполнителе):

- наименование, место нахождения (адрес его постоянно действующего исполнительного органа), сведения о государственной регистрации, режим работы, фамилия, имя и отчество руководителя;
- адреса и номера телефонов диспетчерской, аварийной или аварийно-диспетчерской служб;
- предельные сроки устранения аварий и иных нарушений порядка предоставления коммунальных услуг, установленные законодательством Российской Федерации;
- сведения о максимально допустимой мощности приборов, оборудования и бытовых машин, которые может использовать потребитель для удовлетворения бытовых нужд, которая составляет, не более 4,5 кВт/ час;
- наименования, адреса и телефоны федеральных органов исполнительной власти (их территориальных органов и подразделений), органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления, уполномоченных осуществлять контроль за соблюдением настоящих Правил.

3.1.16. Информировать в письменной форме собственников помещений в многоквартирном доме об изменении размера платы за жилое помещение не позднее, чем за десять дней до даты представления платёжных документов, на основании которых будет вноситься обязательные платежи.

3.1.17. Выдавать собственникам помещений в многоквартирном доме и лицам, пользующимся данными помещениями, справки, иные документы, а также принимать от указанных лиц заявления и иные документы в пределах переданных ими полномочий для реализации прав и обязанностей собственников помещений и лиц, пользующихся данными помещениями, в части соблюдения правил регистрационного учета граждан.

3.1.18. Обеспечивать соблюдение принятых органами управления многоквартирного дома в пределах и в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации локальных актов в отношении общего имущества собственников.

3.1.19. Нести иные обязанности, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации, другими федеральными законами, нормативно-правовыми актами, принятыми в соответствии с действующим законодательством и настоящим Договором.

3.1.20. Управляющая организация обязуется нести юридическую, гражданскую и имущественную ответственность за эксплуатацию опасного производственного объекта в пределах, установленных законодательством Российской Федерации.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ исполнения своих обязательств по настоящему договору.

3.2.2. Самостоятельно привлекать для выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений многоквартирного дома третьих лиц путем заключения с ними соответствующих договоров.

3.2.3. Требовать внесения платы за жилое помещение и потребленные коммунальные услуги, а также в случаях, предусмотренных федеральными законами и Договором, - уплаты неустоек (штрафов, пеней).

3.2.4. Требовать допуска в заранее согласованное с собственником (членами его семьи/арендаторами) время в занимаемое им жилое помещение работников или представителей управляющей организации, в том числе работников аварийных служб, для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварийных ситуаций - в любое время.

3.2.5. Требовать от собственника (потребителя) полного возмещения убытков, возникших по вине потребителя и/или членов его семьи, в случае невыполнения п. 3.2.4. настоящего Договора.

3.2.6. В заранее согласованное с собственником помещения время, но не чаще 1 раза в 6 месяцев, осуществлять проверку правильности снятия потребителем показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, а также целостности на них пломб.

3.2.7. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту помещений собственников, а также общего имущества собственников многоквартирного дома, не предусмотренные настоящим договором в порядке и на условиях устанавливаемых дополнительным соглашением сторон.

3.2.8. С учётом состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества, а также геодезические и природно-климатические условия расположения многоквартирного дома вносить на рассмотрение собственников предложения о перечне, объемах, уровне качестве услуг и работ.

3.2.9. Самостоятельно определять стоимость работ и услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений, текущему ремонту в многоквартирном доме, выполняемых управляющей организацией по настоящему Договору.

3.2.10. Требовать принудительного взыскания обязательных платежей в судебном порядке, в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения собственниками помещений своих обязанностей по оплате содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также полного возмещения убытков причинённых в результате нарушения собственниками помещений обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

3.2.11. Управляющая организация вправе изменить очерёдность и (или) график выполнения отдельных работ и услуг при необходимости предотвращения аварийных ситуаций, а также самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, включая очередность и сроки выполнения работ и оказания услуг исходя из климатических условий, сезонности производства отдельных видов работ, технического состояния и конструктивных особенностей МКД, технических и финансовых возможностей Управляющей организации.

3.2.12. Управляющая организация вправе требовать от собственников помещений:

- компенсацию расходов на выполнение неотложных работ и услуг (текущего и капитального характера), необходимость которых вызвана обстоятельствами, которые управляющая компания при заключении настоящего договора или при подготовке предложения об изменении размера платы на очередной год действия договора не могла разумно предвидеть и предотвратить при обычной степени заботливости и осмотрительности и за возникновение которых она не отвечает;

- компенсацию расходов на текущий и (или) капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома, выполненный по предписанию/требованию контролирующего или надзорного органа, если по не зависящим от Управляющей организации причинам решение общего собрания собственников о выполнении и (или) финансировании такого ремонта не было принято при установлении размера платы на очередной год действия договора.

3.2.13. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации и актами органов местного самоуправления, регулирующими отношения по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставлению коммунальных услуг.

3.3. Собственник помещения обязан:

3.3.1. Нести бремя содержания принадлежащего ему помещения, поддерживать данное помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилым/нежилым помещением, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

3.3.2. Нести бремя расходов по содержанию общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путём внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения, начиная с даты подписания акта приема-передачи помещения от застройщика собственнику.

3.3.3. Своевременно и в полном объеме вносить плату за работы и услуги по управлению, по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

3.3.4. Утвердить на общем собрании перечень услуг и работ, по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений и текущему ремонту в многоквартирном доме, условия их оказания и выполнения, а также размер их финансирования с учётом предложений управляющей организации. В случае непринятия такого решения, управляющая организация действует в соответствии с пунктами 3.2.10 и 4.4 настоящего Договора.

3.3.5. Заключить договор на техническое обслуживание и ремонт внутриквартирного газового оборудования в многоквартирном доме с соответствующей специализированной организацией в соответствии с частью 3 статьи 157.3 ЖК РФ.

3.3.6. При обнаружении неисправностей (аварий) внутриквартирного оборудования, коллективных (общедомовых), общих (квартирных) или индивидуальных приборов учета немедленно сообщать о них управляющей организации (исполнителю) и в аварийно-диспетчерскую службу, а при наличии возможности - принимать все возможные меры по их устранению.

3.3.7. При авариях на внутридомовых инженерных системах, а также при иных нарушениях, возникающих при использовании коммунальных ресурсов, немедленно сообщать о них управляющей организации (исполнителю) и в аварийно-диспетчерскую службу.

3.3.8. Обеспечить сохранность пломб на коллективных (общедомовых) и индивидуальных приборах учета, установленных в жилом помещении.

3.3.9. Допускать в заранее согласованное с исполнителем время в занимаемое жилое/нежилое помещение работников и представителей управляющей организации (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ, а представителей исполнителя (в том числе работников аварийных служб) для ликвидации аварий - в любое время.

3.3.10. В заранее согласованное с исполнителем время (не чаще 1 раза в 6 месяцев) обеспечить допуск для снятия показаний общих (квартирных) и индивидуальных приборов учета.

3.3.11. Информировать управляющую организацию об изменении оснований и условий пользования коммунальными услугами и их оплаты не позднее 10 рабочих дней с даты произошедших изменений.

3.3.12. По требованию управляющей организации, для сверки платы за содержание жилого помещения, не позднее 3 рабочих дней представлять платёжные документы, подтверждающие внесение платежей.

3.3.13. Использовать нежилое (кладовое) помещение в соответствии с его прямым назначением и Инструкцией по эксплуатации кладовых помещений в многоквартирном жилом доме (Приложение №5 к настоящему Договору).

3.3.14. Соблюдать положения локальных актов, принятых органами управления многоквартирного дома в отношении общего имущества собственников, в пределах и в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации.

3.3.15. Нести иные обязанности, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации, иными федеральными законами и настоящим договором.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах общего имущества в многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.

3.4.2. Получать услуги по настоящему Договору в необходимом объеме и пользоваться общим имуществом многоквартирного дома.

3.4.3. Поручать вносить платежи по настоящему Договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае сдачи его внаем/аренду.

3.4.4. Получать от управляющей организации сведения о состоянии расчетов по оплате содержания жилого помещения.

3.4.5. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома, в порядке, установленном жилищным законодательством.

3.4.6. Требовать предъявления уполномоченным представителем управляющей компании документов, подтверждающих их полномочия, в случаях, указанных в пунктах 3.2.4, 3.2.6, 3.3.9. и 3.3.10. настоящего Договора.

3.4.7. В случаях оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность обратиться к управляющей организации с заявлением о снижении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в порядке, установленном Правилами содержания общего имущества.

3.4.8. Требовать от управляющей организации устранения выявленных дефектов и проверять полноту и своевременность их устранения.

3.4.9. Производить переустройство и перепланировку принадлежащих им помещений в порядке, предусмотренном гл. 4 Жилищного кодекса РФ.

3.4.10. Осуществлять предварительную оплату за содержание жилого помещения в счет будущих расчетных периодов.

3.4.11. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на жилое/нежилое помещение, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации и иными нормативно-правовыми актами.

3.5. Собственнику запрещается:

3.5.1. Использовать бытовые машины (приборы, оборудование) с паспортной мощностью, превышающей максимально допустимые нагрузки, определяемые в технических характеристиках внутридомовых инженерных систем, указанных в техническом паспорте жилого помещения, ведение которого осуществляется в соответствии с порядком государственного учета жилищных фондов.

3.5.2. Самовольно присоединяться к внутридомовым инженерным системам или присоединяться к ним в обход коллективных (общедомовых), общих (квартирных) или индивидуальных приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы без внесения в установленном порядке изменений в техническую документацию на многоквартирный дом или жилой дом либо в технический паспорт жилого помещения.

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

4. ЦЕНА ДОГОВОРА.

РАЗМЕР ПЛАТЫ И ПОРЯДОК РАСЧЁТОВ ПО ДОГОВОРУ.

4.1. Цена Договора определяется:

– размером платы за содержание жилого/нежилого помещения;

4.2. Плата за содержание жилого/нежилого помещения для каждого Собственника включает в себя:

1) плату за работы и услуги по управлению многоквартирным домом, по содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, согласно Приложения № 3 к настоящему Договору;

2) плату за коммунальные ресурсы (холодное водоснабжение, электроснабжение, отведение сточных вод), потребляемые на содержании общего имущества в многоквартирном доме (КРСОИ).

3) плату за организацию, ведение обеспечение службы диспетчеров - контролеров в многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу: город Рязань, Малое шоссе, дом 3.

4) плату за обслуживание и содержание дополнительного общедомового имущества многоквартирного дома (система пожарной сигнализации и система видеонаблюдения), расположенного по адресу: г. Рязань, Малое шоссе, дом 3.

4.3. Плата за содержание жилого/нежилого помещения рассчитывается на 1 кв. метр общей площади жилого/нежилого помещения и является одинаковой для собственников жилых/нежилых помещений в многоквартирном доме.

4.4. Размер платы за работы и услуги по управлению многоквартирным домом, по содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников помещений, определяется общим собранием собственников помещений многоквартирного дома, и устанавливается равным стоимости платы за содержание и ремонт жилого помещения дома в размере платы за 1 кв.м. общей площади квартиры в месяц, устанавливаемой Постановлениями Администрации города

Рязани для нанимателей жилых помещений по договорам найма для вида жилого фонда: «Жилые дома со всеми видами благоустройства, с 1-м лифтом, без мусоропровода».

4.5. Размер платы за КРСОИ в многоквартирном доме устанавливается в соответствии с решениями органов государственной власти Рязанской области, органом местного самоуправления г. Рязани и действующим законодательством РФ.

Управляющая компания имеет право рассчитывать и применять в текущем периоде тариф за КРСОИ в многоквартирном доме исходя из фактического потребления коммунальных ресурсов, рассчитанных по показаниям общедомовых и индивидуальных приборов учета за предыдущий период.

4.6. Размер платы за организацию, ведение обеспечение службы диспетчеров - контролеров в многоквартирном доме, расположенном по адресу: город Рязань, Малое шоссе, дом 3, определяется решением общего собрания собственников помещений.

4.7. Размер платы за обслуживание и содержание дополнительного общедомового имущества многоквартирного дома (система пожарной сигнализации и система видеонаблюдения) определяется решением общего собрания собственников помещений.

4.8. Плата за содержание жилого/нежилого помещения распределяется между Собственниками пропорционально (соразмерно) долям в праве общей собственности.

4.9. Изменение размера платы за содержание жилого/нежилого помещения (п. 4.4 настоящего Договора) производится в соответствии с Постановлениями Администрации города Рязани об установлении платы за содержание и ремонт жилого помещения для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма жилых помещений государственного и муниципального жилого фонда: «Жилые дома со всеми видами благоустройства, с 1-м лифтом, без мусоропровода».

4.10. Изменение размера платы за КРСОИ в многоквартирном доме производится при изменении тарифов на коммунальные услуги в порядке, предусмотренном законодательством РФ, в соответствии с решениями органов государственной власти Рязанской области и местного самоуправления.

4.11. Изменение размера платы по пунктам 4.6, 4.7 настоящего Договора производится пропорционально величине изменения платы за содержание жилого/нежилого помещения в соответствии с Постановлениями Администрации города Рязани об установлении платы за содержание и ремонт жилого помещения для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма жилых помещений государственного и муниципального жилого фонда: «Жилые дома со всеми видами благоустройства, с 1-м лифтом, без мусоропровода».

4.12. При изменении размера платы по настоящему договору Управляющая организация уведомляет Собственников путем размещения информации на информационных стендах дома и на сайте УО.

4.13. Плата по настоящему Договору вносится ежемесячно в расчетно-кассовые центры города Рязани или уполномоченные банки на расчётный счёт Управляющей компании.

4.14. Управляющая компания предоставляет платежные документы не позднее 15-го (пятнадцатого) числа каждого месяца, следующего за истекшим месяцем путем размещения информации о размере платы в государственной информационной системе ЖКХ.

Платежные документы, размещенные в государственной информационной системе ЖКХ, считаются надлежащим образом доставленными на следующий календарный день после их размещения.

4.15. Размер неустоек (пеней) за нарушение Собственником условий Договора, рассчитывается в соответствии с Федеральными законами РФ.

4.16. Не использование собственниками помещений не является основанием невнесения платы за жилое/нежилое помещение и коммунальные услуги.

4.17. Льготы на оплату содержания жилья и коммунальных услуг, предоставляются в порядке и на условиях, установленных федеральными законами, законами субъектов Российской Федерации и нормативно - правовыми актами органов местного самоуправления.

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

5.1. Контроль за деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора может осуществляться:

- собственниками помещений многоквартирного дома;
- лицом, уполномоченным представлять интересы собственников многоквартирного дома;
- специалистами, привлекаемыми за счет средств собственников помещений;
- уполномоченным органом исполнительной власти Рязанской области, осуществляющим государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда в соответствии с Жилищным кодексом РФ.

5.2. Контроль осуществляется путем:

- получения от управляющей организации, не позднее 10 рабочих дней с момента обращения, информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;
- проверки соответствия объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ условиям настоящего договора;
- участия указанных лиц в осмотрах общего имущества, в проверках технического состояния инженерных систем и оборудования;
- участия старшего по дому или лица уполномоченного собственниками в приемке результатов работ, в проведении мероприятий по подготовке дома к сезонной эксплуатации, с правом подписи документов;

- подачи в письменном виде обращений, претензий и жалоб для устранения недостатков в работе и выявленных дефектов в техническом состоянии общего имущества многоквартирного дома с проверкой полноты и своевременности их устранения;

- составления актов о нарушении условий настоящего договора;

- согласование лицом уполномоченным собственниками текущих и перспективных планов по оказанию услуг и выполнению работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома;

- инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников с уведомлением управляющей организации о проведении такого собрания, для принятия решений по фактам выявленных нарушений и непринятием управляющей организацией мер по устранению недостатков в работе;

- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, а также качеством предоставления жилищно-коммунальных услуг;

- обращения в суд в случае невозможности разрешения споров путем переговоров.

5.3. Оценка качества работы Управляющей организации осуществляется на основе следующих критериев:

5.3.1. Своевременное осуществление платежей по договорам с подрядными организациями.

5.3.2. Наличие и исполнение перспективных и текущих планов работ по управлению, содержанию и ремонту жилищного фонда.

5.3.3. Осуществление Управляющей организацией мер по контролю за качеством и объемом поставляемых жилищно-коммунальных услуг.

5.3.4. Снижение количества жалоб на качество жилищно-коммунального обслуживания, условий проживания, состояния общего имущества в многоквартирном доме.

5.3.5. Уровень сбора платежей за жилищно-коммунальные услуги, прочих платежей.

5.4. Недостатки, выявленные собственниками или Советом дома, фиксируются в письменном виде (актом) в присутствии уполномоченных представителей Управляющей организации.

Недостатки, указанные в акте, а также предложения собственников по устранению этих недостатков рассматриваются Управляющей организацией в течение 10 календарных дней с момента получения акта.

5.5 Если в течении 30 (тридцать) календарных дней по окончании отчетного периода не поступило никаких письменных заявлений о выявленных недостатках, нарушениях качества и объема поставленных жилищно-коммунальных услуг и других замечаний к работе Управляющей компании по управлению, содержанию и ремонту жилищного фонда, то работы считаются выполненными в полном объеме и соответствующего качества.

5.6. Управляющая организация ежегодно в течении первого квартала года, следующего за отчетным, представляет собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении договора управления за предыдущий год, включающий в себя информацию о выполненных работах, оказанных услугах по управлению, содержанию и ремонту общего имущества, путем размещения информации на сайте компании и в системе ГИС ЖКХ.

5.7. Отчетным периодом по оказанным услугам и работам по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома является календарный год.

В течении первого квартала года, следующего за отчетным, управляющая организация предоставляет членам Совета дома (представителю собственников) помещений многоквартирного дома составленный по установленной законодательством форме Акт приемки выполненных работ (оказанных услуг) по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

Отчетным периодом в Актах является квартал.

Объем выполненных работ (услуг) по управлению многоквартирным домом в Акте не указывается и представителем собственников не утверждается.

5.8. Предоставление Актов членам Совета дома (представителю собственников помещений) многоквартирного дома в сроки, указанные в п.5.7 настоящего Договора осуществляется:

- путем передачи лично любому из членам Совета дома (представителю собственников помещений) многоквартирного дома. При передаче Управляющей организацией любому из членам Совета дома (представителю собственников помещений) Актов, на экземпляре Акта, остающемся на хранении в Управляющей организации, член Совета дома (представитель собственников помещений) собственноручно делается запись «Получено», указывается дата передачи ему экземпляра Акта, а также ставится подпись представителя собственников с расшифровкой.

- путем направления Управляющей организацией Акта любому из членам Совета дома (представителю собственников помещений) ценным письмом с описью вложения по адресу нахождения помещения представителя собственников в данном многоквартирном доме. Дата предоставления акта при направлении его экземпляра ценным письмом считается датой отправки заказного письма.

5.9. Члена Совета дома (представитель собственников помещений) в многоквартирном доме в течение 30 (тридцати) дней с момента предоставления акта, указанного в п.5.8. настоящего Договора, должен подписать предоставленный ему Акт или представить обоснованные письменные возражения по качеству (объемам, срокам и периодичности) работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома в письменном виде. Предоставление представителем собственников письменных возражений по Акту производится путем их передачи в офис Управляющей организации.

При отсутствии у члена Совета дома (представителя собственников помещений) в многоквартирном доме претензий к качеству (объему, срокам, периодичности) работ (услуг) по содержанию общего имущества многоквартирного дома, оформленным в соответствии с п.15 Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную

продолжительность, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 491, работы (услуги) по содержанию общего имущества многоквартирного дома считаются выполненными (оказанными) надлежащим образом.

5.10. В случае, если в срок, указанный в п.5.5. настоящего Договора члена Совета дома (представитель собственников помещений) не представлен подписанный Акт или не представлены письменные обоснованные возражения к акту, экземпляр Акта, остающийся в распоряжении Управляющей организации, считается подписанным в одностороннем порядке в соответствии со ст. 753 Гражданского кодекса РФ.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

6.2. В случае, выполнения работ, предусмотренных Приложением №3, к настоящему договору, ненадлежащего качества или в нарушение сроков, предусмотренных настоящим Договором, Управляющая организация оплачивает Собственнику пени в размере 0,1 % от стоимости невыполненных или некачественно выполненных работ за каждый день просрочки.

6.3. В случае несвоевременного и (или) не полного внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные услуги, Собственники помещений обязаны уплатить Управляющей организации пени в соответствии с частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса РФ.

6.4. Управляющая компания не несет ответственности за все виды ущерба, возникшие не по её вине или не по вине ее работников.

6.5. В случае установления фактов, свидетельствующих о нарушении собственником помещения обязанностей, предусмотренных настоящим Договором, Собственник несёт гражданско-правовую ответственность в соответствии с требованиями действующего законодательства и в размере ущерба, причиненного Исполнителю.

6.6. Сторона, для которой возникли условия, вследствие которых исполнения обязательств по настоящему договору стало невозможным, обязана в разумный срок известить другую сторону о наступлении указанных обстоятельств, с представлением доказательств, отвечающих установленным Законом требованиям.

6.7. Истечение срока действия договора не освобождает стороны от ответственности за нарушение своих обязательств.

7. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА.

7.1. Настоящий договор может быть расторгнут по соглашению сторон.

7.2. Настоящий договор может быть расторгнут досрочно в одностороннем порядке в соответствии со статьями 450-453 Гражданского кодекса Российской Федерации.

7.3. Собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, если управляющая организация не выполняет условий данного Договора.

7.4. Собственники в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего Договора по истечении каждого последующего года со дня заключения настоящего Договора в случае, если до истечения срока действия настоящего Договора общим собранием Собственников принято решение об изменении способа управления этим домом.

7.5. Расторжение настоящего договора не является основанием для прекращения обязательств Собственников по оплате затрат (работ и услуг), произведенных Управляющей организацией во время действия настоящего Договора.

8. ФОРС-МАЖОР

8.1. Управляющая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон Договора, военные действия, террористические акты и иные, не зависящие от Сторон обстоятельства.

При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны Договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у Стороны Договора необходимых денежных средств, банкротство Стороны Договора.

8.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

8.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

9.1. Договор заключён сроком на пять лет.

9.2. Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами.

9.3. Если за месяц до окончания срока действия настоящего договора ни одна из сторон не заявит о его прекращении, договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

10. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

10.1. В случае реорганизации Управляющей организации, стороной по настоящему Договору становится ее правопреемник.

10.2. При отчуждении помещения другому лицу Собственник обязуется включить в сделку условие о заключении правоприобретателем договора управления с Управляющей компанией, являющейся стороной настоящего договора.

10.3. Все споры и разногласия, которые возникнут между сторонами по вопросам, не урегулированным настоящим договором, разрешаются путем переговоров.

10.4. При невозможности урегулирования спорных вопросов путем переговоров споры разрешаются в судебном порядке.

10.5. В соответствии со статьей 9 ФЗ от 27.07. 2006 года № 152 – ФЗ « О персональных данных», Собственник дает согласие обслуживающей организации (управляющей организации) на автоматизированную, а так же без средств автоматизации обработку персональных данных, а именно: Ф.И.О., дата и место рождения, адрес проживания, сведения о лице(ых) счете (ах) по оплате за содержание жилья, общедомовые нужды, меры социальной поддержки (льготы), количество проживающих (зарегистрированных), показание счетчиков, состояние расчетов за оказанные услуги по содержанию общедомового имущества и поставленные коммунальные услуги) в целях исполнения договорных обязательств, связанных с обслуживанием общедомового имущества, а именно на совершение действий, предусмотренных п.3 ст. 3 Федерального закона «О персональных данных».Согласие действует до дня отзыва Собственником в письменном виде.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

11.1. Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

11.2. По вопросам, не урегулированным настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

11.3. К настоящему договору прилагается (копия):

а) Свидетельство о государственной регистрации права собственности Собственника.

ПРИЛОЖЕНИЯ:

1. Состав и технические характеристики общего имущества многоквартирного дома.

2. Перечень технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением многоквартирным домом документов.

3. Перечень услуг и работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, входящих в плату за содержание и ремонт жилого/нежилого помещения.

4. Описание разграничения ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей организацией и Собственником помещения в МКД.

12. РЕКВИЗИТЫ, ПОДПИСИ СТОРОН

Управляющая организация:

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Единство сервис»

Юридический адрес: 390044, город Рязань, Народный бульвар, дом 15, Н 123.

Почтовый адрес: 390044 , город Рязань, Народный бульвар, дом 15, Н 123.

Директор

ООО «Управляющая компания «Единство сервис» _____ / **А.В. Левин**

м.п.

Председатель Совета МКД:

Ф.И.О. _____

Дата рождения: «__» _____ г.

Документ удостоверяющий личность (Паспорт): _____ № _____, выдан «__» _____ 20__

года, _____.

Адрес регистрации: _____.

_____/ _____

Совет многоквартирного дома:

_____/ _____

_____/ _____

_____/ _____