ДОГОВОР
управления многоквартирным домом

г. Рязань "23" 04 2014 года.

ООО «Управляющая компания «Единство сервис», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация» (Исполнитель)», в лице Директора Левина Андрея Владимировича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и НС, собственник жилого помещения № 1, общей площадью 40,2 кв. м, на основании Договор участия в долевом строительстве 12-ИНН 1[illegible] г 25.04.12 в многоквартирном доме расположенном по адресу: г. Рязань, ул. Интернациональная, д. 16, корп. 6, действующий от своего имени, именуемый в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны» в соответствии с решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Рязань, ул. Интернациональная, д. 16, корп. 6, (далее – Многоквартирный дом), протокол Общего собрания собственников помещений № 1 от «14» 02 2014 года, заключили настоящий Договор о нижеследующем.

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. Управляющая компания-Управляющая организация (Исполнитель) – Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Единство сервис». Место нахождения: 390044, г. Рязань, ул. Народный бульвар, д.15 ИНН/КПП 6229069420/622901001, ОГРН 1136229002667.

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.

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: г. Рязань, ул. Интернациональная, д. 16, корп. 6, (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. Собственник помещения в многоквартирном доме передает, а управляющая организация принимает 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. 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. 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.

3.1.10. При наличии коллективных (общедомовых) приборов учета ежемесячно, в течение последней недели месяца, снимать их показания и заносить в журнал учета показаний коллективных (общедомовых) приборов учета.

3.1.11. Производить в установленном разделом VII Правил предоставления коммунальных услуг гражданам порядке уменьшение размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими допустимую продолжительность.

3.1.12. Вести учет жалоб (заявлений, требований, претензий) потребителей на режим и качество предоставления коммунальных услуг, учет их исполнения.

3.1.13. 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.

3.1.14. 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.

3.1.15. Информировать потребителя о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг не позднее чем за 10 рабочих дней до начала перерыва.

3.1.16. 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.

3.1.17. 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;

3.1.18. 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;
- размеры тарифов на коммунальные услуги, надбавок к тарифам и реквизиты нормативных правовых актов, на основании которых применяются тарифы;
- порядок и форма оплаты коммунальных услуг;
- 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 4,5 кВ/ 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.

3.1.19. Производить по требованию потребителя сверку платы собственника за коммунальные услуги и не позднее 5 рабочих дней выдавать документы, подтверждающие правильность начисления потребителю платежей, а также правильность начисления установленных федеральными законами и договором неустоек (пеней).

3.1.20. Не позднее десятого числа месяца, следующего за истекшим, производить выгрузку начислений по индивидуальным лицевым счетам в ОАО Прио-Внешторгбанк.

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

3.1.22. 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.

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

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

3.1.25. 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. 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. Приостанавливать или ограничивать подачу воды, электрической энергии и газа потребителю в порядке, установленном разделом X Правил предоставления коммунальных услуг.

3.2.8. 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.

3.2.9. 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.

3.2.10. Самостоятельно определять стоимость услуг и работ, выполняемых непосредственно управляющей организацией по договору управления многоквартирным домом.

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

3.2.12. 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 содержание 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 коммунальные услуги.

3.3.4. Утвердить на общем собрании перечень услуг и работ, условия их оказания и выполнения, а также размер их финансирования с учётом предложений управляющей организации.

3.3.5. На общем собрании собственников помещений принимать решения о проведении текущего ремонта общего имущества многоквартирного дома 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).

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 пожарах, 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. В целях учета коммунальных ресурсов, предоставляемых ресурсоснабжающими организациями, использовать коллективные (общедомовые), общие (квартирные) или индивидуальные приборы учета, внесенные в государственный реестр средств измерений.

3.3.9. Обеспечить сохранность пломб на коллективных (общедомовых), общих (квартирных) или индивидуальных приборах учета и распределителях, установленных в жилом помещении.

3.3.10. 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.

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

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

3.3.13. Производить по требованию управляющей организации сверку платы за жилое помещение и коммунальные услуги и не позднее 3 рабочих дней представлять платёжные документы, подтверждающие внесение платежей в соответствии с платёжными документами представленными исполнителем.

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 над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) 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 исполнителя сведения о состоянии расчетов по оплате жилищных и коммунальных услуг (лично или через своего представителя).

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 подпунктах 3.2.4, 3.2.6, 3.3.10 и 3.3.11 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 ответственных лиц 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 жилое помещение и коммунальные услуги в счет будущих расчётных периодов, на основании предоставленных Управляющей организации платежных документов.

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. Производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения исполнителя в период отопительного сезона.

3.5.3. 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.

3.5.4. 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 жилое/нежилое помещение;

– размером платы за коммунальные услуги.

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

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

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

3) плату за организацию, ведение обеспечение службы диспетчеров- контролеров в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Интернациональная, д. 16, корп. 6.

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

4.4. Размер платы за работы и услуги по содержанию и ремонту жилого помещения, за работы и услуги по управлению многоквартирным домом, определяется общим собранием собственников помещений многоквартирного дома сроком на один год.

В случае непринятия собственниками многоквартирного дома решения о размере платы за жилое помещение на очередной год, плата за жилое помещение устанавливается в соответствии с решением органа местного самоуправления г. Рязани.

4.5. Размер платы за коммунальные ресурсы (холодное водоснабжение, электроснабжение), потребляемые на содержании общего имущества в многоквартирном доме, отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме определяется органом государственной власти Рязанской области, органом местного самоуправления г. Рязани в порядке, установленном Федеральным законом

Превышении расходов за коммунальные ресурсы (холодное водоснабжение, электроснабжение), потребляемые на содержании общего имущества в многоквартирном доме, отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме действующих нормативов потребления коммунальных услуг на общедомовые нужды, установленным органом государственной власти Рязанской области, органом местного самоуправления г. Рязани в порядке, установленном Федеральным законом, оплачивается из средств оплаты за работы и услуги по содержанию и ремонту жилого помещения, за работы и услуги по управлению многоквартирным домом (п.4.4. настоящего Договора).

4.6. Размер плату за организацию, ведение обеспечение службы диспетчеров- контролеров в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Интернациональная, д. 16, корп. 6, 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. Размер платы содержание жилого/нежилого помещения, изменяется при изменении действующего законодательства РФ и нормативных актов субъекта Российской Федерации.

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

4.10. Плата за коммунальные услуги, включает в себя плату за холодное водоснабжение, водоотведение и электроснабжение.

4.11. Размер платы за холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение рассчитывается как произведение объема потребляемых ресурсов, определяемого по показаниям индивидуальных приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утвержденных органом местного самоуправления г. Рязани, на тариф, установленный органом государственной власти Рязанской области, органом местного самоуправления г. Рязани в порядке, установленном Федеральным законом.

4.12. Плата по настоящему Договору вносится ежемесячно на основании платежных документов, представляемых Управляющей организацией в ОАО Прио-Внешторгбанк, и (или) на основании платежных документов расчетно- кассового центра города Рязани, на расчётный счёт Управляющей компании или непосредственно в кассу Управляющей организации.

4.13. В платежном документе указываются сведения в соответствии с п. 38 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам.

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

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

4.16. При установлении (изменении) тарифов на коммунальные услуги в порядке, предусмотренном законодательством РФ, Управляющая организация применяет новые тарифы в порядке, установленном нормативно-правовыми актами органов уполномоченных принимать решения об установлении (изменении) тарифов на коммунальные услуги.

4.17. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354.

4.18. 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. Управляющая организация ежегодно представляет собственникам помещений в многоквартирном доме письменный отчет о выполнении договора управления за предыдущий год, включающий в себя информацию о выполненных работах, оказанных услугах по управлению, содержанию и ремонту общего имущества.

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) неполного внесения платежей, предусмотренных разделом 3 настоящего договора, Собственник обязан уплатить Управляющей компании пени в размере 0,03% за каждый день просрочки оплаты.

6.4. 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.

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

6.6.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.

6.7. 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.

6.8. 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 лицевом (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.

12. РЕКВИЗИТЫ, ПОДПИСИ СТОРОН

Управляющая организация:

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Единство сервис»
Юридический адрес: 390044, Рязанская область, город Рязань, Народный бульвар, дом 15
Почтовый адрес: 390044, Рязанская область, город Рязань, Народный бульвар, дом 15
ОГРН 1136229002667, ИНН / КПП 6229069428 / 622901001
р/с 40702810900000006183 в Рязанском Рязанское (ОАО) города Рязани
к/с 30101810500000000708, БИК 046126708, Телефакс: 40-18-90

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

м.п.

Собственник:
Паспорт: _____ № _____, выдан _____
Адрес регистрации: _____