

Договор управления многоквартирным домом.

Ростовская область
г. Каменск-Шахтинский

«01» августа 2013г.

Управляющая организация ООО «Управляющая компания Комфорт», именуемая в дальнейшем «Агент», в лице директора Сурова Игоря Анатольевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и «Собственники» жилых (нежилых) помещений общей площадью 2521,9 м. кв., в многоквартирном доме расположенном по адресу: Ростовская область, г. Каменск-Шахтинский, ул. Ворошилова, д. 155-А согласно списка (Приложение № 1) именуемые в дальнейшем «Принципал», с другой стороны, заключили Договор управления многоквартирным домом о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Настоящий договор заключен в соответствии с решением общего собрания собственников помещений жилого дома (протокол от «22» июня 2013г.), на основании ст.162 Жилищного Кодекса РФ.

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

1.3. Общее собрание собственников помещений жилого дома является органом управления многоквартирного дома, согласно п.1, ст.44 ЖК РФ.

1.4. При выполнении условий Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации (далее – ЖК РФ), Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, иными нормативно-правовыми актами.

2. Предмет Договора

2.1. Предметом настоящего Договора является соглашение договаривающихся Сторон, по которому «Управляющая компания» по заданию «Собственников» в течение согласованного срока, за вознаграждение, обязуется обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, организацию надлежащего содержания и ремонта общего имущества, решение вопросов пользования указанным имуществом жилого дома расположенного по адресу: г. Каменск-Шахтинский, ул. Ворошилова, д. 139-А, в объеме и на условиях, согласованных в настоящем договоре, заключение договоров не нарушающих имущественных интересов собственников, а также осуществление иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирным домом от имени и за счет, в пределах выделяемых Собственником, денежных средств.

2.2. Техническая характеристика многоквартирного дома, на момент заключения Договора, представлена в техническом паспорте, находящемся в Управляющей компании (при наличии).

2.3. Состав общего имущества многоквартирного дома в настоящем Договоре определяется ст.36, Гл.6 ЖК РФ (Приложение № 2), техническим паспортом на жилой дом (при его наличии) и актом о состоянии общего имущества собственников помещений в пределах эксплуатационной ответственности.

2.4. Границей эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и квартирным является:

- на системах горячего и холодного водоснабжения - отсекающая арматура (первый вентиль);
- на системе канализации – плоскость раструба тройника;
- по теплоснабжающим сетям – место соединения к общему стояку отопления;
- по электрооборудованию – отходящий от аппарата защиты (автоматический выключатель) провод квартирной электросети;
- по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен квартиры, оконные заполнения и входная дверь в квартиру.

2.5. Граница эксплуатационной ответственности инженерных коммуникаций входящих в состав общего имущества многоквартирного дома, определена на основании «Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме», утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006г. № 491.

2.6. Выполнение работ и оказание услуг Управляющей компанией по настоящему договору регулируются гражданским законодательством. Сроки и порядок выполнения работ регулируются дополнительными соглашениями Сторон настоящего Договора.

Выполненные работы и оказанные Управляющей компанией услуги оформляются актом выполненных работ (оказанных услуг), который подписывается уполномоченными представителями Сторон.

2.7. Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденные постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003г. № 170 (далее по тексту – Правила технической эксплуатации жилищного фонда), как обязательные, так и рекомендуемые, обязательны для применения Сторонами при исполнении обязательств по настоящему договору. В случае противоречия условий настоящего Договора Правилам технической эксплуатации жилищного фонда действуют и применяются последние.

2.8. Работы по содержанию и ремонту общего имущества, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за дополнительную плату собственниками помещений многоквартирного жилого дома.

2.9. Собственник вправе заключить договоры с ресурсоснабжающими организациями на предоставление коммунальных услуг (на основании письменного заявления). В случае не заключения письменного договора в отношении Собственника и ресурсоснабжающей организации будет применяться ст. 540 Гражданского кодекса РФ, т.е. договор считается заключенным с момента первого фактического подключения абонента в установленном порядке к присоединенной сети (т.е. с момента первого потребления коммунальной услуги – электроэнергии, отопления, воды и т.д.).

3. Обязанности сторон.

3.1. Управляющая компания обязуется:

3.1.1. Приступить к выполнению своих обязанностей по управлению многоквартирным домом в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством РФ в срок, не позднее 30 дней с момента принятия решения общим собранием собственников выбора Управляющей компании для организации управления.

3.1.2. Организовать работы по содержанию и текущему ремонту в объеме собранных средств, в порядке, согласованном с собственниками, в соответствии с «Перечнем услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме» (Приложение № 3).

и являющихся неотъемлемой частью настоящего договора и актом по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования общего имущества многоквартирного дома, между Управляющей компанией и поставщиками коммунальных ресурсов, на основании «Правил содержания общего имущества в

многоквартирном доме», утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006г. № 491.

3.1.3. Определять подрядчика для выполнения работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества жилого дома по согласованию с Собственником. Перечень указанных работ, согласуется с уполномоченным представителем дома.

3.1.4. Организовать проведение капитального ремонта общего имущества собственников жилого дома по отдельным решениям собственников в соответствии с Жилищным Кодексом РФ.

3.1.5. По поручению и от имени Собственника заключать договоры на предоставление услуг:

- по вывозу ТБО (мусор);
- по уборке придомовой территории;

3.1.6. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание принятого в управление многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки, в сроки установленные законодательством и Договором.

3.1.7. Проведение комиссионных обследований жилых и нежилых помещений (по письменному заявлению), не позднее 7 календарных дней с момента его поступления.

3.1.8. Прием и рассмотрение индивидуальных обращений от граждан. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет, 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 аварийной ситуации – незамедлительно.

3.1.9. Организовать контроль за качеством выполненных работ по договорам с подрядными организациями, с указанием в договорах гарантийных сроков на выполненные работы.

3.1.10. Оплату выполненных работ по договорам с подрядными организациями производить после подписания «Акта выполненных работ» уполномоченным представителем дома.

3.1.11. Вести в установленном порядке необходимую документацию и учет на все действия связанные с исполнением обязательств по настоящему договору, в том числе, на все действия по передаче, ремонту, восстановлению имущества или производству работ по обслуживанию, содержанию, текущему ремонту многоквартирного дома и придомовой территории и их приёму. Обеспечить хранение технической и иной документации.

3.1.12. Обеспечивать постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящего в состав общего имущества, для предоставления коммунальных услуг собственникам, в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг.

3.1.13. Своевременно подготавливать многоквартирный дом, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в нем, к эксплуатации в сезонных условиях.

3.1.14. Устранять недостатки и дефекты выполненных работ по текущему ремонту, выявленные в процессе эксплуатации. Недостаток и дефект считается выявленным, если Управляющая компания получила заявку Собственника на их устранение.

3.1.15. Вести лицевой счет дома, на котором учитывать доходы и расходы по данному многоквартирному дому.

3.1.16. Соблюдение прав и законных интересов собственников помещений, а также иных лиц.

3.1.17. Незамедлительно принимать меры, по устранению аварийных ситуаций, связанные с обеспечением безопасности проживания.

3.1.18. Участвовать во всех проверках и обследованиях многоквартирного дома, а также в составлении актов по фактам не предоставления, не качественного или несвоевременного предоставления коммунальных услуг и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

3.1.19. 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.

3.1.20. Осуществлять сбор платежей на содержание и ремонт общего имущества дома, плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом от собственника квартиры и нежилых помещений и направлять Собственнику платежные документы для оплаты услуг, оказанных по настоящему Договору.

3.1.21. Предоставлять отчеты о проделанной работе и размере затраченных на них средств, ежеквартально, помещая их на доске объявлений подъездов дома.

3.1.22. По требованию Собственника выдавать ему необходимые справки установленной формы и иные, предусмотренные действующим законодательством, документы.

3.1.23. Предоставлять любые документы, касающиеся выполнения Управляющей компании своих обязательств по настоящему Договору, назначенному решением общего собрания собственников жилья многоквартирного дома эксперту и/ или аудиторской организации для осуществления проверки надлежащего исполнения обязательств.

3.1.24. Заключение договоров аренды общего имущества многоквартирного жилого дома, с перечислением поступающих средств на единый счет дома.

3.1.25. Составить акт технического состояния многоквартирного жилого дома, а также перечень имеющейся технической документации, с участием уполномоченного представителя дома, на дату, с которой Управляющая организация приступила к управлению данным домом.

3.1.26. Обеспечить Собственника информацией о телефонах Управляющей компании и аварийной службы, разместив ее на досках объявлений у подъездов дома.

3.1.27. Осуществлять подготовку предложений по установлению на следующий год размера платы за содержание и ремонт общего имущества, на основании перечня работ и услуг по содержанию общего имущества.

3.1.28. Осуществлять судебное взыскание требований, вытекающих из настоящего договора, по отношению к собственникам квартир и нежилых помещений, возникших в результате неуплаты или недоплаты обязательных платежей собственников и/или иных платежей, предусмотренных законодательством.

3.1.29. В случае обнаружения Собственником расходования Управляющей компанией средств, противоречащего условиям данного Договора, Управляющая компания обязана их восстановить за счет собственных средств.

3.1.30. За 30 дней до прекращения действия настоящего договора, передать техническую документацию и иные связанные с управлением домом документы на многоквартирный дом, вновь выбранной организации ТСЖ, ЖСК, ЖК или иному специализированному потребительскому кооперативу, созданному для управления многоквартирным домом, уполномоченному представителю или одному из собственников, указанному в решении общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом при выборе собственниками непосредственного управления.

3.2. Собственник обязуется:

3.2.1. Своевременно и полностью вносить плату за помещение, а также иные платежи, в порядке, установленном общим решением собрания собственников помещений многоквартирного дома.

3.2.2. В случае временного отсутствия 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.

3.2.3. Обеспечивать доступ в жилые и нежилые помещения представителей Управляющей организации в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, конструктивных элементов здания, контроля и снятия показаний приборов учета, составления акта обследования, выполнения текущих ремонтных работ – в заранее

согласованное время, а для ликвидации аварий – в любое время. В случае необеспечения доступа (отказа в доступе) в помещение или коммуникациям, ответственность за причиненные убытки возлагаются на Собственника, не обеспечившего доступ (отказавшего в доступе).

3.2.4. Поддерживать жилое помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

3.2.5. Своевременно сообщать в Управляющую компанию сведения о неисправностях в работе коммуникационных сетей общего пользования, на конструктивных элементах здания и придомовой территории.

3.2.6. Нести ответственность за сохранность и работоспособность индивидуальных приборов учета воды, электрической энергии, а также их замене в случае несоответствия классу точности прибора и (или) окончания срока эксплуатации прибора.

3.2.7. Не допускать возникновения аварийных ситуаций на инженерных сетях, устройствах и оборудовании индивидуального пользования в помещении Собственника путем проведения своевременного профилактического обслуживания и ремонта инженерных сетей, устройств и оборудования индивидуального пользования в помещении Собственника самостоятельно, силами Управляющей организации или сторонних организаций.

3.2.8. Самостоятельно, за счет собственных средств, осуществлять вывоз крупногабаритных и строительных отходов во время проведения ремонтных работ в помещении Собственника или оплатить Управляющей компании в полном объеме расходы, связанные с организацией вывоза строительного мусора, согласно выставленного Собственнику счета.

3.2.9. Не осуществлять складирование строительного мусора в местах общего пользования, на площадках оборудованных для сбора твердых бытовых отходов и на придомовой территории, согласно санитарных и пожарных норм содержания жилого фонда.

3.2.10. Соблюдать следующие требования:

а) содержать и поддерживать жилое/нежилое помещение и санитарно-техническое оборудование внутри него, в надлежащем техническом и санитарном состоянии;

б) производить за свой счет текущий ремонт внутри жилого помещения;

в) не замуровывать, не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре своим имуществом или строительным материалом и (или) отходами, входы и выходы на лестничные клетки и на чердаки, запасные выходы, коридоры, проходы, лестничные марши;

г) 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;

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

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

ж) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления и устройство дополнительных радиаторов отопления в застекленных лоджиях и балконах;

з) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды и подогрев пола застекленных лоджий и балконов);

и) не допускать установку спутниковых антенн на крыше, чердачных помещениях и техническом этаже без утверждения проектов (п.4.6.1.20. Постановление № 170)

к) не производить удаление снега и наледей с мягкой кровли крыш многоквартирного дома, за исключением желобов и свесов с наружным водостоком, а с внутренним водостоком очистку снега производить только в случае протечек на отдельных участках (п.4.6.1.23. Постановление № 170);

л) находиться на крыше лицам, не имеющим отношения к технической эксплуатации и ремонту здания, запрещается (п.4.6.1.22.

м) не оставлять открытыми выходы на кровлю дома, в подвальное помещение (в рамках предупреждения террористических актов), а также держать закрытыми шкафы эл. сборки находящиеся в местах общего пользования. Ключи находятся у уполномоченного представителя дома и (или) у одного из членов совета дома;

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

о) не хранить в принадлежащем помещении и местах общего пользования взрыво- и пожароопасные вещества и предметы;

п) не содержать на балконах, лоджиях, в подвалах - животных, птиц и пчел. При содержании домашних животных в помещении, нести полную ответственность за безопасность окружающих граждан при контакте с животными вне жилого помещения. Соблюдать санитарно-гигиенические нормы при выгуле животных на придомовой территории;

р) 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 20.00 час);

При нарушении Собственником п.п. «в» - «к» 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.

3.2.11. Использовать помещения в многоквартирном доме в соответствии с их назначением.

3.2.12. Не использовать лестничные клетки, а также площадки под первым маршем лестницы для размещения мастерских, кладовых и других целей.

3.2.13. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств.

3.2.14. Соблюдать права и законные интересы соседей и иных лиц.

3.2.15. Предоставлять управляющей организации в течение трех рабочих дней сведения:
- о заключенных договорах найма (аренды, безвозмездного пользования), в которых обязанность платы Управляющей компании за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, 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.

3.2.16. Уведомлять «Управляющую компанию» об отчуждении жилого помещения.

3.2.17. На основе планируемых платежей составлять план работы на год и определять первоочередность их выполнения по мере накопления средств на счете.

3.2.18. Не производить самовольного присоединения к внутридомовым инженерным сетям и не присоединяться к ним в обход коллективных (общедомовых) или индивидуальных приборов учета.

3.2.19. Ежегодно проводить годовое общее собрание собственников помещений в многоквартирном жилом доме.

4. Права сторон.

4.1. Управляющая компания имеет право:

4.1.1. Требовать надлежащего исполнения Собственника своих обязанностей по настоящему Договору.

4.1.2. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать сумму долга и пени по оплате услуг по настоящему Договору,

4.1.3. В случае неисполнения Собственником в течение 3-х месяцев своих обязанностей по участию в расходах по оплате за жильё, услуги и работ по доп. оплате (согласно протокола общего собрания), предъявлять требование в судебном порядке по погашению задолженности с момента, когда платеж должен быть произведен с учетом пени в размере, установленном законодательством, от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, включая фактический день оплаты.

4.1.5. Выступать в суде истцом, ответчиком, третьим лицом по искам, связанным с надлежащим исполнением обязательств по настоящему договору.

4.1.6. Осуществлять контроль за целевым использованием жилых помещений в многоквартирном доме и придомовой территории, требовать от Собственника помещений соблюдения Правил пользования жилыми помещениями, содержания жилых домов и придомовых территорий, а также иных обязательств для собственников и пользователей жилых домов санитарно-гигиенических, экологических, архитектурно-градостроительных, противопожарных и иных требований, в случае выявления нарушений принимать меры в рамках действующего законодательства РФ.

4.1.7. Осуществлять контроль за целевым использованием нежилых помещений и принимать меры, в соответствии с действующим законодательством, в случае использования помещений не по назначению.

4.1.8. В случае несоответствия сведений, имеющихся в Управляющей организации, о количестве проживающих в жилом помещении граждан, и сведений, предоставленных Собственником, осуществлять составление акта о фактическом количестве проживающих.

4.1.9. В целях оказания услуг и выполнения работ в рамках заключенного договора привлекать подрядные организации (проводить выбор подрядных организаций с учетом мнения Собственника), заключать договоры подряда с указанием гарантийных сроков на выполненные работы, агентские (в том числе по начислению платы, распечатке, сбору денежных средств от населения), контролировать исполнение договорных обязательств.

4.1.10. Осуществлять функции заказчика работ по техническому обслуживанию и содержанию многоквартирного дома. А также работ по реконструкции, новому строительству, текущему и капитальному ремонтам общего имущества многоквартирного дома на основании соответствующих программ и планов, согласованных с Собственником в установленном законом порядке.

4.1.11. Ограничить или приостановить предоставление коммунальных услуг
-без предварительного уведомления

а) возникновения или угрозы возникновения аварийных ситуаций на оборудовании или сетях, по которым осуществляются водо-, тепло-, электро- и газоснабжение, водоотведение;
-через 1 месяц после письменного предупреждения (уведомления):

а) выявления факта самовольного подключения к внутридомовым инженерным системам;
б) получения соответствующего предписания уполномоченных государственных или муниципальных органов;

в) неудовлетворительного состояния внутридомовых инженерных систем;

4.1.12. Выполнять дополнительные услуги и работы по управлению жилым домом, не противоречащие текущему законодательству, при условии решения общего собрания собственников, за дополнительную плату, в размере согласованном с общим собранием Собственников.

4.1.13. Готовить предложения к общему собранию собственников помещений по установлению размера платы на содержание и текущий ремонт общего имущества дома.

4.2. Собственник имеет право:

4.2.1. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей компанией ее обязательств по настоящему Договору, участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг.

4.2.2.Требовать от Управляющей компании возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения своих обязанностей по настоящему Договору, связанные с обеспечением безопасности проживания.

4.2.3.Требовать составления акта о причиненном ущербе, с указанием фактических объемов повреждений, при причинении ущерба общего имущества дома вследствие аварий в инженерных сетях.

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

4.2.5. Участвовать с Управляющей компанией в выборе и согласовании подрядчика для выполнения работ по содержанию, текущему, и капитальному ремонту общего имущества жилого дома. Через уполномоченного представителя Собственников согласовывать перечень указанных работ.

4.2.6.Участвовать через уполномоченного представителя Собственников в приеме выполненных работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества дома. Факт предоставления и качество оказанных услуг подтверждается актом выполненных работ, подписанным с участием уполномоченного представителя Собственника.

4.2.7.Участвовать в комиссиях по проверке заявлений и жалоб по качеству предоставляемых услуг, с последующим составлением акта.

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

4.2.9. Вносить свои предложения и замечания по поводу качества предоставления услуг, выполнения работ и устранения недостатков деятельности Управляющей компании.

4.2.10.Обращаться в органы государственного надзора и контроля с целью определения соответствия качества производственных работ и оказанных услуг действующим нормам и правилам.

5. Цена Договора, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения порядок ее внесения

5.1. Цена Договора определяется стоимостью услуг и работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества дома и принимается на общем собрании собственников многоквартирного дома с учетом предложения УК. В случае отказа собственников об утверждении предложенного тарифа, принимается тариф установленный органом местного самоуправления.

5.2. Размер платы определяется на основании экономически обоснованных расчетов с учетом необходимого перечня работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома.

5.3. Размер платы за управление и организацию работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома для Управляющей компании устанавливается в размере 7% от платежей начисленных Собственнику за услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества.

5.4. Объем работ по содержанию и текущему ремонту выполняется в рамках финансирования собственниками многоквартирного дома.

5.5. При принятии решения на общем собрании собственников дома о проведении дополнительных работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме не предусмотренных настоящим договором, соответствующие работы производятся за дополнительную плату (оплата производится собственниками помещений многоквартирного дома). Данная стоимость включается отдельной строкой в извещение (счет-квитанцию) на оплату жилищных услуг.

5.6. В случае возникновения необходимости проведения дополнительных работ, вызванных необходимостью их проведения в целях безопасного проживания граждан в жилом доме, обеспечения сохранности, надлежащего управления, содержания и текущего ремонта дома, его инженерных систем и оборудования, мест общего пользования, при условии, что необходимость таких работ не могла быть заранее предвидена, Управляющая компания

уведомляет Собственников о необходимости принять решение о проведении данных работ. В случае не принятия решения Собственникам, Управляющая компания вправе:

- самостоятельно принять решение о проведении работ неотложного характера за счет платы на содержание и ремонт общего имущества;
- провести работы неотложного характера с последующим возмещением Собственником таких затрат путем включения отдельной строкой в извещение (счет-квитанцию) на оплату жилищных услуг.

5.7. 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.

5.8. В соответствии со ст.155 Жилищного кодекса РФ, ежемесячно в срок до 1 числа месяца следующего за истекшим месяцем, Управляющая компания (либо иное лицо по ее поручению) направляет собственникам извещения (счет-квитанцию) с указанием суммы оплаты. Извещение (счет-квитанция) направляется Собственнику на бумажном носителе путем помещения в почтовый ящик Собственника в открытом виде (без конверта).

5.9. Собственники обязаны оплатить сумму, указанную в извещении (счете-квитанции) в срок до 10 числа месяца, следующего за истекшим. В случае не внесения собственниками помещений платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме в установленные сроки, начисляется пеня в размере 1/300 действующей ставки рефинансирования ЦБ РФ за каждый день просрочки по день фактической оплаты включительно.

5.10. Льготы по оплате услуг, являющихся предметом Договора, предоставляются в соответствии с действующим законодательством.

5.10. Неиспользование собственниками помещений не является основанием для невнесения платы за помещение.

5.11. Собственник вправе осуществлять предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, запросив через Управляющую компанию, платежные документы.

5.12. В соответствии с положениями Закона РФ от 07.02.1992 г. № 2300-1 «О защите прав потребителей», Постановления Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества...» прием платежей производится путем наличных платежей во всех отделениях расчетно-кассового центра ООО «Комуналсервис», а также иных местах, определенных Управляющей компанией.

5.13. Услуги Управляющей компании, не предусмотренные Договором, выполняются за отдельную плату по соглашению сторон.

6. Ответственность сторон.

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение по настоящему Договору стороны несут ответственность, в том числе по возмещению убытков, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

6.2. Управляющая компания не несет ответственности за неисполнение работ и неоказание услуг вследствие невыполнения или несвоевременного выполнения собственниками помещений своих обязательств по настоящему Договору, в том числе в части оплаты жилищных услуг, а также вследствие действия непреодолимой силы и природных катаклизмов.

6.3. В случае необеспечения собственником доступа в помещение, при возникновении аварийной ситуации (аварии) и ее устранения, ремонтных работ и отказа от них, профилактического осмотра и осмотра инженерного оборудования, собственник несет полную ответственность, в том числе материальную, за все наступившие в результате этого неблагоприятные последствия, в том числе перед третьими лицами.

6.4. В случае, если собственник помещения самостоятельно произведет установку систем внутриквартирных коммуникаций и сантехнического оборудования, а также индивидуальных

приборов учета коммунальных ресурсов, Управляющая компания освобождается от ответственности за их эксплуатацию и возмещение ущерба третьим лицам при возникновении на них аварийных ситуаций.

6.5. При повреждении общего имущества многоквартирного дома, по вине собственника или лиц проживающих в квартире, собственник несет расходы по выполнению ремонтно-восстановительных работ. Факт повреждения общего имущества устанавливается комиссионно представителями Собственника и Управляющей компании.

6.6. Собственник несет также полную ответственность, в соответствии с настоящим Договором, перед Управляющей компанией и третьими лицами за действия граждан, не зарегистрированных, но проживающих в квартире.

6.7. Стороны несут материальную ответственность за невыполнение взятых на себя обязательств по настоящему Договору в соответствии с его условиями и действующим законодательством Российской Федерации.

6.8. Любая из сторон настоящего Договора освобождается от ответственности за его нарушение, если такое нарушение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся события, на которые стороны не могут оказать влияние, например: гражданские волнения, военные действия, стихийные бедствия, природные катаклизмы и т.п.

6.9. Управляющая компания не отвечает по обязательствам собственников. Собственники не отвечают по обязательствам Управляющей компании.

7. Взаимодействие Управляющей компании и Собственников.

7.1. Собственники взаимодействуют с Управляющей компанией по вопросам настоящего Договора через уполномоченного представителя определенного решением общего собрания собственников многоквартирного дома.

8. Порядок осуществления контроля за выполнением Управляющей компанией ее договорных обязательств.

8.1. Контроль за выполнением Управляющей компанией обязательств по выполнению работ

по содержанию и текущему ремонту дома осуществляется Собственником через уполномоченного представителя дома путем:

- получения от Управляющей компании ежеквартального отчета о перечне и объеме выполненных работ и затраченных на них средств;

- проверки перечня, объемов, качества выполняемых работ и затраченных на них средств, а также периодичность оказания услуг;

- подачи в письменном виде претензий, жалоб и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;

- составление актов о нарушении условий Договора;

- ознакомления с информацией о деятельности управляющей компании в соответствии с постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 г. № 731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами»;

8.2. Управляющая компания на основании письменного запроса, не позднее 5 дней с даты обращения, предоставляет Собственнику информацию связанную с исполнением настоящего Договора.

9. Срок действия настоящего договора, порядок изменения и расторжения.

9.1. Договор заключен на один год и вступает в силу с «01» мая 2014г.

9.2. Договор может быть изменен или расторгнут в соответствии с действующим законодательством РФ.

9.3. Изменения и дополнения к настоящему договору осуществляется путем заключения дополнительного Соглашения подписанного сторонами.

9.4. Любая из сторон имеет право расторгнуть настоящий договор, предупредив другую сторону за один месяц до предполагаемой даты расторжения договора. Настоящий договор считается расторгнутым с момента направления другой стороне письменного уведомления о его расторжении с приложением протокола общего собрания собственников.

9.5. Стороны обязаны завершить финансовые расчеты в течение одного месяца с момента расторжения договора.

9.6. При отсутствии уведомления одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия, за 30 дней до окончания срока действия настоящего Договора, Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

10. Заключительные положения.

10.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть в ходе исполнения сторонами договорных обязательств, решаются путем переговоров по взаимному соглашению сторон, а при невозможности достижения соглашения – в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством РФ.

10.2. Заявления (жалобы, претензии) на несоблюдение условий Договора предъявляются Собственником в письменном виде, в течение двух недель от даты, когда он узнал или должен был знать о нарушении его прав, с обязательной регистрацией в Управляющей компании. Заявления (жалобы, претензии), предъявленные по истечении указанного срока, Управляющая компания не рассматривает.

10.3. Собственник дает свое согласие на обработку, распространение и дальнейшее использование информации, отнесенной Законом РФ № 152-ФЗ от 27.07. 2006 г. «О персональных данных», в целях исполнения Договора, к персональным данным физического лица, в т.ч. информации о наличии и сумме задолженности по оплате жилищных услуг и передаче указанной информации третьим лицам.

10.4. Собственник дает свое согласие на заключение Управляющей компанией агентского договора с расчетно-кассовым центром на начисление платы за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества дома, сбор и перечисление денежных средств по оплате жилищных услуг на расчетный счет Управляющей компании.

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

10.6. В случае, если платежи собственников не покрывают расходы Управляющей компании понесенные в связи с исполнением Договора в виде инвестиционной составляющей внесенной Управляющей компанией, она вправе доначислить и взыскать с собственников соответствующие расходы.

10.7. Если, после заключения Договора будет принят закон или нормативно-правовой акт устанавливающий обязательные для сторон правила, иные чем те, которые действовали при заключении договора, то настоящий Договор должен быть приведен в соответствие с последними изменениями.

10.8. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, взаимоотношения сторон регламентируются действующим законодательством РФ.

10.9. Телефон аварийно-диспетчерской службы: 05.

10.10. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из сторон.

10.11. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

Приложение № 1 Бланк-решение собственников многоквартирного жилого дома.

Приложение № 2 Состав общего имущества в МКЖД.
Приложение № 3 Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

11. Реквизиты сторон.

Управляющая организация:

ООО УК «Комфорт»

Юридический адрес: 347800

Ростовская область,

г. Каменск-Шахтинский,

пер. Красноармейский, д.104, кв.11

Фактический адрес: 347800

Ростовская область,

г. Каменск-Шахтинский,

ул. Ленина, 2

р./с. 40702810801800000244

в ОАО «Центр - Инвест»

г. Ростов-на-Дону

БИК 046015762

к/с 30101810100000000762

ИНН 6147030894

КПП 614701001

ОГРН 116191000441



И.А. Суров

Собственники дома по адресу:

347811 Ростовская область,

г. Каменск-Шахтинский,

ул. Ворошилова, д. 155-А

**ПРОТОКОЛ
ОБЩЕГО СОБРАНИЯ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ ПО ВЫБОРУ
СПОСОБА УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ
ДОМОМ**

(управление управляющей организацией)

г. Каменск-Шахтинский
(Название населённого пункта)

«22» июня 2013 года
(дата)

Место проведения собрания:

г. Каменск-Шахтинский, ул. Ворошилова д. 155. Н°
(Указать адрес)

Время проведения собрания:

17 час 00 мин

Общая площадь жилых и нежилых помещений многоквартирного дома составляет 2521,9 кв.м.

Приняли участие: Всего 38 собственников помещений, обладающих 77 голосов от общего числа.

Из них: жилых помещений 1957 обладающих 100% голосов; нежилых помещений —, обладающих 100% голосов. Кворум для принятия решений по вопросам повестки дня имеется.

Повестка дня общего собрания:

1. Выбор председателя и секретаря Общего Собрания
2. Выбор Управляющей Компании
3. Выбор Совета дома и домкома (вознаграждение домкома)
4. Утверждение тарифа на содержание и текущий ремонт дома
5. Оплата коммунальных услуг на прямую с ресурсоснабжающими организациями (электроснабжение, водоснабжение и водоотведение, теплоснабжение)

По вопросу №1 Предложены следующие кандидатуры:

1. Председатель общего собрания - Федорова С.В.
Секретарь Губарева В.Р.

Голосовали: 37 за 99% голосов; 11 против 1% голосов;
воздержались — голосов

Решили: утвердили кандидатуры

По вопросу №2 Предложена УК «Комфорт»

Голосовали: 37 за 99% голосов; 1 против 1% голосов;
воздержались — голосов

Решили:

По вопросу №3 Предложен следующий состав Совета дома и домкома

Голосовали: 37 за 99% голосов; 1 против 1% голосов;
воздержались — голосов

Решили: Домком - Федорова С.В.
актив дома: Дударева В.Ф.; Пономарчук Н.А.
Дударева Л.А.; Цыкина Т.Ф.

По вопросу №4 Утверждение тарифа на содержание и текущий ремонт дома

Голосовали: 37 за 99% голосов; 1 против 1% голосов;
воздержались — голосов

Решили: Оставить тариф - 13,59 руб за 1 кв.м

По вопросу №5 Оплата коммунальных услуг на прямую с ресурсоснабжающими организациями (электроснабжение, водоснабжение и водоотведение, теплоснабжение)

Голосовали: 37 за 99% голосов; 1 против 1% голосов;
воздержались — голосов

Решили: Оказывать коммунальн. услуги на
прямую ресурсоснабжающим организациям

Председатель собрания Федорова С.В. Абу

Секретарь собрания Дударева В.Ф. Абу

Приложения:

Бланк решения в кол-ве 2 экземпляра