

ДОГОВОР (ПРОЕКТ) УПРАВЛЕНИЯ ДОМОМ

г. Рязань

«_____» _____ 20__ года

ООО «Управляющая компания «Единство», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация (Исполнитель)», в лице Генерального директора Левина Андрея Владимировича, действующего на основании Устава, с одной стороны,

_____, Собственник жилого помещения № _____, общей площадью _____ кв.м, в многоквартирном доме расположенном по адресу: г. Рязань, ул. Октябрьская, дом 65, на основании Договора участия в долевом строительстве многоквартирного дома № _____ и Акта приема-передачи от _____, 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. Октябрьская, д. 65 (далее – Многоквартирный дом), протокол Общего собрания собственников помещений № ____ от «__» _____ 201_ года, заключили настоящий Договор о нижеследующем.

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. Управляющая компания-Управляющая организация (Исполнитель) – Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Единство». Место нахождения: 390044, г. Рязань, ул. Народный бульвар, д.15 ИНН/КПП 6234061345/622901001, ОГРН 1086234012578.

При оказании услуг правоотношения сторон регулируются нормами об оказании услуг, Управляющая компания в этом случае выступает в качестве Исполнителя.

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.

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

1.2. Жилой комплекс: многоквартирный жилой дом с прилегающей территорией и сооружениями на ней.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Цель настоящего Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий эксплуатации Жилого комплекса расположенного по адресу: г. Рязань, ул. Октябрьская, д. 65, надлежащего содержания общего имущества в Жилом комплексе, а также обеспечения надлежащего исполнения договоров на поставку коммунальных/эксплуатационных услуг Собственнику помещения.

2.2. Управляющая организация принимает на себя обязательства в течении согласованного срока по заданию Собственника(ов) оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Жилом комплексе расположенном по адресу: г. Рязань, ул. Октябрьская, д. 65, осуществлять иную направленную на достижение вышеуказанных целей деятельность.

2.3. 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.

2.4. Состав и технические характеристики общего имущества в Жилом комплексе и на его территории, в отношении которого будет осуществляться управление, его адрес указаны в Приложении № 1 к настоящему договору. Техническое состояние общего имущества Жилого комплекса отражается в акте.

2.5 Перечень технической документации на жилой комплекс и иных связанных с оказанием услуг по управлению документов указаны в приложении №2.

2.6. Перечень услуг и работ по оказанию услуг управления, содержанию и текущему ремонту общего имущества в жилом комплексе, порядок изменения такого перечня, а также перечень коммунальных услуг, которые предоставляет управляющая организация, указаны в Приложении №3 к настоящему договору.

2.7 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 обязана:

3.1.1. Оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по ремонту общего имущества в Жилом комплексе, а также иные работы в соответствии с Приложением №3, к настоящему Договору. В случае оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества Управляющая компания обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

3.1.2. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Жилого комплекса, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника(ов) либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащего Собственнику(ам) помещения, в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

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 в Жилом комплексе;
- 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. Вести и хранить документацию (в том числе на магнитных носителях), полученную от Застройщика, в соответствии с перечнем, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние Жилого комплекса, в соответствии с результатами проводимых осмотров.

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

3.1.7. 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.

3.1.8. 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.

3.1.9. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника(ов), вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Не позднее 10 рабочих дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу.

3.1.10. 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.

3.1.11. 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.

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

3.1.13. 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;

3.1.14. Предоставить собственнику(ам) 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;
- порядок и форма оплаты содержания жилья и обслуживания внутридомовых инженерных систем;
- 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;
- 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.

3.1.15. Производить по требованию Собственника сверку платы за содержание жилого помещения в течении 5

рабочих дней выдавать документы, подтверждающие правильность начисления платежей, а также правильность начисления установленных федеральными законами и договором неустоек (пеней).

3.1.16. Не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем представлять собственникам помещений платёжные документы, на основании которых вносится плата за жилое помещение и коммунальные услуги.

3.1.17. Информировать в письменной форме собственников помещений Жилого комплекса 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.

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

3.1.19. Обеспечивать соблюдение принятых органами управления Жилого комплекса в пределах и в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации локальных актов в отношении общего имущества собственников.

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

3.1.21. 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 Жилого комплекса 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 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 Жилого комплекса, 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 Жилого комплекса вносить на рассмотрение собственников предложения о перечне, объемах, уровне качестве услуг и работ.

3.2.9. Самостоятельно определять стоимость услуг и работ, выполняемых непосредственно управляющей организацией по договору оказания услуг по обслуживанию общедомового имущества в Жилом комплексе.

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

3.2.11. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации и актами органов местного самоуправления, регулирующими отношения по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в Жилом комплексе.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Своевременно и в полном объёме вносить плату за содержание и ремонт жилого(нежилого) помещения.

3.3.2. Сообщать Управляющей компании свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ в помещение Собственника при его отсутствии.

3.3.3. Соблюдать следующие требования:

а) информировать Управляющую компанию о переносе инженерных сетей;

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

в) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества нежилого здания;

3.3.4. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутренних инженерных коммуникаций, санитарно-технического и

иного оборудования, находящегося в помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Собственником время, а работников аварийных служб - в любое время.

3.3.5. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в Жилом комплексе.

3.3.6. На общем собрании собственников помещений принимать решения о проведении текущего ремонта общего имущества Жилого комплекса 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).

3.3.7. 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.

3.3.8. 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.

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

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

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

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

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 организации 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. Осуществлять предварительную оплату за жилое помещение и водоснабжение в счет будущих расчётных периодов, на основании предоставленных Управляющей организации платёжных документов.

3.4.10. 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.

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.

3.6. Обязанности собственников по содержанию общедомового имущества.

3.6.1. В связи с наличием в стяжке полов, а также в стенах и потолках Помещения коммуникаций и систем инженерного оборудования, не допускается сверление отверстий, пробивка борозд, обустройство штраб в полах, а также выполнение других работ, при которых может быть повреждена их поверхность.

3.6.2. Запрещается пробивка отверстий в стенах-пилонах, стенах-диафрагмах и колоннах над дверными и оконными проемами, а также проведение иных работ, при которых может быть повреждена поверхность несущих элементов многоэтажного здания.

3.6.3. В целях недопущения увеличения нагрузки на несущие конструкции здания сверх допустимых по проекту (расчету по несущей способности, по деформациям), устройство стяжек в полах, обустройство перегородок из тяжелых материалов, размещение дополнительного оборудования в помещениях допускается только с разрешения надлежаще уполномоченного на то представителя Застройщика.

3.6.4. В целях обеспечения сохранности наружной теплоизоляционной системы размещение кондиционера на фасаде здания осуществляется в согласованном с Управляющей организацией месте и допускается исключительно силами уполномоченной Застройщиком организации или уполномоченным Застройщиком индивидуальным предпринимателем.

3.6.5. Запрещается устанавливать на крышах и наружных стенах зданий индивидуальные телевизионные антенны и другие устройства и оборудование.

3.6.6. Собственник обязан обеспечить надлежащую эксплуатацию коммуникаций, систем инженерного оборудования, системы телеметрии, систем пожарной сигнализации в Помещении, а также не наносить повреждения или каким-либо иным образом препятствовать исправному функционированию указанных систем.

3.6.7. В связи с установкой системы пожарной сигнализации и в целях недопущения автоматического привода исполнительных механизмов и устройств систем приточно-вытяжной противодымной вентиляции, запрещается курение в Помещении, а также в местах общего пользования в многоквартирном доме.

3.6.8. Запрещено устанавливать дополнительную входную дверь на лестничной площадке, создавая таким образом тамбур перед входами в квартиры на лестничной клетке.

3.6.9. Собственник обязан завершить производство ремонтных работ подписанием с представителем Застройщика акта соответствия, подтверждающим соблюдение вышеуказанных требований. В противном случае гарантийные обязательства Застройщика на помещение, не распространяются.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА.

РАЗМЕР ПЛАТЫ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ ПО ДОГОВОРУ.

4.1. Цена Договора определяется:

- размером платы за жилое помещение;
- размером платы за обслуживание домофона.

4.2. Цена Договора равна сумме платежей всех собственников помещений многоквартирного дома за год подлежащих внесению ими в счёт платы за жилое помещение в соответствии с жилищным законодательством.

4.3. Плата за жилое/нежилое помещение для каждого Собственника включает в себя:

1) плату за работы и услуги по обслуживанию общедомового имущества, содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников помещений в Жилом комплексе, установленную из расчета за 1 кв. метр общей площади жилого помещения. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается одинаковым для собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме;

4.4. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме, определяется на общем собрании собственников помещений в таком доме, которое проводится в порядке, установленном статьями 45 - 48 Жилищного Кодекса Российской Федерации. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме определяется с учетом предложений управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем один год и устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями к содержанию общего имущества установленными разделом II Правил содержания общего имущества.

4.5. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем на основании платежных документов, представляемых Управляющей организацией не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

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

4.7. Размер неустоек (пеней) за нарушение Собственником условий Договора, рассчитанных в соответствии с Федеральными Законами РФ и настоящим Договором, указывается исполнителем в отдельном документе, направляемом потребителю в течение 5 рабочих дней.

4.8. Плата за жилое помещение вносится через терминалы и операторов Прио-Внешторгбанка (ОАО) города

Рязани на расчётный счёт Управляющей компании или непосредственно в кассу Управляющей организации на основании платежного документа утвержденной формы.

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

4.10. 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.

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

4.12. В случае непринятия собственниками многоквартирного дома решения о размере платы за жилое помещение на очередной год, плата за жилое помещение может быть изменена (проиндексирована) на величину уровня инфляции за истекший год, определяемого в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

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:

- советом многоквартирного дома;
- отдельными собственниками помещений 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 5 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 Председателя совета дома или лица уполномоченного собственниками в приемке результатов работ, в проведении мероприятий по Жилому комплексу 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:

5.4. Своевременное осуществление платежей по договорам с подрядными организациями.

5.5. Наличие и исполнение перспективных и текущих планов работ по оказанию услуг по управлению, содержанию и ремонту жилищного фонда.

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

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

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

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

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

5.10. Управляющая организация ежегодно в течении первого квартала текущего года предоставляет собственникам помещений Жилого комплекса письменный отчет о выполнении условий настоящего Договора за предыдущий год.

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

7.4. 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 правопробретателем 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.

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. Размер платы за содержание и ремонт жилого/нежилого помещения для собственников помещений в многоквартирном доме.

12. РЕКВИЗИТЫ, ПОДПИСИ СТОРОН

Управляющая организация:

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Единство»

Юридический адрес: 390044, Рязанская область, город Рязань, Народный бульвар, дом 15

Почтовый адрес: 390044, Рязанская область, город Рязань, Народный бульвар, дом 15

ОГРН 1086234012578, ИНН / КПП 6234061345 / 622901001

р/с 40702810900000004017 в Прио-Внешторгбанке (ОАО) города Рязани

к/с 3010181050000000708, БИК 046126708

Директор

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

Собственник:

_____ / _____