

ДОГОВОР № 8/1-24/15

на управления многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома

г. Уварово Тамбовской обл.

«01» апреля 2015 г.

Собственники помещений в многоквартирном доме № 24 1 микрорайона г.Уварово Тамбовской области, с одной стороны, действующие на основании пункта 1 части 2 статьи 44 Жилищного кодекса РФ, далее именуемые «Собственники» и Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Диалог г. Уварово», в лице Генерального директора Добренко Ирины Александровны, действующей на основании «Устава», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с другой стороны, именуемые совместно в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Редакция Договора разработана на основе положений Приказа Министерства строительства и ЖКХ РФ № 411/пр от 31 июля 2014 г.

Условия настоящего Договора известны собственникам помещений многоквартирного дома, утверждены общим собранием собственников многоквартирного дома и обязательны для исполнения всеми собственниками помещений в соответствии с частью 5 статьи 46 Жилищного кодекса РФ.

1.2. Термины.

Для целей настоящего договора применяются следующие термины и понятия:

Собственник - субъект гражданского права, право собственности которого на помещение в многоквартирном доме зарегистрировано в установленном порядке.

Управляющая организация - юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, а также индивидуальный предприниматель, управляющие многоквартирным домом на основании договора управления многоквартирным домом.

Общее имущество многоквартирного дома - имущество, не являющееся частями квартир и предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе: межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

Коммунальные услуги - деятельность ресурсоснабжающих организаций по холодному водоснабжению, горячему водоснабжению, водоотведению, электроснабжению, газоснабжению и отоплению, обеспечивающая комфортные условия проживания граждан в жилых помещениях.

Жилищные услуги - услуги исполнителя по поддержанию и восстановлению надлежащего технического и санитарного состояния общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, вывозу ТБО и другие услуги, предусмотренные Договором.

Уполномоченное лицо - лицо (лица), выбранное решением общего собрания собственников, наделенное определенными полномочиями. Круг полномочий и порядок осуществления деятельности определяется решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

На основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома № 24, 1 мкрн. г. Уварово (протокол от «31» марта 2015 г.), проведенного в форме заочного голосования, «Собственники» жилых помещений и долей в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме передают, а «Управляющая организация» принимает полномочия по управлению многоквартирным домом в целях обеспечения:

- благоприятных и безопасных условий проживания граждан;
- надлежащего содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме;
- «Собственников» и иных лиц, пользующихся помещениями; жилищно-коммунальными услугами;
- реализации вопросов пользования общим имуществом в многоквартирном доме.

Под этим понимается:

2.1.1. Обеспечение пользователей помещений коммунальными услугами: горячим и холодным водоснабжением, водоотведение, отопление (теплоснабжение), газоснабжение (при наличии) в том числе выбор обслуживающих, ресурсоснабжающих и иных необходимых для достижения целей настоящего договора организаций, а также заключение с ними договоров в интересах «Собственника(ов)», осуществление надзора и контроля за соблюдением этими организациями условий договора.

2.1.2. Выполнение работ и оказание услуг по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества «Собственников» помещений в многоквартирном доме (перечень работ и услуг определен в Приложении № 5 к настоящему договору), а в случае принятия «Собственниками» соответствующего решения - выполнение работ по капитальному ремонту в порядке и на условиях, определенных дополнительным соглашением к настоящему договору.

2.1.3. Вступление в договорные отношения с третьими лицами по вопросам пользования общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме от имени и в интересах собственников помещений при соответствующем решении собственников и при согласии Управляющей организации.

2.1.4. Представление интересов собственников помещений, в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, в судах, арбитражных судах, перед обслуживающими и прочими организациями, принятие мер по предотвращению или прекращению действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения собственниками помещений общим имуществом в многоквартирном доме или препятствующих этому, в том числе в отношениях с третьими лицами, а также представление интересов потребителей по защите их прав, связанных с обеспечением жилищно-коммунальными услугами.

2.1.5. Начисление, сбор и перерасчет платежей для «Собственников» за управление, содержание, текущий ремонт общего имущества дома.

2.1.6. Установление и фиксирование факта неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств, принятие необходимых мер к устранению выявленных нарушений.

2.1.7. Установление фактов причинения вреда имуществу «Собственников», принятие в интересах «Собственников» необходимых мер по возмещению этого ущерба.

- 2.1.8. Подготовка предложений по проведению дополнительных работ и услуг по управлению домом, расчет расходов на их проведение, созыв в этих целях общего собрания «Собственников», заключение дополнительных соглашений к настоящему договору.
- 2.1.9. Подготовка экономических расчетов и обоснований по планируемым работам и услугам, касающимся содержания и текущего ремонта общего имущества.
- 2.1.10. Проверка технического состояния общего имущества в многоквартирном доме.
- 2.1.11. Принятие по акту передачи и хранения технической документации на многоквартирный дом и иных, связанных с управлением домом, документов.
- 2.1.12. Прием и рассмотрение обращений, жалоб «Собственников» на действия (бездействия) обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций, на качество предоставляемых услуг.
- 2.1.13. Ведение бухгалтерской, статистической и иной документации.
- 2.1.14. Открытие и ведение индивидуальных лицевых счетов каждого собственника.
- 2.1.15. Реализация мероприятий по ресурсоснабжению.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. «Управляющая организация» обязана:

- 3.1.1. Обеспечить предоставление «Собственникам» и пользователям жилых помещений коммунальных услуг, отвечающих параметрам качества, надежности и безопасности в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг при условии встречного исполнения ресурсоснабжающими организациями своих обязательств по поставке коммунального ресурса отвечающего параметрам качества и, после заключения соответствующих договоров с ресурсоснабжающими организациями по тарифам, установленным в соответствии с действующим законодательством.
- 3.1.2. Обеспечить предоставление услуг и выполнение работ по управлению, содержанию, текущему ремонту общего имущества «Собственников» в многоквартирном доме в соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, а также другими нормативными актами, устанавливающими параметры качества оказания данных услуг при условии обеспечения Собственниками соразмерности размера платы за содержание и ремонт жилья объему, видам, периодичности услуг, которые предоставляет «Управляющая организация» с учетом требований Постановления Правительства РФ от 03.04.2013 г. № 290.
- 3.1.3. Вести финансовый и бухгалтерский учет, в том числе начисление, сбор и перерасчет платежей «Собственников» помещений за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества «Собственников», оказываемые коммунальные и прочие услуги, имеющиеся льготы самостоятельно или с привлечением третьих лиц, с выдачей извещений собственникам;
- 3.1.4. При необходимости согласовать и организовывать подготовку силами сторонних организаций за счет дополнительных средств собственников сметы и техническую документацию по ремонтным и эксплуатационным работам, по другим видам деятельности, предусмотренные настоящим договором.
- 3.1.5. Вести учет выполненных работ по обслуживанию, содержанию, текущему ремонту многоквартирного дома и придомовой территории.
- 3.1.6. Принимать меры по взысканию задолженности за жилищно-коммунальные услуги, в том числе в судебном порядке, с правом обращения полученных компенсаций за неуплату и возмещения судебных расходов в свою пользу;
- 3.1.7. Обеспечивать учет договоров аренды, соглашений о совладении и прочих хозяйственных договоров в отношении помещений многоквартирного дома.
- 3.1.8. Осуществлять паспортно-регистрационный учет «Собственников» помещений за дополнительную плату согласно расценкам, утвержденным Управляющей организацией, как разновидность дополнительных услуг, принимать документы на регистрацию граждан по месту жительства собственника, самостоятельно, либо с привлечением третьих лиц,
- 3.1.9. Организовать работу по выдаче «Собственникам» помещения необходимых справок в пределах своих полномочий, заверять доверенности, характеристики, осуществлять взаимодействие с уполномоченными органами (федеральная миграционная служба).
- 3.1.10. Информировать «Собственников» и пользователей жилых помещений об изменении размера платы за содержание, текущий ремонт и коммунальные услуги, о подрядных организациях, привлекаемых «Управляющей организацией» к выполнению работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома, о порядке установки индивидуальных приборов учета количества потребляемых коммунальных услуг, а так же о других условиях предоставления услуг, относящихся к предмету настоящего договора.
- 3.1.11. Обеспечивать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание, устранение аварийных ситуаций инженерного оборудования многоквартирного дома на системах санитарно-технического, инженерного и иного оборудования дома.
- 3.1.12. Своевременно информировать «Собственников» и пользователей жилых помещений:
- о сроках предстоящего планового отключения инженерных сетей (водоснабжение, отопление), а также оперативно об авариях на инженерных сетях и сроках их ликвидации;
 - об изменении размера платы за содержание и текущий ремонт жилого помещения, общего имущества многоквартирного дома и коммунальные услуги не позднее, чем за 30 дней до даты ее введения.
- Информирование осуществляется путем вывешивания объявления в подъездах и на информационных стендах многоквартирного дома и (или) в сети Интернет на сайте Управляющей организации.
- 3.1.13. Принимать меры по устранению снижения качества или отсутствия предоставления коммунальных услуг, а в случаях, если они произошли по вине «Управляющей организации», то в течение 3 (трех) дней устранить их.
- 3.1.14. Не допускать при исполнении условий договора использование объектов многоквартирного дома в каких-либо целях, могущих привести к любому виду ущерба или противоречащих требованиям действующего законодательства.
- 3.1.15. В случае выполнения непредусмотренных договором работ производить их при условии платы по дополнительному соглашению сторон.
- 3.1.16. Рассматривать в течение 30 рабочих дней заявления «Собственников» и пользователей помещений, касающихся предоставления услуг по содержанию и ремонту помещений и коммунальных услуг, давать по ним ответы, а также принимать меры к своевременному устранению указанных в них недостатков.
- 3.1.17. В течение 10 рабочих дней рассматривать обращения «Собственников» и пользователей помещений, связанных с согласованием установки индивидуальных приборов учета количества (объемов) потребляемых коммунальных услуг, и реконструкцию сантехнического оборудования.
- 3.1.18. Представлять «Собственникам» ежегодный отчет о выполнении настоящего договора, за прошедший отчетный период, в течение 3 месяцев с момента завершения отчетного года. Отчёт предоставляется путём его размещения в общедоступных местах многоквартирного дома, либо на общем собрании собственников помещений, а также на сайте управляющей организации.
- 3.1.19. Осуществлять информационное взаимодействие с Собственниками, в том числе по вопросам о режиме работы УК, контактной информации, Обеспечение режима доступности к информации через сеть Интернет, информационные стенды и другими способами.

3.1.20. Соблюдать режим защиты персональных данных Собственников с учетом положений Федерального закона № 152-ФЗ от 27.07.2006 г.

3.2. «Управляющая организация» имеет право:

- 3.2.1. Требовать надлежащего исполнения «Собственниками» своих обязанностей по настоящему договору.
- 3.2.2. Самостоятельно привлекать в случае необходимости к выполнению работ по настоящему договору подрядные организации, проводить выбор подрядных и прочих организаций для оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в том числе и на конкурсной основе, заключать с ними договоры от имени и за счёт потребителей (собственников помещений), либо оказывать услуги и выполнять работы самостоятельно;
- 3.2.3. Оказывать дополнительные платные услуги «Собственникам» и пользователям помещений в соответствии с Перечнем работ и услуг, в том числе выполнять заявки по ремонту личного имущества собственника за дополнительную плату, на условиях, дополнительно согласованных с собственником или пользователем помещения;
- 3.2.4. Осуществлять самостоятельный отбор и прием на работу обслуживающего персонала в соответствии с функциями по управлению, определенными настоящим договором, а также в соответствии с трудовым законодательством РФ.
- 3.2.5. Требовать от «Собственника(ков)» оплаты жилищно- коммунальных услуг в порядке и на условиях, установленных настоящим договором. В установленном законом порядке, взыскивать сумму неплательщиков и пеней за несвоевременную оплату услуг в судебном порядке, с правом обращения полученных компенсаций за неуплату и возмещения судебных расходов в свою пользу;
- 3.2.6. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине «Собственника».
- 3.2.7. Требовать допуска в жилое помещение в заранее согласованное с «Собственниками» время работников «Управляющей организации», а также иных специалистов организаций, имеющих право на проведение работ на системах тепло-, газо-, электро-, водоснабжения, канализации, представителей органов государственного надзора и контроля для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, проведения необходимых ремонтных работ, а также контроля за их эксплуатацией, а для ликвидации аварий - в любое время суток.
- 3.2.8. Отказывать в выдаче справок, и иных документов, а равно и любых пояснений и разъяснений лицам, имеющим задолженность перед Управляющей организацией за управление содержанием жилья и (или) коммунальные услуги в размере 10 000 руб. и более
- 3.2.9. Заключать и корректировать договоры на техническое обслуживание, санитарное содержание и текущий ремонт жилого дома, и другие необходимые договоры, связанные с эксплуатацией, текущим ремонтом принятого в управление многоквартирного дома, осуществлять контроль за их выполнением.
- 3.2.10. При необходимости согласовать и организовывать подготовку силами сторонних организаций за счет дополнительных средств собственников сметы и техническую документацию по ремонтным и эксплуатационным работам, по другим видам деятельности, предусмотренные настоящим договором.
- 3.2.11. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору. Принимать, с учетом решений, принятых на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, решение о включении в план работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме работ, имеющих первостепенное значение для обеспечения комфортных и безопасных условий проживания,
- 3.2.12. Хранить и выдавать копии правоустанавливающих документов на помещения, а также документов, являющихся основанием для проживания граждан в помещении;
- 3.2.13. Принимать участие в общих собраниях собственников помещений, по поручению собственников оказывать содействие в подготовке, организации и проведении общих собраний собственников.

3.3. «Собственники» обязаны:

- 3.3.1. Выполнять решения общих собраний «Собственников».
- 3.3.2. Использовать жилые помещения, находящиеся в их собственности, в соответствии с их назначением, а также с учетом ограничения использования, установленных ЖК РФ.
- 3.3.3. Соблюдать правила пользования жилыми помещениями, общим имуществом многоквартирного дома и коммунальными услугами, в частности, Правила пользования жилыми помещениями, Правила предоставления коммунальных услуг (в части, не противоречащей ЖК РФ).
- 3.3.4. Содержать и поддерживать принадлежащее им помещение, санитарно-техническое и электрическое оборудование внутри помещений в надлежащем техническом и санитарном состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, производить за свой счет ремонт внутри собственных помещений, соблюдать права и законные интересы других «Собственников», технические, противопожарные и санитарные правила содержания дома.
- 3.3.5. Собственники помещений должны обеспечивать доступность к общему имуществу (инженерное оборудование), расположенное в помещении (квартира и т.д.) при проведении ежегодных плановых и аварийных осмотров общего имущества. В иных случаях, все риски, связанные с причинением вреда имуществу собственника, иных собственников, третьих лиц, в результате аварийных и иных нештатных ситуаций несет собственник, не обеспечивавший доступ к инженерному оборудованию, относящемуся к общему имуществу в соответствии с Постановления Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491.
- 3.3.7. Не допускать выполнения работ или совершения иных действий, приводящих к порче помещений или конструкций многоквартирного дома, загрязнению придомовой территории.
- 3.3.8. При обнаружении неисправностей санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, немедленно принимать возможные меры к их устранению и незамедлительно сообщать о таких неисправностях и повреждениях «Управляющей организации».
- 3.3.9. Соблюдать права и законные интересы соседей.
- 3.3.10. Согласовывать в порядке, установленном «Управляющей организацией», установку индивидуальных приборов учета количества (объемов) потребляемых коммунальных услуг.
- 3.3.11. Своевременно вносить плату за управление, содержание, ремонт общего имущества и коммунальные услуги.
- 3.3.12. В случае если помещение «Собственника(ов)» оборудованы приборами учета потребления коммунальных услуг:
 - обеспечивать доступ к приборам учета работникам «Управляющей организации» и обслуживающих подрядных организаций, с момента вступления в действие настоящего договора - для опломбирования и снятия первичных показаний, и далее для периодических проверок на соответствие записей в платежном документе фактическим показаниям;
 - нести ответственность за сохранность приборов учета, пломб и достоверность снятия показаний;
 - вести учет потребляемых коммунальных услуг;
 - при выходе из строя прибора учета немедленно сообщить «Управляющей организации», а также сделать отметку в платежном и учетном документах;
- 3.3.13. Извещать «Управляющую организацию»:
 - об изменении числа проживающих в течение 10 дней с момента соответствующего изменения, в том числе временно проживающих в жилых помещениях лиц, прибывших для временного проживания на срок свыше 90 дней;
 - о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещения в случае временного отсутствия «Собственника(ов)» и пользователей помещений, на случай проведения аварийных работ;

- о предстоящих переустройстве и перепланировке помещений.

3.3.14. Обеспечивать доступ в помещения работникам «Управляющей организации» и обслуживающих подрядных организаций с предъявлением документа, удостоверяющего личность, для проведения плановых осмотров основных конструктивных элементов многоквартирного дома и инженерного оборудования, а также для выполнения необходимых ремонтных и аварийных работ.

3.3.15. Переустройство и перепланировку помещений производить в соответствии с установленным действующим законодательством порядком.

3.3.16. Не производить без письменного разрешения «Управляющей организации»:

- установку, подключение и использование электробытовых приборов и машин, не предназначенных для использования в домашних условиях, дополнительных секций приборов отопления, регулирующих устройств и запорной арматуры;

- подключение и использование бытовых приборов и оборудования, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технического паспорта и не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормам;

- нарушение существующей схемы поставки и учета коммунальных услуг.

3.3.17. Нести эксплуатационную ответственность за техническое состояние инженерного оборудования и коммуникаций, находящихся внутри принадлежащих им помещений.

3.3.18. В полном объеме производить оплату распределенного объема коммунальных услуг, в т.ч. в размере превышения объема коммунальных услуг, предоставленных на общедомовые нужды, определенных исходя из показаний коллективных (общедомовых) приборов учета, над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения.

3.3.19. в полном объеме производить оплату, за счёт собственных средств услуги по приёму и перечислению денежных средств за жилищно-коммунальные услуги.

3.4. «Собственники» имеют право:

3.4.1. Самостоятельно, без согласования с другими «Собственниками» и «Управляющей организацией» владеть, пользоваться и распоряжаться своими помещениями в соответствии с их назначением и пределами их использования, установленными жилищным законодательством.

3.4.2. Принять решение в п. 7.1., ст. 155 ЖК РФ Собственники вправе принять решение о внесении платы за коммунальные услуги непосредственно в ресурсоснабжающие организации.

3.4.3. Предоставлять помещения в пользование, аренду или на ином законном основании физическим или юридическим лицам с учетом требований гражданского и жилищного законодательства.

3.4.4. Производить переустройство и перепланировку помещений в соответствии с установленным действующим законодательством.

3.4.5. Обратиться в «Управляющую организацию» для ознакомления со всеми документами, связанными с управлением их многоквартирным домом с учетом положения п. 3.2.8. настоящего Договора.

3.4.6. Формировать фонды для непредвиденных неотложных работ за счет целевых средств, которые аккумулируются управляющей организацией и учитываются отдельно от средств поступающих в рамках текущих платежей по содержанию и текущему ремонту общего имущества.

3.4.7. Решением общего собрания выбирать «Уполномоченное лицо (лица)», через которое осуществляется проверка и контроль объемов выполненных работ по содержанию и ремонту общего имущества дома.

4. РАЗМЕР ПЛАТЫ (ЦЕНА ДОГОВОРА)

ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ РАЗМЕРА ПЛАТЫ .

4.1. На момент заключения договора размер платы за услуги по управлению, содержанию и текущему ремонту в рамках настоящего Договора установлена решением общего собрания собственников многоквартирного дома;

4.2. Цена (размер платы) по настоящему договору на период с 01.04.2015 г. по 31.03.2016 г. включительно устанавливается в сумме 1636432 рубля 32 копейки (один миллион шестьсот тридцать шесть тысяч четыреста тридцать два рубля 32 коп).

Ставка (расчетная) для оплаты собственниками помещений дома, исходя из данной цены договора на момент заключения договора составляет 17 рублей 90 копеек на 1 кв.

Собственники помещений производят оплату в рамках Договора за следующие услуги:

управление многоквартирным домом - 323244,77 руб.

оплата услуг по договору с ОГУП «ТТЭР» - 100205,95 руб.

услуги банка по договору - 16364,32 руб.

услуги, работы по содержанию общего имущества – 323468,88 руб.

текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома – 432148,30 руб.

техническое обслуживание – 391907,14 руб.

рентабельность – 49092,96 руб.

Собранные денежные средства, за услуги по управлению, содержанию и ремонту общего имущества по договору с ООО УК «Диалог г.Уварово» перечислять на р/счёт ООО УК «Диалог г.Уварово».(расчеты производить через ОГУП «Тамбовтеплоэнергоресурс»). Однако, в соответствии с п.7.1 статьи 155 Жилищного кодекса РФ. оплату услуг за поставку холодного-горячего водоснабжения, водоотведение, отопление, поставку электроэнергии (за исключением коммунальных услуг, потребляемых при использовании общего имущества в многоквартирном доме), услуги по вывозу и утилизации ТБО производить непосредственно поставщикам данного вида работ-услуг (ОАО «ТОСК» ОАО «ТСК» ООО «Благоустройство») через ОГУП «Тамбовтеплоэнергоресурс»

На момент заключения договора стоимость услуг ООО «Благоустройство» в размере 1 руб. 21 коп., услуг ОГУП «Тамбовтеплоэнергоресурс» по выполнению информационно- вычислительных работ и расчётно- кассового обслуживания сбору, перечислению, хранению и т. д. денежных средств в размере 1 рубль.54 коп. / 1 кв.м площади помещения включаются в размер платы по договору на управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома № 24 и могут быть изменены с учётом уровня инфляции.

4.3. Цена (размер платы) по настоящему договору на последующие периоды может устанавливаться на основании Порядка (методики) определения (расчета) Управляющей организацией стоимости указанных в договоре в соответствии с п.2 ч 3 ст. 162 ЖК РФ услуг и работ, и может индексироваться при изменении уровня инфляции, уровня потребительских цен или значений, рассчитываемых на основании совокупности указанных показателей.

4.4. Управляющая организация информирует Собственников об изменении ставок, указанных в разделе 4 настоящего Договора не позднее, чем за 10 дней до их изменения путем размещения информации об этом в общедоступных местах многоквартирного дома, на сайте управляющей организации.

4.5. При поступлении платежей в размере, меньшем предусмотренного сметой (расчетом к договору), и при отсутствии переборов по другим статьям Управляющая организация приостанавливать выполнение части работ по текущему ремонту общего имущества, которые не могут привести к нарушению режима эксплуатации многоквартирного дома;

4.6. При поступлении платежей в размере, большем запланированных, или при сокращении запланированных затрат полученные за счет экономии предоставляемых жилищных услуг, денежные средства до конца финансового года остаются на расчетном счете Управляющей организации и могут быть направлены: на возмещение убытков, связанных с предоставлением жилищных услуг, на проведение работ в квартирах по заявкам собственников, на оплату дополнительных работ и услуг по содержанию и текущему ремонту, на компенсацию инвестированных Управляющей организацией в общее имущество средств, на увеличение рентабельности, на возмещение убытков по деликатным отношениям, актам вандализма, штрафным санкциям по данному дому, или использоваться в соответствии с решением учредителей.

4.7. Размер платы должен отвечать принципу соблюдения баланса интересов собственников и УК.

4.8. Оплата производится на основании квитанции, способами рекомендованными «Управляющей организации» с учетом интересов и удобства Собственников.

4.9. Обязанность по внесению платы возникает у «Собственника(ов)» с момента возникновения права собственности на помещение в многоквартирном доме.

4.10. До и после заселения жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов в установленном порядке расходы на содержание жилых помещений и коммунальные услуги несут соответственно органы государственной власти и органы местного самоуправления или уполномоченные ими лица.

4.11. Ошибки и искажения, допущенные при снятии показаний или оплате, учитываются «Управляющей организацией» по мере их выявления, путем перерасчета за последний расчетный период со дня предыдущей проверки, но не более срока исковой давности.

4.12. При выходе из строя прибора учета потребления коммунальных услуг оплата производится по утвержденным нормативам, но не ниже среднемесячного фактического потребления данной услуги за предыдущий период (12 месяцев).

4.13. При изменении по решению органов местного самоуправления или по решению органов по тарифному регулированию в период действия настоящего договора тарифов за коммунальные услуги заключения дополнительного соглашения «Сторон» о внесении соответствующих изменений в договор не требуется. При расчетах за услуги по содержанию и ремонту общего имущества и за коммунальные услуги будут применяться новые тарифы и плата с даты введения их в действие.

4.14. Срок внесения ежемесячных платежей по настоящему договору:

- плата вносится ежемесячно до 10 (десятого) числа месяца, следующего за расчетным месяцем;
- при временном отсутствии «Собственника(ов)» или иных проживающих в помещении граждан, внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утвержденном Правительством РФ;
- «Собственники» и пользователи помещений, имеющие право на льготы и субсидии, вносят плату за содержание и ремонт общего имущества и коммунальные услуги, исходя из размера платы, рассчитанной с учетом льгот.

4.15. Не использование «Собственниками» помещений либо отказ от пользования общим имуществом не является основанием для освобождения «Собственников» полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме. Перерасчет платы по услуге «управление» не производится.

4.16. При оплате «Собственником(ми)» и пользователями помещений ресурсоснабжающими организациями коммунальных услуг, «Управляющая организация» участвует в расчетах, порядок и ведение которых установлен настоящим договором и договорами, заключаемыми «Управляющей организацией» с соответствующими ресурсоснабжающими организациями.

4.17. «Собственник(и)» несут ответственность за своевременность платежей пользователей помещений.

4.18. При принятии «Собственниками» помещений решения о проведении отдельных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме стоимость соответствующих работ, утвержденная на собрании «Собственников» помещений, включается в цену договора на период выполнения таковых работ.

4.19. Услуги «Управляющей организации», оказываемые «Собственникам» и не предусмотренные настоящим договором, должны выполняться за дополнительную плату, устанавливаемую по взаимной договоренности «Сторон».

4.20. В случае принятия решения Собственниками о внесении платы за коммунальные услуги в порядке п. 7.1., ст. 155 ЖК РФ, Управляющая организация не вправе осуществлять расчеты с Собственниками за потребленные ресурсы.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. Стороны несут материальную ответственность за невыполнение или ненадлежащее выполнение взятых на себя обязательств по настоящему договору в соответствии с его условиями и действующим законодательством РФ.

5.2. «Стороны» не несут ответственности по своим обязательствам, если:

- в период действия настоящего договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;
- невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера;
- надлежащее исполнение условий договора оказалось невозможным вследствие вины, неисполнения либо несвоевременного выполнения своих обязанностей по договору другой стороной договора.

5.3. В случае установления органами внутренних дел, другими компетентными органами факта проживания без регистрации, оформленной в соответствии с действующим законодательством, иного количества проживающих и невнесения за них платы за оказанные услуги, «Управляющая организация» вправе взыскать с «Собственника(ов)» жилых помещений плату, не полученную по настоящему договору выгоду.

5.4. «Собственники» жилых помещений, не обеспечившие допуск должностных лиц «Управляющей организацией» или специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, канализации, для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем договоре, несут имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий перед «Управляющей организацией» и третьими лицами.

5.4. Управляющая организация не несет ответственности по обязательствам третьих лиц.

5.5. Управляющая организация не несет ответственность по долгам Собственника за предоставленные последнему коммунальные услуги ресурсоснабжающими организациями.

5.6. Собственник несет ответственность за последствия принятия решения об установлении размера платы за содержание и ремонт, не позволяющего обеспечить надлежащее техническое и санитарное состояние общего имущества.

5.7. Собственник несет ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ при выявлении факта порчи общего имущества в многоквартирном доме или порчи имущества других собственников при несоблюдении своих обязательств, предусмотренных разделом 3.3. настоящего Договора.

5.8. Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему договору, обязана незамедлительно известить другую сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств.

5.9. Окончание срока действия настоящего договора не освобождает «Стороны» от ответственности за нарушение его условий в период его действия.

6. СРОК ДЕЙСТВИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

6.1. Настоящий Договор заключен на срок 5 лет, вступает в силу с момента утверждения общим собранием собственников

и действует с 01.04.2015 года по 31.03.2020 года включительно.

6.2. Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, если за один календарный месяц до окончания срока его действия ни одна из сторон не заявит о его расторжении, изменении, дополнении, либо о заключении договора на иных условиях. Количество пролонгаций не ограничено.

6.3. Полномочия по Управлению многоквартирным домом, предусмотренные настоящим Договором, возникают у Управляющей организации не позднее 30 дней с момента принятия общим собранием собственников помещений решения о выборе управляющей организации.

6.4. Досрочное расторжение договора по инициативе собственников допускается в установленном законом порядке. В случае расторжения настоящего Договора Собственники обязаны компенсировать убытки Управляющей организации в размере фактических затрат по данному дому, в том числе средства, направленные Управляющей организацией на инвестирование в общее имущество.

7. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

7.1. В случае пользования помещениями лицами, не являющимися «Собственниками», а являющимися арендаторами, временными жильцами, иными категориями граждан, к данным лицам могут применяться положения настоящего договора, определяющие обязанности «Собственников». При этом гражданско-правовую и иные виды ответственности за действия и (или) бездействия, указанных в настоящем пункте лиц, несет собственник помещения.

7.2. Контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему договору, объемы выполненных работ по содержанию и ремонту общего имущества дома, может осуществлять уполномоченный представитель собственников из числа граждан-собственников. При не выборе уполномоченного представителя собственников текущий контроль осуществляется Собственниками в соответствии с п.п. 3.4.7. и 3.1.18. настоящего договора, а также в соответствии с действующим законодательством.

7.3. Настоящий договор содержит весь объем соглашений между сторонами в отношении предмета договора, отменяет и делает недействительными все другие обстоятельства, которые могли быть приняты или сделаны сторонами, будь то в устной или письменной форме, до заключения настоящего договора.

7.4. Условия настоящего договора являются одинаковыми для всех «Собственников».

7.5. Все дополнения и изменения к настоящему договору оформляются дополнительными соглашениями в письменной форме, являющимися неотъемлемой частью настоящего договора. Никакие устные договорённости сторон не имеют силы;

7.6. Все споры, и разногласия, возникающие при исполнении обязательств по настоящему Договору, решаются в претензионном порядке. Претензии по выполнению условий настоящего договора должны оформляться Сторонами в письменной форме и направляться контрагенту письмом или вручаться лично под роспись.

7.7. . В случае не достижения согласия в разрешении споров, споры по настоящему договору рассматриваются в Третейском суде Тамбовской области при Автономной некоммерческой организации Юридический центр "Арбитр" расположенный по адресу 392000 г.Тамбов ул. Советская д.70

7.8. В случае прекращения у «Собственника(ов)» права собственности или иного вещного права на помещение в многоквартирном доме, настоящий договор в отношении прежнего «Собственника(ов)» такого помещения считается прекращенным, за исключением случаев, когда ему остались принадлежать на праве собственности иные помещения в многоквартирном доме. У нового «Собственника(ов)» возникает обязанность присоединиться к настоящему договору путем его подписания.

7.9. В части, не урегулированной настоящим договором, «Стороны» руководствуются действующим законодательством.

7.10. При принятии собственниками решения на общем собрании о проведении и софинансировании капитального ремонта будет оформляться дополнительное Соглашение к настоящему договору.

7.11. Настоящий договор составлен с учётом требований действующего законодательства, может быть изменен по согласованию сторон только в письменной форме. Никакие устные договорённости сторон не имеют силы;

7.12. Стороны обязуются сохранять конфиденциальность в вопросах, касающихся любой информации по настоящему Договору, разглашение которой способно нанести Сторонам имущественный либо иной ущерб. В противном случае, виновная Сторона обязуется возместить другой Стороне весь нанесенный ущерб в полном объёме.

7.13. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Один экземпляр хранится в Управляющей компании, второй находится у избранного на общем собрании представителя собственников помещений многоквартирного дома.

7.14. Неотъемлемой частью настоящего договора являются Приложения:

- список собственников (приложение № 1)
- перечень общего имущества собственников в многоквартирном доме. (Приложение № 2);
- перечень работ и услуг по содержанию общего имущества (Приложение № 3)
- перечень услуг по эксплуатационно-техническому обслуживанию: (приложение №4)
- перечень работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме (Приложение № 5).

РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

«ОРГАНИЗАЦИЯ»

ООО Управляющая компания
«Диалог г. Уварово»
393460 Тамбовская обл.,
г. Уварово, 2 микрорайон, дом 7
ИНН/КПП 6830006793/683001001
ОГРН 1146828001077
р/сч. 40702810500100000344
в Уваровском дополнительном офисе
АКБ «ТКПБ» (ОАО) г. Тамбов
БИК 046850755;
кор.счёт № 3010181060000000755

Генеральный директор
ООО УК «Диалог г.Уварово»

«СОБСТВЕННИКИ»:

Сведения о Собственниках и их подписи представлены в
Приложении №1.

Приложение № 5 к Договору № от «_»_____2015 г.

Виды работ по текущему ремонту общего имущества

Объекты выполнения работ

Виды работ

1. Фундаменты.

Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмостки и входов в подвалы.

2. Стены и фасады.

Герметизация стыков, заделка и восстановление архитектурных элементов; смена участков обшивки деревянных стен, ремонт и окраска цоколя здания.

3. Крыши.

Устранение неисправностей кровель.

4. Оконные и деревянные заполнения.

Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений (мест общего пользования).

5. Лестницы, балконы, крыльца (зонты - козырьки), над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей.

Восстановление или замена отдельных участков и элементов.

6. Полы

Замена, восстановление отдельных участков (мест общего пользования).

7. Внутренняя отделка.

Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещениях, в других общедомовых вспомогательных помещениях.

8. Центральное отопление.

Замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления (за исключением внутриквартирных).

9. Водопровод и канализация, горячее водоснабжение.

Замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водопроводов и канализаций, горячего водоснабжения (за исключением внутриквартирных).

10. Электроснабжение и электротехнические устройства.

Замена и восстановление работоспособности электроснабжения здания, за исключением внутриквартирных устройств и приборов.

11. Вентиляция.

Восстановление работоспособности внутридомовой системы вентиляции.

12. Специальные общедомовые технические устройства.

Замена и восстановление элементов и частей элементов специальных технических устройств, выполняемые специализированными предприятиями по договору подряда по регламентам, устанавливаемым заводом-изготовителем либо соответствующими отраслевыми министерствами (ведомствами) и согласованным государственным надзорным органом.

13. Внешнее благоустройство.

Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, отмосток, ограждений и оборудования спортивных площадок и площадок для отдыха, площадок для контейнеро-мусоросборников.

9. ПОДПИСИ СТОРОН

«ОРГАНИЗАЦИЯ»

ООО Управляющая компания «Диалог г. Уварово»
393460 Тамбовская обл.,

«СОБСТВЕННИКИ»:

Сведения о Собственниках и их подписи
представлены в Приложении №1.

г. Уварово, 2 микрорайон, дом 7
ИНН/КПП 6830006793/683001001
ОГРН 1146828001077
р/сч. 40702810500100000344
в Уваровском дополнительном офисе
АКБ «ТКПБ» (ОАО) г. Тамбов
БИК 046850755;
кор.счёт № 30101810600000000755

Генеральный директор
ООО УК «Диалог г.Уварово»

/ И.А.Добренко./

Приложение № 3

к Договору управления №__ от «__»_____2014 г.

ПЕРИОДИЧНОСТЬ И ВИДЫ РАБОТ по текущему ремонту общего имущества

Срок проведения

Периодичность работ

1. Содержание помещений общего пользования

1.1. Подметание полов во всех помещениях общего пользования

1 раз в неделю в день мытья полов

1.2. Влажная уборка полов во всех помещениях общего пользования

1 раз в неделю

1.3. Уборка технического этажа, чердака, технического подвала

сентябрь

1 раз в год

1.4. Дератизация

по мере необходимости

по договору

1.5. Дезинсекция

по мере необходимости

по заявке

2. Вывоз бытовых отходов

2.1. Вывоз твердых бытовых отходов

ежедневно

2.2. Вывоз крупногабаритного мусора

понедельник

1 раз в неделю

3. Уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества

3.1. Подметание земельного участка в летний период

5 раз в неделю

3.2. Уборка мусора с газона, очистка урн

6 раз в неделю

3.3. Уборка мусора на контейнерных площадках

6 раз в неделю

3.4. Сдвигка и подметание снега при отсутствии снегопада

по мере необходимости

3.5. Сдвигка и подметание снега при снегопаде

по мере необходимости,

3.6. Уход за зелеными насаждениями

Санитарная обрезка деревьев 2-3 раза за летний период

4. Техническое обслуживание, технические осмотры отдельных элементов и помещений жилых домов

4.1. Проведение технических осмотров и устранений незначительных неисправностей в инженерных системах

май - август

1 раз в год

4.2. Прочистка канализационного лежачка

по мере необходимости

Срок проведения

Периодичность работ

4.3. Проверка исправности канализационных вытяжек

май - сентябрь

1 раз в год

4.4. Проверка наличия тяги в вентиляционных каналах

май - сентябрь

1 раз в год

4.5. Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов

по мере необходимости (не более 1 раза в год)

4.6. Осмотр пожарной сигнализации и средств тушения дома

май - август

1 раз в год

4.6. Техническое обслуживание внутридомового и наружного газового оборудования

по договору

6.5. Проверка состояния продухов в цоколях зданий

летний период

по мере необходимости

6.6. Ремонт и укрепление входных дверей

по мере необходимости

7. Проведение частичных осмотров

7.1. Укрепление трубопроводов

летний период

по мере необходимости

7.2. Мелкий ремонт изоляции

летний период

по мере необходимости

7.3. Протирка электролампочек, смена перегоревших электролампочек на лестничных клетках, технических подпольях и чердаках

по мере необходимости

7.4. Устранение мелких неисправностей электропроводки

по мере необходимости

8. Устранение аварий и выполнение заявок населения

8.1. Устранение аварий

по мере необходимости

8.2. Выполнение заявок населения

по мере необходимости

9. Прочие работы

9.1. Регулировка и наладка вентиляции

май - август

1 раз в год

9.2. Промывка и опрессовка системы центрального отопления

май - август

1 раз в год

9.3. Регулировка и наладка систем автоматического управления инженерным оборудованием

1 раз в год

9.4. Очистка кровли от мусора и грязи

весенне-летне-осенний период

по мере необходимости

(2 раза в год)

10. Текущий ремонт общего имущества

10.1. Фундамент

по мере необходимости

10.2. Стены

по мере необходимости

10.3. Балконы, козырьки, лоджии

по мере необходимости

10.4. Перекрытия

по мере необходимости

10.5. Полы

по мере необходимости

10.6. Крыши

по мере необходимости

5. Подготовка жилых зданий к эксплуатации в весенне-летний период

5.1. Расконсервация и ремонт поливочной системы

май

1 раз в год

5.2. Консервация системы центрального отопления

май

1 раз в год

5.3. Ремонт и оборудование детских спортивных площадок

май

1 раз в год

5.4. Ремонт просевших отмостков

в течение летнего периода

по мере необходимости

6. Подготовка жилых зданий к эксплуатации в осенне-зимний период

6.1. Укрепление и ремонт парапетных ограждений

летний период

1 раз в год

6.2. Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления/^

летний период

1 раз в год

6.3. Утепление и прочистка дымовентиляционных каналов

летний период

по мере необходимости

6.4. Замена разбитых стекол окон и дверей помещений общего пользования

по мере необходимости (1 раз в год)

Срок проведения

Периодичность работ

10.7. Окна, двери, световые фонари

(мест общего пользования)

по мере необходимости

10.8. Лестницы ■

по мере необходимости

10.9. Теплоснабжение

по мере необходимости

10.10. Горячее водоснабжение

по мере необходимости

10.11. Газоснабжение

по мере необходимости

10.12. Внутридомовое электро-телеоборудование

по мере необходимости

10.13. Водоснабжение и водоотведение

по мере необходимости

10.15. Объекты внешнего благоустройства

по мере необходимости