

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ № _____
многоквартирным домом

г. Липецк

" 01 " октября 2015 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Городская управляющая компания «Октябрьская» в лице директора Ериховой Светланы Ивановны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», с одной стороны, и собственником жилого помещения - квартиры № 136 в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Липецк, ул. Восстания, д. 41,

Ерихов Владимир Владимирович
(фамилия, имя, отчество собственника)

паспорт (кем) Юно Захарович Ерихов серии 4204 № 023483 выдан (когда) 10.08.2004, действующим на основании Свидетельства № 4848/00169 от 02.05.2004, именуемый в дальнейшем «Собственник», далее совместно именуемые «Стороны», заключили договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Собственник поручает, а Управляющая компания за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу: г. Липецк, ул. Восстания, д. 41, осуществлять иную деятельность, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом, а именно:

1.1.1. Обеспечивать предоставление услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников в многоквартирном доме (в том числе и услуги по управлению многоквартирным домом) в зависимости от фактического состояния общего имущества и в пределах денежных средств, поступивших в адрес Управляющей компании от Собственников.

1.1.2. Обеспечивать предоставление коммунальных услуг Собственникам помещений, а также членам семьи Собственника, иным законным пользователям Помещения Собственника в соответствии с обязательными требованиями, утвержденными Правительством Российской Федерации, установленного качества и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу: холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, отопление, энергоснабжение мест общего пользования.

Осуществлять контроль за соблюдением условий договоров, качеством и количеством поставляемых услуг, их исполнением, а также вести их учёт.

1.1.3. Обеспечивать техническое обслуживание приборов учета холодной и горячей воды, установленных в Помещении Собственника.

1.1.4. Обеспечивать предоставление иных услуг Потребителю, состав которых определяется по степени благоустройства жилого дома или квартиры (телевидения, видеонаблюдения, домофона, кодового замка двери подъезда, и т.п.).

1.1.5. Подготавливать и передавать на утверждение Собственникам проект проведения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме (с учетом сроков износа конструктивных элементов или инженерных систем), содержащий перечень видов работ, сроки и расчет расходов на их проведение, с указанием контрагентов, осуществляющих отдельные виды работ и итогового размера стоимости капитального ремонта из расчета на 1 кв.м. площади Помещений. По окончании капитального ремонта предоставлять отчет о фактически выполненных работах или услугах, сроках их выполнения, фактических расходах и т.д. с внесением в техническую документацию по дому.

1.1.6. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений, в сроки, установленные законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

1.1.7. Начислять с учетом льгот, осуществлять сбор и перерасчет платежей Собственников (законных пользователей помещений) за предоставленные жилищно-коммунальные услуги с правом передачи этих полномочий по договору третьим лицам, с учетом норм действующего законодательства осуществлять

меры по взысканию с Собственников (законных пользователей помещений) задолженности при не оплате за предоставленные жилищно-коммунальные услуги, на Управляющую компанию.

1.1.8. Вести бухгалтерскую, статистическую и иную документацию, в связи с исполнением предмета настоящего договора с правом передачи полномочий по договору третьим лицам в соответствии с действующим законодательством, без взимания дополнительной платы Управляющей компанией без передачи полномочий собственникам.

1.1.9. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков.

1.1.10. Устанавливать и фиксировать факты неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств, участвовать в составлении соответствующих актов.

1.1.11. Принять и хранить проектную, техническую, а также исполнительную и иную документацию на многоквартирный дом, вносить изменения и дополнения в указанную документацию в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

1.1.12. Совершать другие юридически значимые и иные действия, направленные на управление многоквартирным домом, в связи с исполнением предмета настоящего договора.

1.1.13. Выполнять иные функции в соответствии с решениями Собственников.

1.2. Перечень и периодичность услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме определяются в соответствии с Приложением № 1 к настоящему Договору.

1.3. Порядок предоставления коммунальных услуг определяется Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденных Постановлением Правительства РФ.

1.4. В состав общего имущества собственников данного дома входят помещения в данном доме, принадлежащие собственникам на праве общей долевой собственности, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более чем одного помещения в данном доме (межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное оборудование, предназначенное для обслуживания более одного помещения, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, сантехническое 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. Приложение 2.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Управляющая компания обязана:

2.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством Российской Федерации с наибольшей выгодой в интересах Собственника в соответствии с целями настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

2.1.2. Оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с «Перечнем и периодичностью работ, услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома» (Приложение № 1 к настоящему Договору).

2.1.3. Обеспечивать предоставление коммунальных услуг Собственникам помещений, членам семьи Собственника, арендаторам, иным законным пользователям помещениями Собственника в Многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, установленного качества, и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе:

- а) холодное водоснабжение;
- б) горячее водоснабжение;
- в) водоотведение;
- г) электроснабжение мест общего пользования;
- д) отопление (теплоснабжение);
- е) техническое обслуживание домофонов и систем доступа (кодовый замок).

2.1.4. Предоставлять иные услуги (телевидения, видеонаблюдения, обеспечения работы домофона,

кодового замка двери подъезда и т.п.).

2.1.5. Принимать от Собственника плату за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, согласно Приложению №1 и за коммунальные услуги согласно по тарифам, установленным органами местного самоуправления.

2.1.6. По письменному распоряжению Собственника Управляющая компания обязана принимать плату за вышеуказанные услуги от всех законных пользователей и (или) арендаторов помещений Собственника.

2.1.7. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений, в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

2.1.8. Организовать работы по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как: залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению, в сроки утвержденные действующим законодательством Российской Федерации.

2.1.9. После приема-передачи, вести и хранить техническую документацию на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, в том числе в электронном виде, связанные с исполнением договора.

2.1.10. 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.

2.1.11. Информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг.

2.1.12. В случае невыполнения работ или непредоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственника помещений о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания).

2.1.13. В случае временного прекращения предоставления отдельных видов коммунальных услуг, при проведении плановых ремонтных работ (за исключением аварийных ситуаций) не менее чем за двое суток извещать об этом Собственника путём письменного объявления в специально отведённом для этого месте.

2.1.14. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с действующим законодательством.

2.1.15. Информировать Собственника об изменении размера платы за содержание и ремонт, коммунальные услуги не позднее, чем через 10 рабочих дней со дня опубликования новых тарифов на коммунальные услуги и размера платы за содержание и ремонт, установленной в соответствии с разделом 4 настоящего Договора, но не позже даты выставления платежных документов, путем размещения информации в специально отведенных местах.

2.1.16. Обеспечить доставку Собственнику платежных документов, надлежащего вида в соответствии с действующим законодательством РФ, не позднее 1 (Первого) числа месяца следующего за оплачиваемым.

2.1.17. Обеспечить Собственника информацией о телефонах аварийных служб путем их размещения объявлений в подъездах Многоквартирного дома.

2.1.18. С момента ввода индивидуальных приборов учета холодной и горячей воды в эксплуатацию осуществлять расчеты с Собственником по приборам учета.

2.1.19. В случае необходимости проведения работ внутри помещения Собственника, не менее чем за 3 (Три) дня до начала таких работ согласовать с ним время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

2.1.20. Направлять Собственнику при необходимости предложения о проведении капитального ремонта общего имущества в Многоквартирном доме.

2.1.21. По письменному требованию Собственника помещения, законных пользователей помещений и/или арендаторов, производить сверку платы за содержание и ремонт помещения в многоквартирном доме и коммунальные услуги.

2.1.22. Предоставлять Собственнику отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора.

2.1.23. Представлять интересы Собственника и лиц, пользующихся принадлежащими ему помещениями на законных основаниях, во всех государственных, коммерческих, некоммерческих компаниях, предприятиях и учреждениях по всем вопросам, связанных с управлением и эксплуатацией Многоквартирного дома.

2.1.24. Предоставлять Собственнику или уполномоченным им лицам по их письменным запросам документацию, информацию и сведения, касающиеся управления Многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества.

2.1.25. Передать техническую документацию и иные, связанные с управлением многоквартирным домом, документы за 30 (Тридцать) дней до прекращения действия Договора по окончании срока его действия или расторжения вновь выбранной управляющей компании, товариществу собственников жилья, либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу, либо, в случае непосредственного управления Многоквартирным домом собственниками помещений в доме, — одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления Многоквартирным домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в доме.

2.1.26. Уведомлять Собственников путем размещения информации на платежных документах и (или) на входных группах в подъезды многоквартирного дома:

- об изменении порядка и условий содержания и текущего ремонта многоквартирного дома в рамках настоящего договора; в срок не позднее, чем за 15 дней до наступления указанных событий;
- о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг, предстоящем ремонте общего имущества в многоквартирном доме не позднее, чем за 3 рабочих дня до начала работ.

2.2. *Управляющая компания вправе:*

2.2.1. Самостоятельно определять очередность и сроки выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в зависимости от фактического состояния общего имущества, объема поступивших средств собственников и производственных возможностей Управляющей организации, за исключением работ, для которых установлена периодичность в приложении №1.

2.2.2. В порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации, взыскивать с должников сумму неуплат и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой.

2.2.3. Ежегодно готовить предложения по установлению на следующий год размера платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома на основании перечня и периодичности работ, и услуг по содержанию и ремонту общего имущества и сметы расходов к нему на предстоящий год и направлять их на рассмотрение и утверждение на общее собрание собственников помещений.

2.2.4. Производить ежегодную индексацию платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома.

2.2.5. Управляющая компания вправе без предварительного уведомления потребителя приостановить или ограничить предоставление коммунальных услуг в случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

2.2.6. Привлекать третьих лиц для выполнения работ в многоквартирном доме.

2.2.7. В случае возникновения аварийных ситуаций в помещении, грозящих повреждением общему имуществу Многоквартирного дома, другим жилым и нежилым помещениям, ликвидировать её собственными силами и всеми доступными средствами.

2.2.8. Производить внеочередную метрологическую поверку индивидуальных приборов учета воды при возникновении сомнений в достоверности измерений. При подтверждении в установленном порядке достоверности измерений оплату по поверке приборов учета воды производит Управляющая компания.

2.2.9. Требовать от Собственника своевременной замены неисправных индивидуальных приборов учета, в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

2.2.10. В случае получения предписания от инспектирующих органов на выполнение работ, которые не входят в перечень работ и услуг по технической эксплуатации и содержанию общего имущества многоквартирного дома, Управляющая компания вправе вынести этот вопрос на общее собрание Собственников помещений.

2.2.11. В заранее согласованное с Собственником время, но не реже 1 раза в 3 месяца, осуществлять проверку правильности снятия Собственником показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, а также целостности на них пломб.

2.2.12. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества, об использовании их не по назначению.

2.2.13. Представлять интересы собственников по вопросу возмещения убытков и причиненного ущерба общему имуществу в многоквартирном доме, вызванных противоправными действиями третьих лиц.

2.2.14. При исполнении настоящего договора предоставлять в пользование третьим лицам общее имущество при условии использования полученных доходов от хозяйственного оборота общего имущества на содержание многоквартирного дома. Управляющая компания оставляет себе в качестве вознаграждения 30 % от средств, полученных за использование общедолевого собственности многоквартирного дома.

2.2.15. В случае невыполнения Собственником обязательств по оплате коммунальных услуг и расходов по ремонту и содержанию, предусмотренных настоящим Договором, Управляющая компания вправе приостановить предоставление коммунальных услуг до полного погашения задолженности, в соответствии с порядком, предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации.

2.2.16. Переуступить право требования суммы задолженности за потребленные коммунальные ресурсы непосредственно в ресурсоснабжающую организацию. В случае переуступки права требования ресурсоснабжающей организации переходит право на получение задолженности за коммунальные услуги непосредственно от собственников и нанимателей помещений многоквартирного дома в полном объеме. Размер, сроки и порядок внесения платы за потребленные коммунальные ресурсы для собственников и нанимателей жилых помещений в случае переуступки права требования задолженности не меняется.

2.3. Собственник обязан:

2.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальные услуги с учетом всех законных пользователей услугами. Своевременно предоставлять Управляющей компании документы, подтверждающие права на льготы его и лиц, пользующихся его помещением.

2.3.2. При неиспользовании помещения в Многоквартирном доме сообщать Управляющей компании свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии в городе более 24 часов.

2.3.3. Использовать жилое помещение исключительно по его назначению для проживания в соответствии с жилищным и гражданским законодательством Российской Федерации, в том числе:

а) не производить перенос инженерных сетей;

б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, не устанавливать отопительные приборы мощностью, превышающей расчетные проектные нормы и технологические возможности внутридомовой системы отопления, регуливающую и запорную арматуру на стояки ГВС, ХВС, отопления;

в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение собственника и их оплаты, без согласования с Управляющей компанией;

г) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, общего имущества Многоквартирного дома, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном Законом порядке.

е) 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;

ж) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;

з) не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы,

и) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23-00 до 8-00 (при производстве ремонтных работ с 20-00 до 8-00) местного времени;

к) информировать Управляющую компанию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения;

л) соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования;

м) выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специальные отведенные для этого места;

н) не допускать сбрасывание в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, а также горячей воды, химических веществ, строительных растворов;

о) Не допускать использования общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме без соответствующих решений общего собрания собственников. В случае решения общего собрания собственников о передаче в возмездное пользование общего имущества либо его части заключать соответствующие договоры. Средства, поступившие на счет Управляющей организации от использования общего имущества собственников, за вычетом вознаграждения Управляющей компании (п.2.2.15.), должны быть направлены на снижение оплаты услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества, выполняемых по настоящему Договору.

2.3.4. При проведении Собственником работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх платы, установленной в соответствии с разделом 3 настоящего Договора.

2.3.5. Предоставлять Управляющей компании в течение трех рабочих дней сведения:

- о заключенных договорах аренды, в которых обязанность платы Управляющей компании за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме в размере пропорциональном занимаемому помещению, а также за коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на арендатора с указанием Ф.И.О. ответственного (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене арендатора;
- об изменении количества граждан, проживающих в жилом помещении, включая временно проживающих, а также о наличии у таких лиц льгот по оплате услуг по ремонту и содержанию жилья и коммунальных услуг для расчета размера их оплаты и взаимодействия Управляющей компании с городским центром жилищных субсидий (собственники жилых помещений).

2.3.6. После предварительного уведомления и согласования с Управляющей организацией допускать в помещение представителей Управляющей организации, должностных лиц предприятий и организаций, имеющих право проведения работ с установками электро-, тепло-, водоснабжения, канализации, для устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля.

2.3.7. В случае отказа в допуске в помещение Собственника представителей Управляющей компании вся ответственность за вред, причиненный третьим лицам вследствие невозможности устранения аварий, проведения регламентных и профилактических работ возлагается на Собственника, законного пользователя помещений.

2.3.8. Передать на техническое обслуживание Управляющей организации приборы учета холодной и/или горячей воды, установленные в жилом помещении Собственника.

2.3.9. Собственник помещения с введенными в эксплуатацию индивидуальными приборами учета обязан ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за расчетным, указывать показания приборов учета в соответствующих полях квитанции Управляющей компании на оплату жилищно-коммунальных услуг, в том числе, в случае отсутствия потребления коммунальных ресурсов.

В случае не предоставления показаний приборов учета в течение более чем 3-х месяцев, расчет за коммунальные услуги производится исходя из нормативов потребления коммунальных услуг. После подачи Собственником показаний индивидуальных приборов учета, в случае выявления переплаты, производится перерасчет.

2.3.10. Если индивидуальные приборы учета с импульсным выходом выведены на единый комплекс учета энергопотребления жилого дома, то сведения о показаниях индивидуальных приборов учета снимаются представителем Управляющей компании самостоятельно.

2.3.11. Оплачивать услуги по техническому обслуживанию индивидуальных приборов учета воды и тепла, независимо от пользования услугами холодного и горячего водоснабжения, канализации.

2.3.12. Нести ответственность за сохранность и целостность индивидуальных приборов учета, пломб на них, за нарушение схемы учета.

2.3.13. Сообщать представителю Управляющей компании о неисправности или повреждениях квартирного прибора учета, или повреждения пломбы не позднее 3-х суток с момента возникновения или обнаружения такой неисправности, или повреждения.

2.3.14. Производить замену индивидуальных приборов учета воды в случае их неисправности за свой счет, в соответствии с требованиями технической документации предприятия-изготовителя прибора учета.

2.3.15. За свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего Собственнику имущества и оборудования, находящегося внутри его помещения, не относящегося к общему имуществу.

2.3.16. В случае длительного отсутствия, в целях не допущения аварийных ситуаций на инженерных коммуникациях, принимать меры по их предупреждению (перекрывать внутриквартирные вентили стояков горячего и холодного водоснабжения).

2.3.17. Определить уполномоченного представителя Собственников для оперативного решения вопросов, связанных с управлением многоквартирным домом.

2.3.18. Немедленно сообщать Управляющей компании о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях общего имущества, в необходимых случаях сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей компании.

2.3.19. Ознакомить всех совместно проживающих с ним граждан с условиями настоящего Договора и нести ответственность за их действия и бездействия.

2.3.20. Уведомлять Управляющую компанию не более чем в десятидневный срок об отчуждении жилого помещения.

2.3.21. При отчуждении помещения третьим лицам, вносить в договор отчуждения условие о заключении новым собственником помещения договора Управления на условиях настоящего Договора с Управляющей компанией в течение 3 (Трех) дней с момента передачи права собственности на помещение.

2.3.22. В течение 3 (трех) рабочих дней с момента государственной регистрации права собственности на помещение представить в Управляющую компанию копию свидетельства о регистрации такого права и оригинал для сверки.

2.4. Собственник имеет право:

2.4.1. Осуществлять контроль выполнения Управляющей компанией ее обязательств по настоящему Договору.

2.4.2. Получать жилищно-коммунальные услуги надлежащего качества, при необходимости привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемая для контроля организация, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение Собственника, оформленное в письменном виде.

2.4.3. Требовать от Управляющей компании изменения размера платы за помещение в случае не оказания части услуг и/или не выполнения части работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме.

2.4.4. Требовать от Управляющей компании изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

2.4.5. Требовать от Управляющей компании ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора.

2.4.6. Поручать вносить платежи по настоящему договору законному пользователю помещений в случае сдачи его в аренду.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА, РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ, КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ, ПОРЯДОК ЕЕ ВНЕСЕНИЯ

3.1. Цена Договора и размер платы за управление Многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества устанавливается в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество, пропорциональной занимаемому Собственником помещению.

3.2. Цена настоящего Договора включает:

- стоимость содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, включающего в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом;
- стоимость коммунальных услуг, рассчитываемых в соответствии с п. 4.3 и 4.4 настоящего Договора.

- 3.3. Порядок внесения платы за коммунальные услуги может быть определен на основании решения общего собрания в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации или иным нормативным документом, регулирующим порядок внесения платы граждан за коммунальные услуги.
- 3.4. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами местного самоуправления.
- 3.5. Изменение размера платы за услуги по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, за коммунальные услуги в период действия Договора не требует его переоформления. Размер платы за услуги по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту, не является постоянным и может быть изменен на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, с учетом предложений Управляющей компании. Изменение размера платы производится не чаще одного раза в год. Изменения платы за услуги по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту отражаются в протоколе общего собрания.
- 3.6. При существенном изменении стоимости работ и услуг сторонних организаций, цен на строительные материалы и ином необходимом увеличении затрат с учетом которых складывается размер платы за содержание и ремонт жилья Управляющая компания вправе обратиться к собственникам жилых помещений (в лице совета многоквартирного дома или старшего по дому) с экономически обоснованным предложением о проведении общего собрания собственников жилых помещений по вопросу изменения размера платы за содержание и ремонт жилья. В случае не проведения в срок очередного ежегодного общего собрания собственников жилых помещений, на которое вынесено рассмотрение предложений управляющей компании об изменении тарифа на содержание и ремонт жилья размер платы не более одного раза в год индексируется на величину базового индекса изменения потребительских цен за предшествующий календарный год.
- 3.7. Тарифы за техническое обслуживание индивидуальных приборов учета устанавливаются Управляющей компанией самостоятельно, исходя из фактических расходов на оплату услуг соответствующей подрядной организации.
- 3.8. Плата за водоснабжение по индивидуальным приборам учета потребления воды вносится, начиная с момента их ввода в эксплуатацию.
- 3.9. Собственники, в квартирах которых приборы учета холодной и горячей воды установлены и введены в эксплуатацию, не вправе отказаться от расчетов за услуги горячей и холодной водоснабжения, канализации по показаниям приборов учета воды.
- 3.10. Услуги Управляющей компании по ремонту и обслуживанию приборов учета воды подлежат обязательной оплате Собственниками с момента ввода прибора учета в эксплуатацию (по акту) независимо от факта пользования услугами холодного и горячего водоснабжения, канализации.
- 3.11. Стоимость поверки общедомовых приборов учета и их узлов, проводимой с периодичностью, предписанной заводом-изготовителем оплачивается по фактическим затратам Управляющей компанией на оплату работ соответствующей подрядной организации.
- 3.12. Размер платы за энергоснабжение мест общего пользования многоквартирного дома и технологические потери электроэнергии не входит в плату за услуги управления, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома. Размер платы за энергоснабжение мест общего пользования рассчитывается исходя из показаний общедомовых электросчетчиков ежемесячно. Технологические потери рассчитываются как разность между расходом по балансовому электросчетчику и суммой расходов по показаниям квартирных электросчетчиков в многоквартирном доме.
- 3.13. Размер платы за коммунальные услуги, предоставленные на общедомовые нужды, за расчетный период в многоквартирном доме, оборудованном коллективным (общедомовым) прибором учета, определяется исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета путем распределения объема коммунальной услуги в размере превышения объема коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, определенного исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора 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.
- 3.14. Плата за услуги управления, содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, коммунальные услуги, вносится ежемесячно до 10 (Десятого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

- 3.15. Плата за услуги управления, содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, коммунальные услуги вносятся в установленные настоящим договором сроки на основании платежных (информационных) документов.
- 3.16. В выставленном Управляющей компанией платежном (информационном) документе указывается: расчетный счет, на который вносится плата, площадь помещения, количество проживающих (зарегистрированных) граждан, объем (количество) потребленных коммунальных ресурсов, установленные тарифы на коммунальные и дополнительные услуги, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, с учетом исполнения условий настоящего договора, сумма корректировки в случае переплаты или задолженности Собственника жилых помещений по оплате услуг по ремонту и содержанию жилья и коммунальных услуг за предыдущие периоды. В платежном документе также указываются суммы предоставленных субсидий на оплату услуг по ремонту и содержанию жилья и коммунальных услуг, размер предоставленных льгот и компенсаций расходов по ремонту и содержанию жилья и коммунальных услуг, дата создания платежного документа.
- 3.17. Собственники вносят плату за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, коммунальные и дополнительные услуги Управляющей компании в соответствии с реквизитами, указываемыми в едином платежном (информационном) документе Управляющей организации. Оплата услуг Управляющей компании производится ежемесячно.
- 3.18. Не использование помещений собственником не является основанием невнесения платы за управление Многоквартирным домом, содержание и ремонт Многоквартирного дома, а также за коммунальные услуги.
- 3.19. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан внесение платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, электроснабжение и водоотведение при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации.
- 3.20. Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.
- 3.21. Собственник вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей компании обеспечить предоставление ему платежных (информационных) документов.
- 3.22. Капитальный ремонт общего имущества в Многоквартирном доме проводится на основании решения общего собрания Собственников помещений в Многоквартирном доме о проведении и оплате расходов на капитальный ремонт (за исключением работ капитального характера на лифтах, п.3.25), за счет Собственника (и) или за счет средств, выделяемых на эти цели из бюджетов органов государственной власти и местного самоуправления.
- 3.23. Решение (п. 3.20.) принимается с учетом предложений Управляющей компании, законных предписаний уполномоченных органов государственной власти или органов местного самоуправления.
- 3.24. Решение (п. 3.20.) определяет: необходимость капитального ремонта, срок начала капитального ремонта, необходимый объем работ, стоимость материалов, порядок финансирования ремонта, сроки возмещения расходов и другие предложения, связанные с условиями проведения капитального ремонта, если иное не предусмотрено действующим законодательством Российской Федерации.
- 3.25. Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома распространяется на всех Собственников помещений в этом доме. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому Собственнику переходит обязательство предыдущего Собственника по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома.
- 3.26. При наличии просроченной задолженности за жилищно-коммунальные услуги, денежные средства, перечисленные Заказчиком на расчетный счет Исполнителя, независимо от назначения платежа и периода оплаты, указанного в едином платежном документе, засчитываются в погашение задолженности за жилищно-коммунальные услуги предыдущих периодов, а в оставшейся части в счет текущей оплаты, согласно условиям настоящего договора.
- 3.27. Услуги Управляющей компании, не предусмотренные настоящим договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению сторон, оформленному в письменном виде.

- 3.28. Услуги и работы по содержанию и ремонту помещений (оборудования), не входящих в состав общего имущества многоквартирного дома, выполняются Собственником самостоятельно или за отдельную плату по утвержденному Организацией прейскуранту цен.
- 3.29. В случае необходимости выполнения работ не входящих в перечень работ и услуг, входящих в тариф по содержанию и ремонту жилья (Приложение №1) производятся за счет средств собственников и нанимателей многоквартирного дома.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 4.1. Собственник несет ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 4.2. Управляющая компания несет ответственность по настоящему договору в объеме взятых обязательств с момента вступления договора в силу.
- 4.3. Управляющая компания несет ответственность за вред, причиненного жизни, здоровью или имуществу Собственника и проживающих совместно с ним лиц вследствие невыполнения или ненадлежащего выполнения Управляющей компанией обязательств по настоящему договору. Управляющая компания освобождается от ответственности в случае, если докажет, что вред возник вследствие неправомерных действий Собственника, проживающих совместно с ним граждан, либо по вине третьих лиц. Управляющая компания не несет ответственности за вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу Собственника и проживающих совместно с ним лиц, возникших до заключения настоящего договора.
- 4.4. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома, Управляющая компания не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, и качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.
- 4.5. При нарушении Собственником обязательств, предусмотренных настоящим договором, Собственник несет ответственность в соответствии с действующим законодательством перед Управляющей компанией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций, в том числе повлекших за собой порчу общего имущества в многоквартирном доме или порчу имущества других Собственников.
- 4.6. Не являются виновными действия Управляющей компании в случае исполнения решения общего собрания собственников. Управляющая компания не отвечает за ущерб, который возникает для Собственников из-за недостатка средств в фонде содержания /или фонде ремонта. Управляющая компания не отвечает по обязательствам собственников. Собственники не отвечают по обязательствам «Управляющей компании».
- 4.6. Собственник несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 4.7. В случае необходимости срочного проведения работ по ремонту инженерных сетей, конструктивных элементов дома и т.п., при невыполнении которого может быть снижено качество и срок предоставления коммунальных услуг, а также качество технического состояния общего имущества дома в целом, Управляющая компания уведомляет Собственников путем размещения информации на платежных документах и (или) входных группах в подъезды о включении в оплату за жилищные услуги затрат на проведение такого ремонта. При отказе Собственников от проведения и оплаты такого ремонта, Управляющая компания не несет ответственности за последствия, вызванные не проведением предлагаемого ремонта.
- 4.8. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение своих обязательств по настоящему договору в случае, если в период действия настоящего договора произошли изменения в действующем законодательстве РФ, делающие невозможным их выполнение, либо невыполнение обязательств явилось следствием непреодолимой силы, возникшим после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера.

5. ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ КОНТРОЛЯ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИЕЙ ЕЁ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ УПРАВЛЕНИЯ

- 5.1. Контроль над деятельностью Управляющей компании в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником помещения и доверенными им лицами в соответствии с их

полномочиями, а также уполномоченными органами г. Липецка в случаях, установленных действующим законодательством Российской Федерации.

5.1.1. Контроль осуществляется путем:

- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- составления актов о нарушении условий договора;
- инициирования созыва внеочередного общего собрания Собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и не реагированию Управляющей компании на обращения Собственника с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей компании;
- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству.

6. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

6.1. Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

Настоящий договор может быть расторгнут:

6.2. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Собственника в случае:

- отчуждения ранее находящегося в его собственности помещения, вследствие заключения какого-либо договора (купли-продажи, мены, аренды и пр.), путем уведомления Управляющей компании о произведенных действиях с помещением и приложением соответствующего документа;
- принятия общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления или иной управляющей компании, о чем Управляющая компания должна быть предупреждена не позже чем за три месяца до прекращения настоящего договора путем предоставления ей заверенной копии протокола решения общего собрания;

б) по инициативе Управляющей компании, о чём Собственник помещения должен быть предупрежден не позже, чем за три месяца до прекращения настоящего договора в случае, если:

- многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая компания не отвечает;
- не утверждения общим собранием Собственников стоимости на услуги и работы Управляющей компании по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме.

6.3. По соглашению сторон.

6.4. В судебном порядке.

6.5. В случае ликвидации Управляющей компании.

6.6. По обстоятельствам непреодолимой силы, если устранение таких обязательств невозможно и невозможно определить срок их действия.

6.7. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей компании по основаниям, указанным в настоящем Договоре, Управляющая компания одновременно с уведомлением собственника должна уведомить органы исполнительной власти для принятия ими соответствующих решений.

6.8. Договор считается исполненным после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей компанией и Собственником.

6.9. Расторжение договора не является основанием для Собственника прекращения обязательств по оплате произведенных Управляющей компанией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора, а также не снимает обязательства по исполнению и ответственность в связи с неисполнением или не должным исполнением Управляющей компанией фактически оплаченных услуг.

6.10. В случае переплаты Собственником средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая компания обязана уведомить Собственника о сумме переплаты и получить от Собственника распоряжение о перечислении излишне полученных ей средств на указанный им счет.

6.11. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном гражданским законодательством Российской Федерации.

- 7.1. Настоящий Договор вступает в силу в день его подписания.
- 7.2. Настоящий Договор заключается на пять лет, которые исчисляются с даты вступления догово в силу.
- 7.3. Настоящий Договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок, если з календарных дней до окончания срока его действия ни одна из Сторон не заявит о расторжении.

8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 8.1. Все споры по настоящему договору решаются путем переговоров, а при невозможности достижения соглашения, передаются на разрешение по выбору истца, или в суды общей юрисдикции или подлежат рассмотрению в «Третейском суде Центрально-Черноземного округа» (г. Липецк) ООО «ЮК «АВАНТАЖ» (ИНН 4826070016) в соответствии положением о «Третейском суде Центрально-Черноземного округа». Решение Третейского суда будет являться окончательным положением о «Третейском суде Центрально-Черноземного округа» при Обществе с Ограниченной Ответственностью «Юридическая Компания «АВАНТАЖ» стороны ознакомлены до подписания настоящего договора. Телефон и адрес секретариата суда: +7 (4742) 71-29-58, г. Липецк, ул. Титова 10, офис № 11, www.pravo-rrf.su.
- 8.2. Все изменения и дополнения к настоящему договору осуществляются путем заключения дополнительного соглашения, являющегося неотъемлемой частью настоящего договора.
- 8.3. Данный договор является обязательным для всех Собственников жилого дома в случае, если принят общим собранием Собственников жилого дома.
- 8.4. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений Многоквартирном доме.
- 8.5. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу. Один экземпляр хранится у Собственника, второй - в Управляющей компании.
- 8.6. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим договором, регламентируются действующим законодательством Российской Федерации.

9. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН.

Собственник:

Ф.И.О. Ершова Ирина Сергеевна

Зарегистрирован по адресу: г. Липецк, ул. 60 лет СССР, д. 41, кв. 9

Паспорт: сер. 42 04 № 02 2483

Кем выдан: УВД - Зональный отдел МВД с. Липецк

Когда выдан: 10.08.2004

Ирина Сергеевна Ершова

Управляющая компания:

ООО «ГУК «Октябрьская»

Юридический адрес: 398036, г. Липецк, Бульвар Шубина, д. 7А

ИНН 4824080280

КПП 482401001

ОГРН 1144827005542



С.И. Ерихова