

Договор
управления многоквартирным домом по адресу
Тамбовская область, город Котовск, улица Колхозная, дом 2 «Б».

г.Котовск

"22" декабря 2014 г.

Открытое акционерное общество «Искож», ОГРН № 10268001009718, ИНН 6825002850, именуемое в дальнейшем "Управляющая организация", в лице генерального директора Буцких Александра Дмитриевича действующего на основании Устава, с одной стороны и Собственники помещений многоквартирного дома, расположенного по улице Колхозная, дом 2 «Б», города Котовска, Тамбовской области, действующие на основании документов, подтверждающих право собственности, и указанные в Приложении 1 настоящего договора, именуемые в Дальнейшем «Собственник», с другой стороны, именуемые совместно «Стороны», заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее – «Договор»).

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании:

решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме;

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в Многоквартирном доме;

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Жилищным Кодексом Российской Федерации, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утверждёнными Постановлением Правительства РФ от 6 мая 2011 г. N 354 "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов", Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утверждёнными постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491, и иными положениями законодательства Российской Федерации.

2. Предмет Договора

2.1. По настоящему Договору Управляющая организация по заданию Собственника в течение согласованного в пункте 9.2 настоящего Договора срока за плату, указанную в разделе 4 настоящего Договора, обязуется осуществлять комплекс работ и услуг по управлению многоквартирным домом, включающий оказание услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, состав и состояние которого указаны в приложении № 1.1 к настоящему Договору, предоставление коммунальных услуг Собственнику и пользующимся его Помещением(ями) в Многоквартирном доме лицам, осуществление иной направленной на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельности, указанной в настоящем Договоре.

2.2. Цель договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в Многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных услуг Собственнику Помещения(й) в Многоквартирном доме и пользующимся его Помещением(ями) в Многоквартирном доме лицам.

2.3. Границей эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и квартирным является: на системах горячего холодного водоснабжения — отсекающая арматура (первый вентиль) от стояка; на системе канализации — плоскость раструба тройника; по электрооборудованию — отходящий от аппарата защиты (автоматический выключатель УЗО, предохранитель и т. п.) провод квартирной электросети расположенный на лестничной площадке; по строительным конструкциям — внутренняя поверхность стен квартиры, оконные заполнения и входная дверь в квартиру.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Приступить к управлению Многоквартирным домом, начиная с «01» февраля 2015 года,¹ и 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, указанными в пункте 2.3. настоящего Договора.

¹ Согласно части 7 ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, если иное не установлено договором управления Многоквартирным домом, управляющая организация обязана приступить к выполнению такого договора не позднее чем через тридцать дней со дня его подписания.

3.1.2. Оказывать Собственнику услуги по содержанию и выполнять работы по ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с перечнем и периодичностью, указанными в приложениях 2 и 3 к настоящему Договору.

3.1.3. Предоставлять Собственнику и пользующимся его Помещением(ями) в Многоквартирном доме лицам коммунальные услуги в необходимых объёмах², надлежащего качества, отвечающего требованиям Правил предоставления коммунальных услуг гражданам, безопасные для жизни, здоровья Собственника и лиц, пользующихся его Помещением(ями), и не причиняющие вреда их имуществу:

- а) холодное водоснабжение;
- б) водоотведение;
- в) газоснабжение;
- г) отопление (теплоснабжение).

3.1.4. От своего имени и за свой счёт заключить с ресурсоснабжающими организациями договоры о приобретении коммунальных ресурсов и водоотведении (приёме (сбросе) сточных вод) с целью обеспечения коммунальными услугами Собственника и пользующихся его Помещением(ями) в Многоквартирном доме лиц в объёмах и с качеством, указанным в пункте 3.1.3. настоящего Договора.

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

3.1.6. Информировать Собственника и лиц, пользующихся его Помещением(ями) в Многоквартирном доме, в течение суток со дня обнаружения неполадок в работе внутридомовых инженерных систем и (или) инженерных коммуникаций и оборудования, расположенных вне многоквартирного дома или жилого дома (в случае личного обращения - немедленно), о причинах и предполагаемой продолжительности приостановки или ограничения предоставления коммунальных услуг, а также о причинах нарушения качества предоставления коммунальных услуг.

3.1.7. Информировать Собственника и лиц, пользующихся его Помещением(ями) в Многоквартирном доме, о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг не позднее чем за 10 рабочих дней до начала перерыва.

3.1.8. Информировать в письменной форме Собственника об изменении размера платы за жилое помещение, тарифов на коммунальные услуги и нормативов потребления коммунальных услуг не позднее чем за 30 календарных дней до даты выставления платёжных документов, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение и коммунальные услуги по новым тарифам или нормативам.

3.1.9. Выдавать Собственнику платёжные документы не позднее 1-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем, за который производится оплата. По требованию Собственника выставлять платёжные документы на предварительное внесение оплаты за содержание и ремонт жилых помещений и коммунальные услуги до десятого числа текущего месяца с последующей корректировкой размера платы по мере необходимости.

3.1.10. По требованию Собственника и лиц, пользующихся его Помещением(ями) в Многоквартирном доме, направлять своего представителя для выяснения причин не предоставления или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества с составлением соответствующего акта, а также акта, фиксирующего вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу Собственника в связи с авариями, стихийными бедствиями, отсутствием или некачественным предоставлением коммунальных услуг;

3.1.11. Не позднее 3 дней до проведения плановых работ внутри жилого помещения согласовать с Собственником и лицами, пользующимися его Помещением время доступа в это помещение в порядке, предусмотренном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

3.1.12. Производить по требованию Собственника и лиц, пользующихся его Помещением в Многоквартирном доме, сверку платы за коммунальные услуги и не позднее 3 рабочих дней выдавать документы, подтверждающие правильность начисления платежей с учётом соответствия качества предоставляемых коммунальных услуг требованиям законодательства Российской Федерации, Правилам предоставления коммунальных услуг гражданам и настоящего Договора, а также правильность начисления установленных федеральными законами и настоящим договором неустоек (штрафов, пеней).

3.1.13. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, принимать круглосуточно от Собственника и пользующихся его Помещением (ями) в Многоквартирном доме лиц заявки по телефонам _____, _____, факсу. _____, электронной почте _____, устранять аварии, а также выполнять заявки потребителей в сроки, установленные

² Обязанность управляющей организации предоставлять все коммунальные услуги установлена ч.2 и п.2 ч.3 ст.162 Жилищного кодекса Российской Федерации, а также п.3, 6 и 48 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам, утверждённых постановлением Правительства Российской Федерации от 23.05.2006 № 307. Согласно пункту 6 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам состав предоставляемых потребителю коммунальных услуг определяется степенью благоустройства многоквартирного дома, под которой понимается наличие в многоквартирном доме или жилом доме внутридомовых инженерных систем, позволяющих предоставлять потребителю коммунальные услуги.

законодательством и настоящим Договором.

3.1.14. Обеспечить Собственника и лиц, пользующихся его Помещением(ями) в Многоквартирном доме, информацией о телефонах аварийных служб путём их указания на платёжных документах и размещения объявлений в подъездах Многоквартирного дома.

3.1.15. Устранять за свой счёт все выявленные недостатки оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, возникшие в результате деятельности Управляющей организации.

Устранять недостатки предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества.

3.1.16. В случае невыполнения работ или непредоставления услуг по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, предусмотренных Приложениями 2, 3, 5 настоящего Договора:

а) уведомить Собственника и лиц, пользующихся его Помещением(ями) в Многоквартирном доме, о причинах нарушения путём размещения соответствующей информации на информационных стендах дома. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, представить информацию о сроках их выполнения (оказания) исполнения;

б) с момента обнаружения недостатков в минимально возможные сроки, которые не могут превышать сроки, указанные в приложении № 5 к настоящему Договору, исправить имеющиеся недостатки.

3.1.17. В течение действия указанных в приложении № 3 к настоящему Договору гарантийных сроков на выполненные работы по текущему ремонту общего имущества за свой счёт устранять недостатки и дефекты выполненных работ, в том числе, выявленные в процессе эксплуатации Собственником и пользующимися его Помещением(ями) в Многоквартирном доме лицами. Недостаток и дефект считаются выявленными, если Управляющая организация получила письменную заявку на их устранение и по результатам осмотра, проведённого в порядке, предусмотренном разделом 6 настоящего Договора, составлен акт о выявленных недостатках выполненных работ.

3.1.18. На основании заявки Собственника или лиц, пользующихся его Помещением(ями) в Многоквартирном доме, направлять своего представителя для составления акта нанесения ущерба общему имуществу Собственников помещений в Многоквартирном доме или Помещению(ям) Собственника.

3.1.19. Хранить техническую и иную документацию, относящуюся к управлению Многоквартирным домом в соответствии с перечнем, содержащимся в приложении 4 к настоящему Договору, вносить изменения в техническую документацию, отражающую состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных в настоящем пункте документов.

3.1.20. Рассматривать предложения, жалобы (заявления, требования, претензии) от Собственника и лиц пользующихся его Помещением (ями) в Многоквартирном доме, вести учёт предложений и жалоб, учёт их исполнений.

В течение 2 рабочих дней с даты получения жалобы (заявления, требования, претензии) направлять обратившемуся (Собственнику или лицу, пользующемуся его помещением в Многоквартирном доме), извещение о её приёме и последующем удовлетворении либо отказе в её удовлетворении с указанием причин отказа.

При получении жалобы (заявления, требования, претензии) от Собственника или лиц, пользующихся его помещением, об обнаружении запаха газа в жилых или нежилых помещениях, а также на дворовой территории немедленно принимать меры по проверке полученной жалобы, в случае обнаружения утечки газа – обеспечить безопасность лиц, находящихся в Многоквартирном доме, Собственника и лиц, пользующихся его помещением и ликвидацию обнаруженной утечки газа.

Рассматривать предложения с представлением ответа обратившемуся (Собственнику или лицу, пользующемуся его помещением в Многоквартирном доме) в течение 30 дней.

3.1.21. По требованию Собственника или лиц, пользующихся его Помещением(ями) в Многоквартирном доме, выдавать в день обращения справки установленного образца, выписки из финансового лицевого счёта и (или) из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

3.1.22. Присутствовать по требованию Собственника при установке индивидуальных приборов учёта коммунальных услуг или их замене с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов учёта.

3.1.23. При необходимости направлять Собственнику предложения о проведении капитального и текущего ремонта общего имущества в Многоквартирном доме.

3.1.24. Предоставлять Собственнику отчёт о выполнении Договора за истекший год его действия в течение трёх месяцев, следующего за истекшим годом, а при заключении Договора на срок один год, - не ранее чем за два месяца и не позднее чем за один месяц до истечения срока его действия. Отчёт по форме, предусмотренной Приложением 7 вывешивается на информационном стенде многоквартирного дома и, если установленный Собственниками срок проводится общее собрание, отчёт представляется в устной форме.

В отчёте указываются:

а) размер полученных в течение отчётного года Управляющей организацией от собственников помещений в Многоквартирном доме средств в качестве платы за жилое помещение и коммунальные услуги и размер расходов Управляющей организации, связанных с управлением Многоквартирным домом;

б) перечень работ, фактически выполненных по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, по каждому выполненным работам – объём затрат на их выполнение;

в) перечень работ, выполненных по капитальному ремонту многоквартирного дома, объём затрат на их выполнение;

г) соответствие фактических перечня, объёмов и качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме перечню и размеру платы, указанному в приложении № 2;

д) список жилых помещений (квартир, комнат в квартире), собственники которых несвоевременно и (или) не полностью вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги, и размеры невыплаченных сумм на день предоставления Собственнику отчёта о выполнении Договора, меры, принятые по повышению собираемости платежей, результаты принятых мер;

е) количество предложений, заявлений и жалоб собственников помещений в Многоквартирном доме, результаты их рассмотрения, соблюдение сроков рассмотрения жалоб по устранению недостатков содержания общего имущества многоквартирного дома, установленных приложением № 5 к настоящему Договору.

3.1.25. Снимать показания коллективных (общедомовых) приборов учёта многоквартирного дома в присутствии представителя Собственника ежемесячно 20 числа и заносить данные в журнал учёта показаний коллективных (общедомовых) приборов учёта.

Управляющая организация вправе снять показания коллективных (общедомовых) приборов учёта в отсутствие представителя Собственника, в случае надлежащего уведомления представителя Собственника о времени и дате предстоящего снятия показаний приборов учёта.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.2.2. Требовать внесения платы за жилое помещение и за потреблённые коммунальные услуги, а также в случаях, установленных федеральным законодательством и настоящим Договором - уплаты неустоек (штрафов, пеней).

3.2.3. Требовать допуска в заранее согласованное с Собственником или лицом, пользующимся его помещением в Многоквартирном доме, время в занимаемое им жилое помещение работников (или представителей) Управляющей организации для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий - в любое время.

3.2.4. Требовать от Собственника полного возмещения убытков, возникших по вине Собственника и (или) членов его семьи, в случае невыполнения Собственником и лицами, пользующимися его помещением в Многоквартирном доме, обязанности допускать в занимаемое ими жилое помещение работников и представителей Управляющей организации в случаях, указанных в пункте 3.3.6. настоящего Договора.

3.2.5. В заранее согласованное с Собственником или лицами, пользующимися его помещением в Многоквартирном доме, время, но не чаще 1 раза в 6 месяцев, осуществлять проверку правильности снятия Собственником показаний индивидуальных приборов учёта, их исправности, а также целостности на них пломб.

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

3.2.7. Без предварительного уведомления Собственника или лиц, пользующихся его помещением в Многоквартирном доме, приостановить предоставление коммунальных услуг в случае:

а) возникновения или угрозы возникновения аварийных ситуаций на оборудовании или сетях, по которым осуществляются водо-, тепло-, электро- и газоснабжение, а также водоотведение;

б) возникновения стихийных бедствий и чрезвычайных ситуаций, а также при необходимости их локализации и устранения.

3.2.8. В случае несоответствия данных, представленных Собственником, показаниям индивидуальных приборов учёта проводить перерасчёт размера платы за коммунальные услуги на основании фактических показаний индивидуальных приборов учёта.

329. Ежемесячно в первый рабочий день после окончания срока, указанного в пункте 4.6 настоящего Договора, вывесить на досках объявлений в подъездах Многоквартирного дома или на придомовой территории списки жилых помещений (квартир, комнат в квартире), собственники которых несвоевременно и

(или) не полностью вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги (должников).

3.2.9. В случае невнесения Собственником платы в течении 3 месяцев, поручать Исполнителю заказа (ресурсоснабжающей организации) эксплуатирующей многоквартирный дом, произвести отключение квартиры от подачи ресурсов. В соответствии с действующим законодательством Управляющая организация не вправе отключать источники жизнеобеспечения.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Своевременно и в полном объёме вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги. В случае невнесения в установленный срок платы за жилое помещение и коммунальные услуги Собственник уплачивает Управляющей организации пени в размере, установленном ч. 14 ст. 155 Жилищного кодекса Российской Федерации.

3.3.2. При обнаружении неисправностей (аварий) внутриквартирного оборудования, коллективных (общедомовых), общих (квартирных) или индивидуальных приборов учёта немедленно сообщать о них Управляющей организации и в аварийно-спасательную (аварийно-диспетчерскую) службу по телефонам:

4-14-18, а при наличии возможности - принимать все возможные меры по их устранению.

3.3.3. При пожарах, авариях на внутридомовых инженерных системах, а также при иных нарушениях, возникающих при использовании коммунальных ресурсов, немедленно сообщать о них Управляющей организации и в аварийно-спасательную (аварийно-диспетчерскую) службу по телефонам: **4-14-18**.

3.3.4. В целях учёта коммунальных ресурсов, подаваемых Собственнику, использовать коллективные (общедомовые), общие (квартирные) или индивидуальные приборы учёта, внесённые в государственный реестр средств измерений.

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

3.3.6. Допускать в заранее согласованное с Управляющей организацией время в занимаемое жилое помещение работников и представителей Управляющей организации для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий - в любое время;

3.3.7. В течение первых 3-х дней после вступления в действие настоящего договора обеспечить доступ к приборам учёта работникам Управляющей организации и обслуживающих организаций для опломбирования, снятия первичных показаний. В заранее согласованное с Управляющей организацией время (не чаще 1 раза в 6 месяцев) обеспечить допуск работников (представителей) Управляющей организации для снятия показаний общих (квартирных) и индивидуальных приборов учёта.

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

3.3.9. Соблюдать требования, в соответствии с которыми Собственнику запрещается:

а) использовать бытовые машины (приборы, оборудование) с паспортной мощностью, превышающей максимально допустимые нагрузки, определяемые в технических характеристиках внутридомовых инженерных систем, указанных в техническом паспорте жилого помещения;

б) производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения Управляющей организации;

в) самовольно присоединяться к внутридомовым инженерным системам или присоединяться к ним в обход коллективных (общедомовых), общих (квартирных) или индивидуальных приборов учёта, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы без внесения в установленном порядке изменений в техническую документацию на многоквартирный дом или в технический паспорт жилого помещения;

г) самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, указанных в техническом паспорте жилого помещения;

д) самовольно нарушать пломбы на приборах учёта, демонтировать приборы учёта и осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или повреждение.

3.3.10. Соблюдать следующие требования:

а) не производить работы на инженерных сетях, относящихся к общему имуществу Многоквартирного дома, без согласования последних с Управляющей организацией;

б) не выполнять работы и не совершать действия, приводящие к порче общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме, жилых помещений Многоквартирного дома;

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

г) не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие бытовые отходы;

д) не производить самовольную перепланировку или перестройку занимаемых помещений, помещений общего пользования.

3.3.11. Предоставлять Управляющей организации в течение 3 рабочих дней сведения об изменении

количества граждан, проживающих в жилом(ых) Помещении(ях) и о наличии у постоянно проживающих в жилом(ых) Помещении(ях) лиц льгот по оплате коммунальных услуг, а также о смене собственника с предъявлением подтверждающих документов.

3.3.12. Снимать показания индивидуальных приборов учёта ежемесячно 30 числа и заносить данные в платёжный документ.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Получать в необходимых объёмах коммунальные услуги надлежащего качества, безопасные для его жизни, здоровья и не причиняющие вреда его имуществу.

3.4.2. Получать от Управляющей организации сведения о состоянии расчётов по оплате коммунальных услуг (лично или через своего представителя).

3.4.3. Получать от Управляющей организации акт о непредоставлении или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и об устранении выявленных недостатков в установленные сроки.

3.4.4. Получать от Управляющей организации информацию об объёмах и качестве коммунальных услуг, условиях их предоставления, изменении размера платы за коммунальные услуги и порядке их оплаты.

3.4.5. Быть полностью или частично освобождённым от оплаты коммунальных услуг в период временного отсутствия по месту постоянного жительства или за период непредоставления коммунальных услуг в порядке, предусмотренном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

3.4.6. Требовать от Управляющей организации уплаты неустоек (штрафов, пеней) при непредоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества в порядке и случаях, предусмотренных федеральными законами.

3.4.7. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков и вреда, причинённого жизни, здоровью или имуществу Собственника и (или) лиц, пользующихся его помещением в Многоквартирном доме, вследствие непредоставления или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества в порядке и размерах, определяемых в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3.4.8. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией её обязательств по настоящему Договору в ходе которого:

участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в Многоквартирном доме;

присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением обязанностей по настоящему Договору;

знакомиться с содержанием технической документации на Многоквартирный дом.

3.4.9. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемые для контроля организации, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение Собственника, оформленное в письменном виде.

3.4.10. Требовать изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в соответствии с пунктом 4.13. настоящего Договора в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

3.4.11. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность в порядке, установленном разделом VII Правил предоставления коммунальных услуг гражданам.

3.4.12. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причинённых вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.

3.4.13. Требовать от Управляющей организации ежегодного представления отчёта о выполнении настоящего Договора в соответствии с пунктом 3.1.24. настоящего Договора.

3.4.14. Представлять Управляющей организации телефонные номера, по которым возможно связаться с Собственником при возникновении аварийных и иных непредвиденных ситуаций, требующих немедленного устранения в жилом помещении Собственника в целях недопущения причинения вреда жизни, здоровью и имуществу граждан.

4. Цена Договора, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги и порядок её внесения

4.1. Цена договора определяется как сумма платы за содержание и ремонт (текущий, капитальный) общего имущества в многоквартирном доме, за услуги по управлению многоквартирным домом и платы за коммунальные услуги.

4.2. Месячная стоимость комплекса услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме и предоставления коммунальных услуг определяется как сумма месячной платы за содержание и ремонт жилого помещения и платы за коммунальные услуги.

4.3. Стоимость услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме, указанных в приложениях 2 и 3 к настоящему Договору:

установлена на общем собрании собственников помещений в Многоквартирном доме с учётом предложений Управляющей организации;

4.4. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения по истечении одного года с момента его установления или последнего изменения может быть изменён на основании решения общего собрания собственников помещений по предложению Управляющей организации.

4.5. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается в соответствии с разделом III Правил предоставления коммунальных услуг гражданам по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления (тарифы, действующие на момент подписания договора, приведены в приложении 6 к настоящему Договору).

4.6. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до двадцать пятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.7. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится в установленные настоящим Договором сроки на основании платёжных документов, представляемых Собственнику Управляющей организацией в соответствии с пунктом 3.1.9. настоящего Договора. В случае представления платёжных документов позднее даты, определённой в настоящем пункте, плата за жилое помещение может быть внесена с задержкой на срок задержки получения платежного документа.

4.8. В выставляемом Управляющей организацией платёжном документе указываются:

1) почтовый адрес Помещения(й), сведения о Собственнике Помещения(й) (нанимателях жилых Помещений государственного и муниципального жилищных фондов) с указанием наименования юридического лица или фамилий, имён и отчеств граждан;

2) наименование Управляющей организации (с указанием наименования юридического лица или фамилии, имени и отчества индивидуального предпринимателя), номер её банковского счёта и банковские реквизиты, адрес (место нахождения), номера контактных телефонов, номера факсов и (при наличии) адреса электронной почты, адрес сайта в сети Интернет;

3) указание на оплачиваемый месяц;

4) сумма начисленной платы за жилое помещение и коммунальные услуги, включая:

а) плату за содержание общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме, в том числе значение размера платы за содержание на 1 кв. м и размер начисленной платы за оплачиваемый месяц;

б) плату за текущий ремонт общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме,³ в том числе значение размера платы за текущий ремонт на 1 кв. м и размер начисленной платы за оплачиваемый месяц;

в) плату за капитальный ремонт общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме,⁴ в том числе значение размера платы за капитальный ремонт на 1 кв. м и размер начисленной платы за оплачиваемый месяц;

г) плату за все виды коммунальных услуг, предоставление которых возможно с учётом наличия в Многоквартирном доме внутридомовых инженерных систем, в том числе:

- значение тарифов (цен) на коммунальные услуги;

- значение единицы измерения объёмов (количества) коммунальных ресурсов или отведённых сточных вод;

- объём (количество) потреблённых в течение расчётного периода коммунальных ресурсов и отведённых сточных вод (с учётом индивидуальных приборов учёта, общедомовых (коллективных) приборов учёта или с учётом нормативов потребления коммунальных услуг при отсутствии приборов учёта), который в случаях, указанных в Правилах предоставления коммунальных услуг гражданам, указывается Собственником

³ При условии принятия на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме решения о проведении текущего ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии со ст. 44 Жилищного кодекса Российской Федерации.

⁴ При условии принятия на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме решения о проведении капитального ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии со ст. 44 и 158 Жилищного кодекса Российской Федерации.

или Управляющей организацией в специальных графах платёжного документа;

д) плату за управление многоквартирным домом;

е) месячную стоимость комплекса услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме и предоставления коммунальных услуг, определённую как суммарный размер платы за жилое помещение и коммунальные услуги за оплачиваемый месяц;

5) сведения об изменениях размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги с указанием оснований, в том числе в связи:

с проживанием временных жильцов;

со снижением качества выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, а также коммунальных услуг;

с уплатой Управляющей организацией Собственнику неустоек (штрафов, пеней), установленных федеральными законами и Договором;

б) сведения о размере задолженности перед Управляющей организацией за предыдущие периоды (отдельно по каждому подпункту «а» – «г» подпункта 4 настоящего пункта);

7) сведения о предоставлении субсидий и льгот на оплату коммунальных услуг в виде скидок (до перехода к предоставлению субсидий и компенсаций или иных мер социальной поддержки граждан в денежной форме).⁵

4.9. Сумма начисленных в соответствии с частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации пени указывается в отдельном платёжном документе.

4.10. Собственник вносит плату за жилое помещение и коммунальные услуги Управляющей организации на её расчётный счёт № 40821810200300000011 в АКБ «ТКПБ» (ОАО) г. Тамбов, корреспондентский счет № 30101810600000000755, БИК 046850755, КПП 682501001; который в соответствии с подпунктом 2 пункта 4.8. настоящего Договора указывается в платёжном документе.

Ответственность за неверное указание в платёжном документе номера банковского счёта Управляющей организации, в том числе в случае изменения банковского счёта, несёт Управляющая организация.

4.11. По заявлению Собственника ошибки, выявленные при начислении платежей, устраняются управляющей организацией. Перерасчёт в связи с выявленными ошибками осуществляется управляющей организацией в следующем месяце с указанием в платёжном документе.

4.12. Неиспользование Собственниками и проживающими в его Помещении лицами помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

4.13. Перерасчёт платежей за период временного отсутствия граждан производится в порядке, установленном в разделе VI Правил предоставления коммунальных услуг гражданам.

4.14. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме ненадлежащего качества и неустранения обнаруженных недостатков в сроки, определённые в пункте 3.1.16. - стоимость работ, подлежащих исполнению ежемесячно, указанных в приложениях 2 и 3 к настоящему Договору, изменяется в порядке, установленном Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утверждёнными постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491.

4.15. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном разделом VII Правил предоставления коммунальных услуг гражданам.

4.16. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного акта органа государственной власти субъекта Российской Федерации или органа местного самоуправления, но не ранее дня, установленного в соответствии с пунктом 3.1.8. настоящего Договора.

4.17. Собственник вправе осуществить предоплату до ___ числа текущего месяца на основании выставленного в соответствии с п. 3.1.9. настоящего Договора платёжного документа с последующим перерасчётом размера платы при необходимости.

⁵ В соответствии со ст. 160 Жилищного кодекса Российской Федерации отдельным категориям граждан в порядке и на условиях, которые установлены федеральными законами, законами субъектов Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, могут предоставляться компенсации расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг за счёт средств соответствующих бюджетов. Согласно ст. 8 Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации" до внесения изменений в федеральные законы и иные нормативные правовые акты в части замены порядка предоставления гражданам льгот по оплате жилья и коммунальных услуг на порядок предоставления в соответствии со статьей 160 Жилищного кодекса Российской Федерации компенсаций сохраняется прежний порядок предоставления указанных льгот, установленный данными федеральными законами и иными нормативными правовыми актами до введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации.

4.18. Капитальный ремонт общего имущества в Многоквартирном доме проводится за счёт Собственника на основании дополнительного соглашения к настоящему Договору, подготовленного на основании решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме о проведении и оплате расходов на капитальный ремонт Многоквартирного дома, принятого с учётом предложений Управляющей организации о сроке начала капитального ремонта, необходимом объёме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта.

5. Ответственность сторон

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

5.2. Окончание срока действия договора не освобождает стороны от ответственности за нарушение его условий в период его действия.

5.3. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если не выполнение таковых явилось следствием форс-мажорных обстоятельств.

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

5.5. В случае нарушения Собственником (пользователем) сроков внесения платежей, установленных разделом 6 договора, Управляющая организация вправе начислить ему пени в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на момент оплаты, от невыплаченных в срок сумм, за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после установленного срока оплаты по день фактического выплаты включительно.

5.6. При нарушении Собственником (пользователем) обязательств, предусмотренных настоящим договором, последний несет ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.

5.7. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в квартире Собственника (пользователя) лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по договору, Управляющая организация после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения Собственника (пользователя), в праве в судебном порядке взыскать с него понесенные убытки.

6. Порядок оформления факта нарушения условий настоящего договора

6.1. В случаях нарушения качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме или предоставления коммунальных услуг, а также причинения вреда жизни, здоровью или имуществу Собственника и (или) пользующихся его Помещением(ями) в этом Многоквартирном доме лиц, общему имуществу собственников помещений в Многоквартирном доме по требованию Управляющей организации либо Собственника составляется Акт нарушения условий Договора или нанесения ущерба. В случае письменного признания Управляющей организацией или Собственником своей вины в возникновении нарушения акт может не составляться. В этом случае, при наличии вреда имуществу, Стороны подписывают дефектную ведомость.

6.2. В случае, если нарушение качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества влечёт или может повлечь вред жизни, здоровью граждан или имуществу Собственника, представитель Управляющей организации незамедлительно принимает меры к прибытию в многоквартирный дом для составления акта и устранения причин нарушений. В других случаях представитель Управляющей организации принимает меры к прибытию в многоквартирный дом для составления акта в течение 3-х часов с момента сообщения.

Если в течение одного часа в дневное время или двух часов в ночное время (с 22.00 до 6.00 по местному времени) по истечении срока, указанного в абзаце первом настоящего пункта, представитель Управляющей организации не прибыл для проверки факта нарушения, составление акта производится в его отсутствие. В этом случае акт подписывается остальными членами комиссии.

6.3. Акт составляется в произвольной форме и должен содержать: дату и время его составления, дату, время и характер нарушения, причин и последствий недостатков, факты нарушения требований законодательства Российской Федерации, условий настоящего Договора, или причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) лиц, пользующихся его Помещением(ями) в этом Многоквартирном доме, описание (при наличии возможности - их фотографирование или видеосъёмка)

повреждений имущества, все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта, подписи членов комиссии.

6.4. Акт составляется в присутствии Собственника Помещения и (или) пользующихся его Помещением(ями) в этом Многоквартирном доме лиц. При отсутствии Собственника и лиц, пользующихся его Помещением(ями) в Многоквартирном доме, акт составляется комиссией без его (их) участия с приглашением в состав комиссии иных лиц (например, соседей). Акт проверки составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр акта вручается под расписку Собственнику, а при его отсутствии лицу, пользующемуся его Помещением(ями) в Многоквартирном доме. Подготовка бланков акта осуществляется Управляющей организацией. При отсутствии бланков акт составляется в произвольной форме.

7. Организация общего собрания собственников помещений

7.1. Решение об организации Общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома принимается Управляющей организацией.

7.2. Собственники помещений многоквартирного дома предупреждаются о проведении очередного Общего собрания под роспись, либо помещением информации на доске объявлений, или по почте.

7.3. Внеочередное Общее собрание может проводиться по инициативе Собственника помещения. Расходы на организацию внеочередного Общего собрания несет инициатор его созыва.

7.4. При проведении внеочередного Общего собрания инициатор его созыва или старший по дому письменно извещает Управляющую организацию о дате проведения собрания и повестке дня.

8. Форс-мажор

8.1. Управляющая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несёт ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств (непреодолимая сила). К таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов Управляющей организации, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у Управляющей организации необходимых денежных средств.

8.2. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

9. Срок действия Договора

9.1. Настоящий Договор считается заключенным со дня его подписания.

9.2. Договор заключён на 1 год. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении договора по окончании срока его действия, он считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены договором.

9.3. Изменение и (или) расторжение настоящего Договора осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством и положениями настоящего Договора. Решение об изменении и (или) расторжении настоящего Договора принимается общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации. Изменение настоящего Договора оформляется путём составления дополнительного соглашения к настоящему Договору.

9.4. Собственники помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом:

на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, если управляющая организация не выполняет условий такого договора.

9.5. В случае досрочного расторжения Договора в соответствии с главой 29 Гражданского кодекса Российской Федерации Управляющая организация:

а) вправе потребовать от Собственника возмещения расходов, понесённых Управляющей организацией в связи с исполнением обязательств по настоящему Договору до момента расторжения настоящего Договора. Обязанность доказать размер понесённых расходов лежит на Управляющей организации. При этом обязательства Собственника по настоящему Договору считаются исполненными с момента возмещения Собственником указанных расходов;

б) обязана за 30 дней до прекращения действия Договора передать техническую документацию (базы данных), указанную в приложении 4 к настоящему Договору, и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо, в случае выбора непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме, одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения(й) в таком доме. При этом сведения о таком собственнике размещаются Управляющей организацией в подъездах Многоквартирного дома.

9.6. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия такой Договор считается продлённым на тот же срок и на тех же условиях, которые были предусмотрены Договором.

9.7. Договор считается исполненным после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчётов между Управляющей организацией и Собственником

9.8. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путём переговоров. В случае, если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из сторон.

9.9. Все приложения являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

9.10. Настоящий договор составлен в двух экземплярах. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. У каждой из сторон находится один экземпляр договора.

Договор составлен на 14 страницах и содержит 7 приложений на _____ страницах:

1. Собственники многоквартирного дома расположенного по улице Колхозная 2 «Б», являющиеся стороной по настоящему договору управления;

1.1 Состав и состояние общего имущества Многоквартирного дома;

2. Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в Многоквартирном доме;

3. Перечень работ по текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме;

4. Перечень технической документации на Многоквартирный дом и иных документов, связанных с управлением Многоквартирным домом;

5. Предельные сроки устранения недостатков содержания общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме;

6. Тарифы на коммунальные услуги и нормативы предоставления коммунальных услуг.

7. Форма отчёта управляющей организации перед Собственником.

Управляющая организация размещает копию настоящего Договора (за исключением приложения 1) на стенде Многоквартирного дома и (или) распространяет Договор между Собственниками иными способами.

10. Реквизиты сторон

Управляющая организация
ОАО «Искож»

Собственник
согласно приложению 1

Юр. адрес: 393190, Тамбовская область,
г. Котовск, ул. Октябрьская, д. 1-а
ИНН 6825002850 / КПП 682501001
Р/С 40702810600300000235
В АКБ «ТКПБ» (ОАО) Г. Тамбов.
К/С 30101810600000000755
БИК 046850755
ОКПО – 00300311

Генеральный директор

А.Д. Буцких

