

10.7. Стороны обязаны завершить финансовые расчеты в течение одного месяца с момента расторжения настоящего Договора.

XI. Приложения к настоящему Договору:

Приложение № 1 – Состав общего имущества дома.

Приложение №2 – Перечень, состав и периодичность работ и услуг по содержанию, текущему ремонту и управлению многоквартирным домом.

Приложение №3 – Сроки ликвидации неисправностей и аварий в многоквартирном доме.

XII. Реквизиты сторон

ООО «УО «Центральная»
347922, Ростовская область, г. Таганрог
Ул. Александровская, д.34
Тел. 34-34-00
Факт. адрес: ул. Седова 4/1
Р/С 40702810201300005118
В филиале ОАО Банк ВТБ
в г. Ростове-на-Дону
ИНН 6154034586
КПП 615401001

Генеральный директор

А. Рыбин

Собственник

Лауненко Татьяна Юрьевна

ул. *Лухадская*

дом № *5*

паспорт серия [redacted]

номер [redacted]

выдан [redacted]

дата [redacted]

выдачи [redacted]

В

Подпись

**Договор
управления многоквартирным домом**

г. Таганрог

01 / 12 / 2014

ООО «Управляющая организация «Центральная», именуемое в дальнейшем Управляющая организация, в лице Генерального директора Рыбина Анатолевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и Матвеева Татьяна Юрьевна, являющийся собственником помещения № 5 общей площадью 37,9 кв.м. многоквартирного дома по адресу: ул. Мокшанская 5 именуемый в дальнейшем Собственник, действующий на основании 9 именуемые далее Стороны, заключили настоящий договор управления многоквартирным домом; именуемый в дальнейшем Договор, о нижеследующем:

I. Общие положения

- 1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома (протокол № 9 от «20» 09 2014 г.), и на условиях, согласованных с управляющей организацией.
- 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 (РФ), Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством РФ, Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством РФ, иными положениями гражданского и жилищного законодательства РФ.
- 1.4. Управляющая организация предоставляет услуги по управлению жилым многоквартирным домом в соответствии с Тарифами, утвержденными Постановлением Администрации г. Таганрога.
- 1.5. Состав общего имущества, подлежащий управлению, включает в себя только имущество, в части которого выполняются работы и оказываются услуги, указанное в Приложении №1.
- 1.6. Собственники передают, а Управляющая организация принимает права по пользованию и частичному распоряжению инженерным оборудованием для реализации настоящего Договора.
- 1.7. Контроль исполнения договорных обязательств управляющей организацией, подписание актов выполненных работ и оказанных услуг, а также иных актов осуществляет один из собственников, если иное не установлено решением общего собрания собственников помещений.

II. Предмет договора

2.1. По настоящему договору одна сторона, Управляющая организация, оказывает другой стороне, Собственнику, услуги по управлению жилым многоквартирным домом. Собственник оплачивает услуги в объеме и порядке, предусмотренном настоящим Договором.

В услуги по управлению жилым многоквартирным домом входит:

- обеспечение выполнения работ и услуг по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества дома, в зависимости от технического состояния жилого дома и в пределах средств, поступивших от населения на эти цели;
- доведение коммунального ресурса в зависимости от степени благоустройства дома (холодное и горячее водоснабжение, электроэнергия, услуги водоотведения, газ) до жилого (нежилого) помещения;
- услуги аварийной помощи;
- иная деятельность, направленная на достижение целей управления домом.

III. Обязанности сторон

3.1. Собственник обязан:

- 3.1.1. Обеспечивать надлежащее содержание общего имущества путем заключения настоящего Договора.
- 3.1.2. Использовать жилое или нежилое помещение исключительно по назначению в соответствии с Правилами пользования жилыми помещениями (Постановление Правительства РФ N 25 от 21.01. 2006 г.), а также с учетом ограничений использования, установленных ЖК РФ.



3.1.3. Соблюдать правила пожарной безопасности при использовании электрическими, газовыми, другими приборами. Не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов. Выполнять другие требования пожарной безопасности.

3.1.4. Содержать и поддерживать жилое помещение и санитарно-техническое оборудование внутри него в надлежащем техническом и санитарном состоянии. Производить за свой счет текущий ремонт внутри жилого помещения (побелка, покраска и оклейка стен, потолков, покраска полов, дверей, подоконников, оконных переплетов с внутренней стороны, радиаторов, а также замена оконных и дверных блоков, ремонт и замена внутриквартирного инженерного оборудования и т.д.).

3.1.5. Не допускать выполнения работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений или конструкций дома, загрязнению придомовой территории. Не допускать сбрасывания в канализацию мусора и отходов, приводящих к засорам, не сливать жидкие пищевые отходы в контейнеры, не выбрасывать мусор на внутриквартальных территориях, бережно относиться к объектам благоустройства и зеленым насаждениям.

3.1.6. При обнаружении неисправностей санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом (нежилом) помещении, немедленно принимать возможные меры к их устранению и незамедлительно сообщать о них в аварийную службу Управляющей организации и принимать все необходимые меры по предотвращению ущерба и недопущению порчи имущества.

3.1.7. Соблюдать права и законные интересы соседей и иных пользователей помещений. Не допускать выполнения работ или совершения других действий, нарушающих условия нормального проживания других граждан, в том числе, создающих повышенный шум и вибрацию.

3.1.8. Своевременно осуществлять оплату расходов по управлению, содержанию и ремонту общего имущества жилого дома соразмерно площади жилого помещения, а также расходов на коммунальные ресурсы и прочих услуг в порядке, установленном настоящим Договором.

3.1.9. Самостоятельно платить налоги, связанные с принадлежащим ему имуществом, включая земельный налог.

3.1.10. В период производства Собственником ремонтно-строительных работ в жилых и нежилых помещениях «Собственник» обязан возмещать Управляющей организации дополнительные расходы на ремонт лифтов (при их наличии), мест общего пользования, вывоз строительного мусора и т.п. в размерах, определяемых в дополнительном соглашении между Сторонами, которое заключается по мере необходимости оказания таких услуг.

3.1.11. Извещать Управляющую организацию об изменении количества граждан, проживающих в жилых помещениях, для выполнения расчетов платежей за коммунальные услуги.

3.1.12. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом (нежилом) помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб – в любое время для устранения аварийных ситуаций.

3.1.13. Допускать в занимаемые жилые и нежилые помещения в заранее согласованное время специалистов Управляющей организации и уполномоченных ею лиц для проведения работ, осмотра инженерного оборудования и конструктивных элементов помещения, снятия показаний приборов учета, а также для ликвидации аварий (в любое время).

3.1.14. Предоставлять Управляющей организации документы, подтверждающие право собственности на помещение (квартиру, часть квартиры, комнату и иные помещения).

3.1.15. При необходимости выполнения Управляющей организацией работ по капитальному ремонту общего имущества, «Собственник» обязан принять соответствующее решение, в порядке, установленном ЖК РФ. Отношения, связанные с проведением капитального ремонта дома, регулируются дополнительным соглашением к настоящему Договору.

3.1.16. При осуществлении переустройства и перепланировки занимаемого помещения руководствоваться требованиями Жилищного кодекса РФ и иными нормативными актами.

3.1.17. При необходимости выполнения Управляющей организацией работ по переустройству и перепланировке общего имущества, «Собственник» обязан принять соответствующее решение, в порядке, установленном ЖК РФ. Отношения, связанные с проведением работ по переустройству и перепланировке общего имущества, регулируются дополнительным соглашением к настоящему Договору. Такие работы выполняются за дополнительную оплату путем введения отдельной строки в счет-квитанцию по оплате ЖКУ.

3.1.18. Предоставлять Управляющей организации в течении трех рабочих дней сведения:

о заключенных договорах найма (аренды, безвозмездного пользования), в которых обязанность платы Управляющей организации за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора, пользователя), с указанием Ф.И.О. нанимателя (наименования и реквизитов организации – арендатора, пользователя), о смене нанимателя (арендатора, пользователя);

об изменении количества граждан, проживающих в жилом помещении, включая временно проживающих.

3.1.19. Собственник не имеет права без оформленного в установленном порядке письменного разрешения:

- производить переустройство конструктивных элементов, переоборудование инженерных систем и инженерного оборудования в занимаемых помещениях;
- устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, устанавливать дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру;

VIII. Порядок разрешения споров

8.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении Сторонами условий настоящего Договора, должны быть урегулированы путем переговоров и направлением письменного заявления с целью достижения согласия между Сторонами по спорным вопросам.

8.2. В случае не достижения согласия путем переговоров, разногласия подлежат разрешению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

IX. Порядок изменения и расторжения Договора

9.1. Настоящий Договор может быть расторгнут:

9.1.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Собственника в случае:

отчуждения ранее находившегося в его собственности помещения, вследствие заключения какого-либо договора (купли-продажи, мены, аренды и пр.), путем уведомления Управляющей организации о произведенных действиях с помещением и приложения соответствующего документа; принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления, о чем управляющая организация должна быть предупреждена не позже, чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей заверенной Управляющей организацией копии протокола решения общего собрания и иных документов, подтверждающих правомерность принятого решения; принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения об отказе от исполнения настоящего Договора, если Управляющая организация не выполняет условий Договора. При этом обязательно предоставляются доказательства существования нарушения условий Договора, а также документы, подтверждающие правомерность принятого общим собранием решения;

б) по инициативе Управляющей организации, о чем Собственник должен быть предупрежден не позже, чем за один месяц до расторжения настоящего Договора в случае, если: многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает; собственники помещений в многоквартирном доме на своем общем собрании приняли иные условия Договора управления многоквартирным домом, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации; собственники помещений регулярно не исполняют своих обязательств в части оплаты по настоящему Договору либо своими действиями существенно затрудняют условия деятельности управляющей организации. При этом обязательно предоставляются доказательства существования нарушения условий Договора, а также документы, подтверждающие правомерность принятого общим собранием решения.

в) в случае смерти собственника – со дня смерти.

г) в случае ликвидации Управляющей организации.

9.1.2. По соглашению сторон.

9.1.3. В судебном порядке по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством.

9.1.4. По обстоятельствам непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и неотвратимых при данных условиях обстоятельств, продолжающихся более 2 месяцев подряд.

9.2. Настоящий Договор, в случае его расторжения в одностороннем порядке по инициативе любой из сторон, считается расторгнутым через 2 месяца с момента направления другой стороне письменного уведомления, за исключением смерти Собственника – физического лица или ликвидации Управляющей организации.

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

9.4. В случае, если платежи собственников не покрывают расходы Управляющей организации, понесенные в связи с исполнением Договора, а также инвестиционную составляющую, внесенную Управляющей организацией, она вправе до начислить и взыскать с собственника соответствующие расходы в объеме утвержденных тарифов. При этом обязательно предоставление документов, подтверждающих понесенные расходы.

9.5. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

X. Срок действия договора

10.1. Настоящий Договор и приложения к нему вступает в силу с 01.12.2016 г. и действует до 31.12.2017 г.

10.2. Все изменения и дополнения к настоящему договору оформляются дополнительными соглашениями к договору в письменной форме и подписываются сторонами. Договор подлежит изменению в случае принятия Закона, иного акта, устанавливающего обязательные для сторон иные правила, которые действовали при заключении Договора, путем письменного уведомления Собственника Управляющей организацией.

10.3. Подписанием Договора Собственник дает согласие на обработку его персональных данных с целью исполнения Договора согласно Федеральному закону «О персональных данных».

10.4. Настоящий договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу. Один экземпляр договора хранится у Управляющей организации, второй экземпляр и приложения к нему - у Собственника данного жилого помещения.

10.5. В случае прекращения у Собственника права собственности на помещения в многоквартирном доме, данный Договор в отношении данного Собственника считается расторгнутым.

10.6. При отсутствии письменного отказа одной из сторон от пролонгации настоящего Договора или его пересмотра за 30 дней до окончания его действия, настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

IV. Права сторон

4.1. Собственник имеет право:

4.1.1. Совершать с жилым (нежилым) помещением, принадлежащим ему на праве собственности, все сделки, не противоречащие действующему законодательству.

4.1.2. Предъявлять в установленном порядке претензии и требования к Управляющей организации, в связи с некачественным или несвоевременным предоставлением услуг, для перерасчета платежей, исходя из положений настоящего Договора и действующих нормативных актов.

4.1.3. Требовать от ответственных лиц, в части взятых ими обязательств, устранения выявленных дефектов и проверять полноту и своевременность их устранения.

4.1.4. Ставить вопрос на общем собрании об изменении перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставляемых Управляющей организацией. Протокол решения общего собрания «Собственников» представлять в Управляющую организацию в течение месяца после принятия решения.

4.1.5. Получать услуги, предусмотренные договором, безопасные для жизни и здоровья, не причиняющие вреда его имуществу.

4.1.6. При наличии технических возможностей устанавливать за свой счет индивидуальные приборы учета коммунальных ресурсов.

4.2. Управляющая организация имеет право:

4.2.1. Самостоятельно определить порядок, сроки и способ выполнения работ, необходимых для выполнения обязательств по настоящему Договору, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, лицензии и другие разрешительные документы, к выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

4.2.2. Определять перечень и периодичность выполнения необходимых работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме с учетом актов обследований многоквартирного дома и правовых решений и заявкам Собственников в течение срока действия настоящего Договора согласно Приложению №2.

4.2.3. Требовать исполнения Собственником своих обязанностей по настоящему Договору.

4.2.4. Требовать от Собственника и пользователей помещений оплаты своих услуг в порядке и на условиях, установленных настоящим Договором.

4.2.5. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине Собственника или пользователей помещений.

4.2.6. Ограничивать предоставление услуг Собственнику в случае просрочки оплаты до ликвидации задолженности в соответствии с законодательством РФ.

4.2.7. Управляющая организация вправе выполнять работы и оказывать услуги, не предусмотренные в составе перечня работ и услуг, если их проведение вызвано необходимостью устранения угрозы жизни и здоровью проживающих в многоквартирном доме, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу собственников помещений. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет и в пределах средств, поступивших в оплату работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества дома. Информирование собственников осуществляется путем размещения уведомления на доске объявления подъезда.

4.2.8. Доходы, полученные от собственников и нанимателей за коммунальные услуги, превышающие расходы (сумма корректировки платы за коммунальные услуги, минимизация затрат, ресурсосбережение, перерасчеты платежей и др.), Управляющая организация вправе направлять на проведение дополнительных работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома, компенсацию инвестированных Управляющей организацией в общее имущество средств, возмещение убытков по актам вандализма, а также на ликвидацию аварий. 25% средств, полученных в результате экономии, используются в качестве вознаграждения Управляющей организации.

4.2.9. Использовать согласно решению общего собрания собственников безвозмездно нежилые помещения, относящиеся к общему имуществу собственников, для выполнения услуг и работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества. Использование помещений может осуществляться непосредственно Управляющей организацией либо подрядными организациями, находящимися в договорных отношениях с Управляющей организацией.

4.2.10. Использовать согласно решению общего собрания собственников все имущество многоквартирного дома для извлечения дополнительных доходов (сдача в аренду, размещение оборудования за плату, прочее) с последующим использованием дохода после налогообложения и возмещения затрат Управляющей организации, на нужды жилого дома, на текущий и капитальный ремонт мест общего пользования, на восстановление имущества после актов вандализма, на устранение последствий аварийных ситуаций, другие цели, не противоречащие интересам Собственника.

4.2.11. В случае непредоставления Собственником или иными Пользователями до 20 числа текущего месяца данных о показаниях приборов учета в помещениях, принадлежащих Собственнику, производить расчет размера оплаты услуг с использованием утвержденных на территории города нормативов с последующим перерасчетом стоимости услуг после предоставления Собственником сведений о показаниях приборов учета.

4.2.12. В случае несоответствия сведений, имеющихся у Управляющей организации, о количестве проживающих в жилом помещении граждан, и сведений, предоставленных Собственником, проводить расчет размера оплаты за коммунальные услуги по показаниям индивидуальных приборов учета в случае отсутствия расчетов по фактическому количеству проживающих

V. Ответственность сторон

5.1. Ответственность Собственника:

5.1.1. В случае неисполнения Собственником или пользователями жилых и нежилых помещений обязанностей по их содержанию, что повлекло за собой возникновение аварийной ситуации в доме, Собственник несет перед Управляющей организацией и третьими лицами (другими Собственниками и нанимателями, членами их семей, имуществу которых причинен ущерб) имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий.

5.1.2. Собственник, в случае выявления факта сокрытия количества фантически проживающих в данном жилом помещении человек и неуплаты за них платы за услуги, несет ответственность и покрывает причиненные убытки Управляющей организации по нормативам.

5.1.3. Собственник, не обеспечивший допуск должностных лиц Управляющей организации и специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах тепло-, газо-, водоснабжения, канализации для устранения аварий и выполнения ремонтных работ, несет имущественную ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами (другими Собственниками, нанимателями, членами их семей) за ущерб, наступивший вследствие подобных действий.

5.1.4. В случае несвоевременного, т.е. позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным месяцем, внесения платежей, предусмотренных настоящим Договором, без уважительных причин (болезнь, другие обстоятельства непреодолимой силы), «Собственник» обязан уплатить пеню в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на момент оплаты, от неоплаченных в срок сумм за каждый день просрочки (п. 14, ст. 155 ЖК РФ).

5.2. Ответственность Управляющей организации:

5.2.1. Управляющая организация несет ответственность по настоящему Договору в объеме взятых обязательств (в границах эксплуатационной ответственности) с момента вступления Договора в силу.

5.2.2. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома, указанного в приложении № 1 к настоящему Договору, Управляющая организация не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, и качества услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

5.2.3. Ущерб, нанесенный Собственнику по вине Управляющей организации, возмещается Управляющей организацией в соответствии с действующим законодательством. Суммы ущерба засчитываются при расчетах платежей будущих периодов. Управляющая организация освобождается от ответственности, если докажет, что надлежащее исполнение условий договора оказалось невозможным вследствие вины Собственника и нанимателей жилых помещений, в том числе несвоевременного исполнения ими своих обязанностей. Сумма ущерба причиненного аварией определяется совместной комиссией.

5.2.4. Управляющая организация не отвечает по обязательствам Собственников. Собственники не отвечают по обязательствам Управляющей организации, которые возникли не по поручению Собственников.

5.2.5. Управляющая организация несет ответственность при наличии ее вины.

5.2.6. Управляющая организация несет ответственность за выполнение текущего ремонта и технического обслуживания многоквартирного дома только пропорционально собранным с жителей многоквартирного дома денежным средствам.

5.3. Условия освобождения от ответственности:

5.3.1. Управляющая организация не отвечает за ущерб, который возникает для Собственников, если из-за неоплаты собственниками услуг, предоставляемых управляющей организацией по настоящему Договору, возникает недостаток средств на содержание общего имущества в многоквартирном доме и (или) ремонт общего имущества многоквартирного дома.

5.3.2. Управляющая организация не несет ответственности и не возмещает убытки и причиненный ущерб общему имуществу, если он возник в результате:

- противоправных действий (бездействий) собственников и лиц, проживающих в помещениях собственников;
- использования собственниками общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;
- неисполнения собственниками своих обязательств, установленных настоящим Договором;
- аварий, произошедших не по вине Управляющей организации и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, пожар, кража и пр.).

5.3.3. Управляющая организация не несет ответственности за техническое состояние общего имущества, которое существовало до момента заключения настоящего договора.

5.3.4. Управляющая организация не несет ответственность за ненадлежащее содержание общего имущества, если собственники помещений не профинансировали его содержание и ремонт.

5.3.5. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если:

- в период действия настоящего Договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным выполнение Договора;
- их невыполнение явилось следствием обстоятельства непреодолимой силы, возникших после заключения договора в результате событий чрезвычайного характера, под которыми понимаются: стихийные бедствия, гражданские волнения, военные действия и т.п.;

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

VI. Порядок расчетов по договору

6.1. Собственник, наниматель или иное лицо, занимающее жилое помещение на законных основаниях, вносят плату за услуги по настоящему договору по единой квитанции, выданной Управляющей организацией, в порядке и сроки согласно настоящему договору.

6.2. Для Собственника жилого помещения плата по настоящему договору включает в себя:

– плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме (далее – тариф на жилищную услугу);

– плату за коммунальные ресурсы.

6.3. Ежемесячный размер платы по жилому помещению определяется исходя из общей площади помещения и тарифа на жилищную услугу в расчете на 1 м² жилой площади в месяц.

6.3.1. Тариф на жилищную услугу (содержание и ремонт) устанавливается в соответствии с Постановлением Администрации г. Таганрога, если иное не установлено общим собранием собственников помещений многоквартирного дома.

6.3.2. В случае невыполнения или некачественного выполнения или выполнения с перерывами, превышающими установленную продолжительность, отдельных видов работ, услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества, изменение размера платы за жилищную услугу определяется в порядке, установленном законодательством РФ.

6.4. Размер платы за коммунальные услуги зависят от степени благоустройства жилого дома.

6.4.1. Ежемесячный размер платы за коммунальные ресурсы определяется исходя из действующих тарифов на коммунальные ресурсы, утвержденных согласно Постановлению Региональной службы по тарифам Ростовской области, и объема потребленных коммунальных ресурсов.

6.4.2. Объем потребленных коммунальных ресурсов определяется Управляющей организацией согласно Правилам предоставления коммунальных услуг гражданам.

6.5. При принятии Собственником помещений решения о проведении отдельных работ по ремонту общего имущества дома, о предоставлении услуг, не входящих в перечень, стоимость соответствующих работ, услуг, утвержденная на Общем собрании собственников, включается в объем платежей, в порядке и размерах, определенных отдельным соглашением.

6.6. Управляющая организация не позднее 1 числа месяца, следующего за расчетным, предъявляет Собственнику, нанимателю помещений квитанцию на оплату.

6.7. Внесение платы по предъявленной квитанции осуществляется Собственником, нанимателем жилых помещений в кассу Управляющей организации или на расчетный счет Управляющей организации через отделения кредитных организаций, через терминалы и прочие средства оплаты, существующие на момент оплаты. Возможен вариант оплаты путем удержания из заработной платы по месту работы Собственника, для этого Управляющая организация заключает договор на удержание из заработной платы с предприятием, на котором работает Собственник.

6.8. Срок внесения ежемесячных платежей по настоящему договору устанавливается до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем, по реквизитам и в размере, указанным в квитанции. Место внесения платежей указано в счете-квитанции.

6.8.1. В случае несвоевременной доставки квитанции срок внесения платежей по этой квитанции продлевается на эквивалентный опозданию срок.

6.9. Неиспользование общего имущества и помещений, принадлежащих Собственнику, не является основанием невнесения платы за жилищную услугу. Плата за неиспользуемые помещения вносится Собственником в том же порядке, как и по заселенному жилому помещению.

6.10. Собственники жилого помещения (квартиры) в многоквартирном доме несут солидарную ответственность по оплате жилищно-коммунальных услуг по данной квартире и обязаны солидарно оплачивать жилищно-коммунальные услуги.

6.11. При изменении тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация производит собственникам соответствующий перерасчет со дня их изменения.

6.12. 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.

VII. Прочие условия

7.1. Претензии (жалобы) могут быть предъявлены Собственником или иным Пользователем в течение двух недель со даты, когда он узнал или должен был узнать о нарушении его прав. Претензии (жалобы), предъявленные по истечении данного срока, Управляющая организация не рассматривает.

7.2. Отношения, связанные с реконструкцией, переустройством и переоборудованием многоквартирного дома, регулируются отдельным договором, заключаемым Собственниками и Управляющей организацией после принятия соответствующего решения Собственниками в порядке, установленном ЖК РФ.

7.3. Использование персональных данных собственников управляющей организацией производится и регулируется в соответствии с Федеральным Законом №152-ФЗ от 27.07.2006г. «О персональных данных».

– подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности при их эксплуатации;

– нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных ресурсов.

3.1.20. В случае временного отсутствия предоставлять Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение собственника на случай устранения аварийных ситуаций.

3.1.21. Бережно относиться к общему имуществу многоквартирного дома, объектам благоустройства и зеленым насаждениям, содержащим в чистоте и порядке места общего пользования.

3.2. Управляющая организация обязана:

3.2.1. Обеспечивать предоставление услуг и выполнение работ по надлежащему 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, поступающих в адрес Управляющей организации от Собственников. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома, указанного в приложении № 1 к настоящему Договору, проинформировать уполномоченные собственниками лицо об истечении сроков эксплуатации общего имущества.

3.2.2. В случае оказания услуг и выполнения работ с ненадлежащим качеством Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки.

3.2.3. Обеспечивать заключение договоров от имени Собственника с поставщиками на поставку коммунальных ресурсов (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение и т.д.). Вступать от имени «Собственника» в отношения с поставщиками коммунальных ресурсов по поводу качества, режима и объема подачи.

3.2.4. Предоставить по письменному заявлению уполномоченному собственниками лицу, в первый квартал текущего года за прошедший, письменный отчет об исполнении условий настоящего договора. Отчет должен содержать следующие сведения: сумма средств собственников, начисленных и поступивших управляющей организации в отчетный период, перечень исполненных управляющей организацией обязательств (работ и услуг), с указанием их стоимости и представлением (по запросу) документов, подтверждающих расходы на выполнение указанных работ.

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

3.2.6. Вести и хранить переданную управляющей организации техническую документацию, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию собственника знакомить его с содержанием указанных документов. Изготовление недостающей или утраченной по вине Собственника технической документации производится за счет средств Собственника по решению общего собрания, если без указанной технической документации невозможно либо затруднительно управление домом.

3.2.7. Вести лицевой счет дома, на котором учитывать доходы и расходы по текущему ремонту данного многоквартирного дома.

3.2.8. Информировать в письменной форме нанимателей и Собственников жилых помещений в многоквартирном доме об изменении размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги, не позднее чем за 10 дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение и коммунальные услуги в ином размере.

3.2.9. Выдавать собственникам платежные документы не позднее 1 числа месяца, следующего за оплачиваемым месяцем.

3.2.10. Не менее чем за три дня до начала проведения работ, исключая аварийные ситуации, внутри помещения Собственника согласовать с ним время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

3.2.11. Рассматривать обращения граждан, связанные с переустройством и переоборудованием.

3.2.12. Аскрывать жилое помещение Собственника при аварийных ситуациях в случае отсутствия сведений о его местонахождении в присутствии правоохранительных органов и двух соседей по подъезду, с обязательным составлением акта вскрытия квартиры и последующим опечатыванием жилого помещения.

3.2.13. Обеспечивать организацию работы по выдаче Собственнику необходимых справок в пределах своих полномочий, включая справки о размере занимаемого помещения, наличии или отсутствии задолженности по оплате услуг и коммунальных ресурсов.

3.2.14. Рассматривать жалобы и заявления Собственника и давать по ним ответы в установленные сроки.

3.2.15. На основании решения общего собрания Собственников помещений сдавать в аренду подвальные и чердачные помещения, мансарды жилого дома, иные свободные помещения. Доходы от сдачи в аренду указанных помещений направлять на ремонт и обслуживание жилого дома, развитие хозяйства, связанного с содержанием жилого дома, и другие цели в соответствии с решением общего собрания собственников помещений жилого дома.

3.2.16. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в объеме взятых обязательств, указанных в Приложении № 2.

Состав и состояния на дату заключения договора общего имущества многоквартирного дома

№ п/п	Наименование элементов	Описание элементов	Техническое состояние элементов
1.	Подъезд		
1.1.	Отопительные приборы в подъезде		
1.2.	Оконные блоки		
1.3.	Дверные блоки		
1.4.	Пол (лестничные марши)		
1.5.	Внутренняя отделка стен		
1.6.	Потолок		
1.7.	Электропроводка и электрооборудование		
1.8.	Ограждения лестничного марша		
2.	Подвал, техническое подполье		
2.1.	Инженерные коммуникации		
2.2.	Слуховые окна		
2.3.	Освещение		
3.	Цоколь		
4.	Капитальные стены		
5.	Перегородки		
6.	Перекрытия		
6.1.	Чердачные		
6.2.	Межэтажные		
6.3.	Подвальные		
7.	Фасад		
8.	Выступающие элементы здания (балконы в МОП, козырьки подъездов)		
9.	Крыша		
10.	Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг		
10.1.	Электроснабжение		
10.2.	Холодное водоснабжение		
10.3.	Горячее водоснабжение		
10.4.	Водоотведение		

10.5.	Газоснабжение		
10.6.	Отопление		
11.	Крыльца		
12.	Вентиляция		
13.	Тротуары		
14.	Земельный участок дома/прилегающая территория		
15.	Лифты		
16.	Коллективная антенна		
17.	ЛНС		
18.	Детская.спортивная площадка		
19.	Малые архитектурные формы		
20.	Дворовой туалет		
21.	Чердак		
22.	Мусоропровод		

Юридические адреса и реквизиты сторон

ООО «УО «Центральная»
 347922, Ростовская область, г.Таганрог
 Ул. Александровская, д.34
 Тел.34-34-00
 Факт. адрес: ул. Седова 4/1
 Р/С 40702810201300005118
 В филиале ОАО Банк ВТБ
 в г. Ростове-на-Дону
 ИНН 6154034585
 КПП 615407600

Генеральный директор

В.А.Рыбин



Собственник

Научкина Татьяна Юрьевна
 ул. *Арткларка*
 дом № *5*
 паспорт серия *6* номер *8*
 выдан *0*
 дата выда *0*

Подпись

Приложение № 2

к Договору управления многоквартирным домом № 5 по ул. Прохладная

Приложение №2 относится только к общему имуществу имеющемуся в конкретном многоквартирном доме, в соответствии с Приложением №1

ПЕРЕЧЕНЬ УСЛУГ И РАБОТ ПО СОДЕРЖАНИЮ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ.

№ п/п	Наименование работ	Периодичность
1.	Техобслуживание ХВС, канализации и строительных конструкций, устранение аварий, в том числе:	Постоянно
1.1.	Укрепление водосточных труб, колен и воронок	По мере необходимости
1.2.	Замена разбитых стекол окон и дверей в помещениях общего пользования	По мере необходимости, но не чаще 2 раз в год
1.3.	Ремонт и укрепление входных дверей	По мере необходимости
1.4.	Техобслуживание систем ХВС и канализации, устранение аварий	Постоянно
1.5.	Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации	Постоянно
2.	Техобслуживание и ремонт систем дымоудаления и пожарной безопасности	1 раз в год
3.	Дезинсекция и дератизация	1 раз в год
4.	Энтомологические обследования	1 раз в год
5.	Электроэнергия на освещение мест общего пользования	Постоянно
6.	Техническое обслуживание внутридомовых электросетей	По мере необходимости
7.	Содержание и уход за зелеными насаждениями (спил деревьев)	По мере необходимости
8.	Услуги банков и почты по приему платежей	Постоянно
9.	Услуги ЕИРЦ по начислению, перерасчетам, печати и доставке квитанций	Постоянно
11.	Уборка	
11.1.	Уборка мусора на контейнерных площадках	Постоянно
11.2.	Сдвигка и подметание снега	По мере необходимости
11.3.	Ликвидация скользкости	По мере необходимости
12.	Вывоз твердых бытовых отходов	
12.1.	Вывоз твердых бытовых отходов	Ежедневно
12.2.	Вывоз крупногабаритного мусора	По мере накопления
13.	Содержание и ремонт газовых сетей	
14.	Организация договорных отношений	Постоянно

15.	Содержание лифтов и лифтового хозяйства	нет
15.1	Комплексное обслуживание	нет
15.2	Электроснабжение	нет

ПЕРЕЧЕНЬ УСЛУГ И РАБОТ ПО ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГOKВАРТИРНОМ ДОМЕ.

№ п/п	Наименование работ	Периодичность
1.	Текущий ремонт ХВС, канализации и строительных конструкций:	По мере необходимости
1.1.	Фундамент	По мере необходимости
1.2.	Стены и перегородки	По мере необходимости
1.3.	Козырьки	По мере необходимости
1.4.	Перекрытия	По мере необходимости
1.5.	Крыши	По мере необходимости
1.6.	Полы в помещениях общего пользования дома	По мере необходимости
1.7.	Ремонт водосточных устройств	По мере необходимости
1.8.	Ремонт окон, дверей в помещениях общего пользования	По мере необходимости
1.9.	Лестницы	По мере необходимости
1.10.	Системы холодного водоснабжения	По мере необходимости
1.11.	Канализация	По мере необходимости
1.12.	Системы газоснабжения	По мере необходимости
1.13.	Объекты внешнего благоустройства	По мере необходимости
1.14.	Системы горячего водоснабжения	нет
1.15.	Лифты	нет

Юридические адреса и реквизиты сторон

ООО «УО «Центральная»
 347922, Ростовская область, г. Таганрог
 Ул. Александровская, д. 34
 Тел. 34-34-00
 Факт. адрес: ул. Седова 4/1
 Р/С 40702810201300005118
 В филиале САС-Банк ВТБ
 в г. Ростове на Дону
 ИНН 6154034586
 КПП 615401001



Генеральный директор

В.А.Рыбин

Собственник

Наумово Татьяна Юрьевна

ул. *3 Пролетарная*

дом № *5*

паспорт серия _____ номер _____

выдан _____

дата выдачи _____

Подпись

Приложение № 3

к Договору управления многоквартирным домом № 5 по Александровская

Ликвидация неисправностей и аварий в многоквартирном доме

- Сети холодного водоснабжения 3 часа
- Канализационные сети, в том числе 4 часа
- откачка фекалий (5 м. куб.) плюс 30 минут за каждые следующие 3 м. куб.
- Смена небольших участков трубопроводов (до 2м.) 4 часа
- Рытье траншей при ремонте или замене
небольших участков трубопроводов (до 2 м.) 5 часов
- Пробивка отверстий и борозд при ликвидации
неисправностей на скрытых трубопроводах 4 часа
- Вскрытие полов 3 часа
- Уборка аварийных деревьев (обрезка, валка, вывоз)
1 м.куб.древесины 2,6 часа

Юридические адреса и реквизиты сторон

ООО «УО «Центральная»
347922, Ростовская область, г.Таганрог
Ул. Александровская, д.34
Тел.34-34-00
Факт. адрес: ул. Седова 4/1
Р/С 40702810201300005118
В филиале ОАО Банк ВТБ
в г. Ростове-на-Дону
ИНН 6154034586
КПП 615401001

Генеральный директор

В.А.Рыбин



Собственник

Начальнико Татьяна Юрьевна
ул. Александровская
дом № 5
паспорт сери _____
выдан _____

Подпись