



Договор № 28-15

управления многоквартирным домом, расположенным
по адресу: Ставропольский край, г. Георгиевск

Миша 12/3

«1» марта 2015 г.

Председатель Совета дома Наржанкова И.И., действующий на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, оформленного протоколом от « » февраля 2015 г. № 1, именуемый в дальнейшем «Собственники», с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Георгиевск – жилищно - эксплуатационное управление» в лице генерального директора Никишиной Ирины Михайловны, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

ТЕРМИНЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ДОГОВОРЕ

В настоящем Договоре используются следующие термины:

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

Пользователи – члены семей собственников жилых помещений, наниматели жилых помещений и члены их семей, владельцы нежилых помещений, пользующиеся ими на основании договоров аренды либо по иным законным основаниям.

Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме (доля Собственника помещения в данном доме) – доля, определяемая отношением общей площади указанного помещения к сумме общих площадей всех помещений в данном доме.

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен по инициативе собственников жилых и нежилых помещений на условиях, утвержденных решением общего собрания собственников помещений, согласованных с Управляющей организацией и является сделкой с каждым собственником помещения в этом многоквартирном доме. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

1.2. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским Кодексом Российской Федерации, Жилищным Кодексом Российской Федерации, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными постановлением Госстроя РФ и иными положениями гражданского законодательства Российской Федерации.

1.3. Управляющая организация обязана приступить к выполнению настоящего Договора не позднее чем через тридцать дней со дня его подписания.

Техническая и иная документация на многоквартирный дом передается Управляющей организации в срок не позднее тридцати дней с момента заключения настоящего Договора.

1.4. Собственники помещений дают согласие управляющей организации осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу представителю для взыскания обязательных платежей в судебном порядке, специализированной организации для ведения начислений), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных и их передачу третьим лицам, предоставляющим коммунальные услуги.

1.5. Для исполнения договорных обязательств собственники помещений предоставляют следующие персональные данные: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, сведения о наличии льгот, сведения о зарегистрированном праве собственности на жилое помещение в многоквартирном доме, сведения о проживающих в помещении лицах и иные данные, необходимые для реализации настоящего Договора, в т.ч. для передачи персональных данных третьим лицам для осуществления информационно-расчетного обслуживания (начисление платы, печать и доставка платежных документов), планирования, организации и выполнения работ по Договору управления, взыскания обязательных платежей (задолженности) в судебном порядке, передачи данных уполномоченным государственным органам и органам местного самоуправления по их запросу.

1.6. В случае временного отсутствия (болезнь, отпуск, командировка) собственник предоставляет Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны), имеющих доступ в помещение собственника на случай устранения аварийных ситуаций.

1.7. Информация об Управляющей организации, в т.ч. о ее службах, контактных телефонах, режиме работы приведена на официальном сайте Управляющей организации.

2. Цель и предмет договора

2.1. Цель настоящего Договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в Многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг собственникам помещений и иным гражданам, проживающим в Многоквартирном доме.

2.1.1. Управляющая организация по заданию Собственника, в соответствии с Приложениями к настоящему Договору, обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему управлению Многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества, предоставлять коммунальные услуги Собственнику (а также членам семьи собственника, нанимателям и членам их семей, арендаторам, иным законным пользователям помещений), осуществлять иную, направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом, деятельность.

2.1.2. Управляющая организация оказывает услуги и выполняет работы по содержанию и ремонту общего имущества

в пределах финансирования, осуществляемого собственниками, и в границах эксплуатационной ответственности, установленных в соответствии с настоящим Договором (Приложение №6).

Границей эксплуатационной ответственности между общедомовым инженерным оборудованием и подводящими сетями ресурсоснабжающих организаций является, на основании Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006г. № 491, стена многоквартирного дома.

Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом в многоквартирном доме и личным имуществом - помещением собственника является:

- по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение (квартиру);
- на системах отопления, горячего и холодного водоснабжения – отсекающая арматура (выходной патрубок первого вентиля) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении (квартире). При отсутствии вентиля – по первым сварным соединениям на стояках;
- на системе канализации – плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в помещении (квартире);
- на системе электроснабжения – выходные соединительные клеммы автоматических выключателей, расположенных в этажном щитке. Квартирный электросчетчик не принадлежит к общему имуществу. При отсутствии этажного щитка - входные клеммы автоматического выключателя.

2.2. Состав общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, и его характеристика указаны в приложении I к настоящему Договору.

При этом к общему имуществу относятся не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в доме:

2.2.1. Внутридомовые сети холодного, горячего водоснабжения, отопления, водоотведения, электроснабжения в соответствии с п.5, п.6, п.7, п.8 Правил содержания общего имущества (Утверждены Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006г. № 491).

2.2.2. Вентиляционная система полностью (за исключением дополнительно установленных гражданами вентиляционных вытяжек).

2.2.3. Мусоропровод.

2.2.4. Лифты, лифтовые шахты и иное, обслуживающие лифты оборудование.

2.2.5. Общедомовые приборы учёта коммунальных ресурсов на дом.

2.2.6. Насосы и иные общедомовые устройства.

2.2.7. Оконные и дверные заполнения в подъездах, чердаках, подвалах.

2.2.8. Межквартирные лестничные площадки.

2.2.9. Лестницы, коридоры, технические этажи, чердаки, технические подвалы, крыши, ограждающие несущие и не несущие конструкции.

2.2.10. Иные помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения дома.

2.2.11. Земельный участок, на котором расположен дом, с элементами озеленения и благоустройства.

2.2.12. Иное, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, имущество.

3. Обязательства сторон

3.1. Обязательства «Управляющей организации»:

3.1.1. Выполнять в соответствии с Приложением №2 работы по содержанию общего имущества с соблюдением требований, установленных действующим законодательством, а именно в соответствии с минимальным перечнем услуг, утвержденным Постановлением Правительства РФ №290 от 03.04.2013г.

3.1.2. Осуществлять в соответствии с Приложением №3 текущий ремонт общего имущества в объеме и сроки, определенные решением общего собрания собственников помещений дома в пределах накопленных на расчетном счете «Управляющей организации» средств, перечисленных собственниками помещений дома на текущий ремонт, и в границах эксплуатационной ответственности (Приложение №4).

3.1.3. Предоставлять по решению собственников коммунальные услуги 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 (нужное подчеркнуть): холодное водоснабжение; горячее водоснабжение; водоотведение; электроснабжение; газоснабжение; отопление (теплоснабжение). В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги, предоставляемые собственнику, в соответствии с Приложением №4.

3.1.4. Выполнять работы по ремонту санитарно-технического, электрического и иного оборудования и приборов, обслуживающих непосредственно одно помещение «Собственника», не относящихся к общему имуществу, за отдельную плату по заявке «Собственника» (нанимателя, проживающего в жилом помещении «Собственника»; арендатора, занимающего нежилое помещение «Собственника») с оплатой по утвержденному Прейскуранту.

При этом имуществом, не относящимся к общему имуществу дома, является:

1. Внутриквартирные разводки внутридомовых сетей холодного, горячего водоснабжения, водоотведения от стояка (от запорно-регулирующей арматуры) - ванны, унитазы, раковины, смесители, душевые и другие приборы.

2. Отопительные приборы (радиаторы), терморегуляторы на отопительных приборах и иное оборудование для работоспособности отопительных приборов.

3. Внутриквартирные электрические сети - индивидуальные (квартирные) приборы учёта, электросети подающих электрическую энергию на квартиру, приборы и устройства (электроплиты, розетки, выключатели и др.).

4. Приборы учета электрической энергии, холодной, горячей воды, отопления на одно помещение, расположенные внутри или вне помещения.

5. Оконные и дверные блоки.

6. Другое, обслуживающее помещение «Собственника» (одно помещение дома), имущество (антенны, кондиционеры, сплитсистемы).

3.1.5. Предоставлять «Собственнику» в течение первого полугодия отчет на общем собрании о выполнении настоящего договора за предыдущий год.

3.1.6. Принимать заявки от «Собственника» (нанимателя, проживающего в жилом помещении «Собственника»; арендатора, занимающего нежилое помещение «Собственника») по телефонам, указанным Управляющей компанией в общем доступе (на официальном сайте, на досках объявлений в УК, в подъездах МКД), об устранении неисправностей на общем имуществе и обеспечить их выполнение.

3.1.7. «Управляющая организация» имеет право изменять сроки устранения неисправностей при наличии непреодолимых обстоятельств, технологических причин, препятствующих устранению неисправностей, в том числе: невозможности доступа к инженерному и (или) иному оборудованию дома, конструктивным элементам, несоответствия конструктивных элементов, инженерного оборудования дома проектной документации на дом, отступления от правил устройства систем, допущенные предыдущей управляющей организацией, и другие. О таком изменении срока устранения неисправностей «Управляющая организация» обязана уведомить «Собственника».

3.1.8. Принимать от «Собственника» (нанимателя, проживающего в жилом помещении «Собственника», арендатора, занимающего нежилое помещение «Собственника») заявки об устранении неисправностей за отдельную плату на имуществе, *не относящемся к общему имуществу* согласно п.п. 3.1.4. настоящего договора.

3.1.9. Осуществлять иную, направленную на достижение целей управления домом деятельность, в том числе:

3.1.9.1. Оформлять техническую, финансовую, иную документацию на общее имущество.

3.1.9.2. Составлять и вести учет паспорта готовности и акта готовности общего имущества к эксплуатации в зимних условиях.

3.1.9.3. Заключать договоры от своего имени, но по поручению «Собственника» и по согласованию с ним с лицами, осуществляющими поставку энергоресурсов для оказания коммунальных услуг и иную деятельность по оказанию коммунальных услуг.

3.1.9.4. Предлагать для утверждения общим собранием собственников помещений дома и реализовывать программы ресурсосбережения.

3.1.9.5. Предоставлять интересы «Собственника» в отношениях с третьими лицами, связанных с достижением цели управления общим имуществом (государственными, муниципальными органами и организациями, другими юридическими лицами, физическими лицами);

3.1.9.6. Рассматривать обращения, жалобы «Собственника» (нанимателя, проживающего в помещении «Собственника»; арендатора, занимающего нежилое помещение «Собственника») о ненадлежащем исполнении настоящего договора в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

3.1.9.7. Осуществлять мероприятия и работы в области гражданской обороны, установленные действующим законодательством.

3.1.9.8. Выполнять работу по взысканию задолженности за жилое помещение и (или) коммунальные услуги собственников помещений дома (нанимателей, проживающих в жилых помещениях собственников; арендаторов, занимающих нежилое помещения собственников).

3.1.9.9. Своевременно информировать «Собственника» (нанимателя, проживающего в помещении «Собственника»; арендаторов, занимающих нежилое помещение «Собственника») об ограничении (прекращении) предоставления коммунальных услуг при производстве ремонтных работ, гидравлических испытаниях и в иных случаях путем размещения соответствующего объявления в подъездах в местах, определенных общим собранием собственников для размещения объявлений.

3.1.9.10. Обеспечить при исполнении настоящего договора соблюдение техники безопасности, противопожарных правил и норм, иных требований к выполнению работ в соответствии с действующим законодательством.

3.1.9.11. При нарушении сроков и качества содержания и ремонта общего имущества многоквартирного дома, предоставляемых коммунальных услуг Собственникам помещений, лицам, пользующимся помещениями дома, нанесения им убытков по вине Управляющей организации или взаимодействующих с ними организаций в рамках настоящего Договора, в установленном порядке своевременно снижать размер предъявляемой платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, коммунальные услуги, возмещать нанесенные убытки Собственникам помещений, лицам пользующимся помещениями дома в соответствии с Приложением №5.

Акт нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ, составляется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам и является действительным только при наличии подписей представителя Управляющей компании, председателя Совета дома и двух собственников.

3.1.9.12. Выполнять иные обязанности, вытекающие из предмета настоящего договора.

3.2. Обязательства «Собственника»:

3.2.1 Своевременно вносить управляющей компании плату за жилищные и коммунальные услуги.

3.2.2. Ежемесячно, не позднее 25 числа текущего месяца, передавать доверенному лицу по дому показания индивидуальных приборов учета.

3.2.3. Соблюдать правила пользования жилым помещением, правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда, иные, установленные законодательством требования, выполнять перепланировки и переустройства жилого помещения только в установленном законом порядке по согласованию с органом местного самоуправления.

Бережно относиться к общему имуществу, местам общего пользования, прилегающей территории. Соблюдать правила, указанные в приложении к договору № 6.

3.2.4. Не допускать переоборудования расположенных внутри помещения электрических, газовых сетей, сетей холодного, горячего водоснабжения, водоотведения, отопления без письменного согласования с «Управляющей организацией».

3.2.5. Не допускать установки, подключения без письменного согласования с «Управляющей организацией» электробытовых приборов и машин мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительных секций приборов отопления, регулирующей и запорной арматуры, бытовых приборов и оборудования, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющих технических паспортов (свидетельств), не отвечающих требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам.

3.2.6. Не допускать использования теплоносителя в системе отопления не по прямому назначению (производить слив воды из систем приборов отопления).

3.2.7. Обеспечить допуск в заранее согласованное с «Управляющей организацией» время в занимаемое помещение работников «Управляющей организации», представителей органов государственного контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния данного помещения, санитарно-технического, иного оборудования и приборов, находящихся в нем для выполнения необходимых ремонтных работ, а в случае ликвидации аварийных ситуаций (неисправностей) – в любое время. Заказчик, не обеспечивший допуск представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб, представителей органов государственного контроля и надзора) для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем Договоре,

несет ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий перед Управляющей организацией и третьими лицами (другими собственниками, членами их семей) в порядке и на основаниях, установленных действующим законодательством.

3.2.8. Обеспечить незамедлительное уведомление «Управляющей организации» об аварийных ситуациях (неисправностях) и самостоятельно принять меры к минимизации ущерба.

3.2.9. Незамедлительно уведомлять «Управляющую организацию» об изменении количества граждан, проживающих в помещении «Собственника», о заключении (расторжении) договора аренды (безвозмездного пользования) нежилого помещения «Собственника».

3.2.10. Принимать участие в проверках и инспекциях общего имущества, проводимых по инициативе «Собственника» (нанимателя, проживающего в помещении «Собственника»; арендатора, проживающего в нежилом помещении «Собственника»). Подписывать Акты выполненных работ уполномоченным лицом по дому.

3.2.11. Осуществлять контроль за выполнением обязательств «Управляющей организацией» в порядке, установленном разделом 5 настоящего договора.

3.2.12. При наличии технической возможности установить в принадлежащем ему помещении приборы учета электрической, тепловой энергии, водопотребления, газопотребления, аттестованные в установленном порядке по согласованию с «Управляющей организацией».

4. Права сторон

4.1. Права «Управляющей организации»:

4.1.1. Взыскивать в судебном порядке с «Собственника» (нанимателя, проживающего в жилом помещении «Собственника»; арендатора, занимающего нежилое помещение «Собственника») задолженность по оплате помещения и (или) коммунальных услуг.

4.1.2. Требовать внесения платы от Собственника в случае не поступления платы от нанимателя и/или арендатора настоящего Договора в установленные законодательством и настоящим Договором сроки с учетом применения п.п. 7.1. Договора.

4.1.3. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по управлению многоквартирным домом, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы к выполнению работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

Управляющая организация выполняет указанные выше работы в пределах поступивших денежных средств. В случае недостаточности денежных средств для выполнения работ по ремонту общего имущества, Управляющая организация определяет сметную стоимость таких работ и уведомляет собственников о необходимости проведения соответствующего вида работ и сбора дополнительных денежных средств путем размещения соответствующего объявления на входах в подъезды.

Управляющая организация не отвечает за невыполнение работ и ненадлежащее состояние общего имущества, если собственники не провели общее собрание о сборе дополнительных денежных средств; либо собственники проголосовали против проведения ремонта и сбора дополнительных денежных средств; либо необходимые денежные средства не поступили на счет Управляющей организации по другим причинам, не зависящим от Управляющей организации.

4.1.4. Выдавать «Собственнику» (нанимателю, проживающему в жилом помещении «Собственника»; арендатору, занимающему нежилое помещение «Собственника») письменное уведомление в случае обнаружения совершения им действий, создающих угрозу сохранности и безаварийному функционированию общего имущества, причинения ущерба иным собственникам, в том числе, в случае выполнения самовольных перепланировок и переустройства.

4.1.5. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг Собственнику в соответствии с действующим законодательством в случаях и в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

4.1.6. Организовывать и проводить проверку технического состояния инженерных систем в помещениях Собственников, проводить проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб.

4.1.7. В случае решения общего собрания Собственников о передаче в пользование общего имущества либо его части иным лицам, а также определении Управляющей организации уполномоченным по указанным вопросам лицом - заключать соответствующие договоры.

Средства, поступившие в результате передачи в пользование общего имущества Собственников либо его части на счет Управляющей организации, после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и суммы (процента), причитающейся Управляющей организации в соответствии с решением Собственников, направляются на снижение оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, выполняемых по настоящему Договору, либо на иные цели, определенные решением Собственников.

4.1.8. Иные права, вытекающие из настоящего договора и действующего законодательства.

4.2. Права «Собственника»:

4.2.1. Контролировать выполнение обязанностей «Управляющей организацией» по настоящему договору в порядке, определенном разделом 6 настоящего договора. Инициировать проведение общих собраний.

4.2.2. Подавать заявки «Управляющей организации» об устранении неисправностей на общем имуществе, а также о выполнении работ за отдельную плату на имуществе «Собственника», не относящемся к общему имуществу в соответствии с п. 2.1.4. настоящего договора.

4.2.3. Требовать предоставления отчета о выполнении настоящего договора за предыдущий год.

4.2.4. Выполнять работы на имуществе, обслуживающем помещение «Собственника», не относящемся к общему имуществу, по договору с третьими лицами.

4.2.5. Иные права, вытекающие из настоящего договора и действующего законодательства.

5. Размер платы за обслуживание и ремонт общего имущества, коммунальные услуги, цена договора и порядок оплаты

5.1. Плата за жилое/нежилое помещение и коммунальные услуги для «Собственника» включает в себя:

5.1.1. Плату за содержание и текущий ремонт общедомового имущества, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

5.1.2. Плату за коммунальные услуги, включающую в себя плату за холодное водоснабжение, водоотведение.

5.2. Плата за содержание и ремонт устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в соответствии с перечнем работ и взимается пропорционально площади помещения.

5.3. Плата за обслуживание и ремонт общего имущества и коммунальные услуги вносится «Собственником» (нанимателем, проживающим в жилом помещении «Собственника»; арендатором, занимающим нежилое помещение «Собственника») ежемесячно, до пятнадцатого числа следующего за истекшим месяца, на основании платежных документов. При перечислении денежных средств через органы почтовой службы или банковские организации, «Собственник» самостоятельно несёт расходы на оплату услуг почтовой службы или банковской организации сверх установленной суммы, указанной в платёжном документе, если иное не предусмотрено утвержденным в порядке, предусмотренном законодательством, финансовым планом МКД на текущий год..

5.4. Размер платы за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения по настоящему договору определяется в соответствии с решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома и устанавливается на один год.

5.5. Если до расторжения настоящего договора в данном доме был выполнен текущий ремонт стоимостью, превышающей платежи «Собственника» на текущий ремонт, накопленные за прошлый период, «Собственник» обязан вернуть «Управляющей организации» разницу между выплаченными им средствами на текущий ремонт и стоимостью фактически выполненного ремонта в части, пропорциональной доле «Собственника» в праве общей собственности на общее имущество, равномерными ежемесячными платежами путем начисления через ЕРКЦ.

5.6. Не использование помещений не является основанием невнесения платы за содержание и текущий ремонт общего имущества.

5.7. При временном отсутствии Собственника или иных Пользователей внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемых исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия Собственника или иных Пользователей в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

5.8. Собственники или иные Пользователи производят оплату в рамках Договора за следующие услуги:

за содержание общего имущества дома по 8-00 руб. 1м2 общей площади жилых помещений в месяц;

за ремонт общего имущества дома по 4-00 руб. с 1м2 общей площади жилых помещений в месяц;

за воду по 44-08 руб. за 1м3., с 1 июля 2015г. 48-14 руб. за 1м3.,

за стоки по 23-17 руб. за 1м3., с 1 июля 2015г. 25-09 руб. за 1м3.,

Платежи населения за содержание и ремонт мест общего пользования носят накопительный характер для данного дома.

6. Порядок осуществления контроля и предоставления отчета «Управляющей организацией»

6.1. «Собственник», лицо, уполномоченное от имени всех собственников, имеет право проверять выполнение обязательств «Управляющей организацией» по настоящему договору, а именно:

6.1.1. Направлять в адрес «Управляющей организации» письменные претензии в случае нарушения «Управляющей организацией» обязательств по настоящему договору;

6.1.2. Получать информацию о платежах, произведенных «Собственником» помещения во исполнение договора управления настоящим многоквартирным домом.

6.1.3. Получать информацию о расходовании денежных средств, поступающих от собственников помещений.

6.2. «Управляющая организация» обязана оформить следующую документацию:

6.2.1 Журнал регистрации заявок, в котором указывается время обращения, адрес, суть заявки, ответственный исполнитель, время выполнения, виды выполненных работы, время отключения и включения водоснабжения, отопления, электроснабжения.

6.2.2. Паспорт готовности дома к эксплуатации в зимних условиях.

6.3. «Управляющая организация» в срок, установленный действующим законодательством, предоставляет «Собственнику» на общем собрании письменный отчет о выполненных работах по настоящему договору за отчетный год.

В отчете указывается:

1. Сумма фактически полученных платежей.

2. Сумма израсходованных средств на выполнение работ по содержанию и ремонту общедомового имущества

3. Перечень работ по текущему ремонту.

4. Сумма средств, перечисленных поставщикам энергоресурсов.

Кроме этого, «Управляющая организация» ежемесячно нарастающим итогом предоставляет информацию на официальном сайте предприятия по электронному адресу georgievsk-zheu@yandex.ru

и на бумажных носителях каждому обратившемуся.

7. Ответственность сторон

7.1. «Собственник» (наниматель, проживающий в жилом помещении «Собственника»; арендатор, занимающий нежилое помещение «Собственника») несвоевременно и (или) не полностью внесший плату за обслуживание и ремонт помещения и (или) коммунальные услуги, обязан уплатить «Управляющей организации» пени в соответствии с действующим законодательством.

7.2. «Собственник» несет административную, гражданско - правовую ответственность в соответствии с действующим законодательством в случае причинения ущерба общему имуществу, другим собственникам (пользователям) помещений дома, а также в случае самовольной перепланировки, переустройства жилого помещения.

7.3. «Собственник» несет ответственность за сохранность, безаварийную эксплуатацию принадлежащего ему помещения и санитарно-технического, электрического и иного оборудования и приборов, обслуживающих непосредственно одно помещение «Собственника», не относящихся к общему имуществу в соответствии с п. 3.1.4. настоящего договора.

7.4. Дееспособные члены семьи «Собственника» несут солидарную с собственником ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования жилым помещением, если иное не установлено соглашением между «Собственником» и членами его семьи.

7.5. «Управляющая организация» несет ответственность перед «Собственником» за выполнение своих обязательств по настоящему договору в соответствии с действующим законодательством.

7.6. В случае, когда работы и услуги по настоящему договору выполнены «Управляющей организацией» с отступлениями от условий договора, ухудшившими результат работы, «Собственник» вправе по своему выбору потребовать безвозмездного устранения таких недостатков либо соразмерного уменьшения цены по настоящему договору.

7.7. Стороны не несут ответственность за неисполнение (ненадлежащее исполнение) обязательств по настоящему договору при наличии форс-мажорных обстоятельств: стихийных бедствий, войн, террористических актов, аварий поставщиков энергоресурсов.

8. Срок действия договора, порядок изменения, расторжения

8.1. Настоящий договор действует с 1 марта 2015г. до 1 марта 2016г.

8.2. В случае, если общим собранием собственников помещений не будет принято решение о прекращении правоотношений, в срок не позднее чем за 15 рабочих дней до срока окончания его действия, то договор считается пролонгированным на каждый последующий календарный год.

Изменение тарифа оформляется дополнительным Соглашением к договору.

8.3. «Управляющая организация» обязана приступить к исполнению настоящего договора не позднее, чем через тридцать дней со дня его подписания или выбора управления в виде Управляющей компании.

8.4. Досрочное расторжение настоящего договора возможно при условии принятия соответствующего решения общим собранием собственников помещений данного дома с предупреждением другой стороны не менее, чем за месяц.

8.5. В случае изменения действующего законодательства, в том числе, правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, правил содержания общего имущества многоквартирного дома, настоящий договор подлежит изменению в соответствующей части.

8.6. При просрочке оплаты «Собственниками» настоящего многоквартирного дома в сумме, превышающей стоимость услуг и работ по содержанию многоквартирного дома и обеспечению коммунальными услугами за два месяца и более от общего объема начисления, «Управляющая организация» вправе отказаться от исполнения настоящего договора полностью или частично путём направления письменного уведомления и потребовать возмещения убытков от соответствующих собственников.

8.7. Если допущенные «Управляющей организацией» отступления в работе не были устранены в установленный «Собственниками» разумный срок, либо не было произведено соразмерного уменьшения цены в соответствии с п.п. 7.6. настоящего договора, или допущенные «Управляющей организацией» недостатки в работе являются существенными и неустранимыми, «Собственник» вправе потребовать принять решение на общем собрании собственников об отказе от настоящего договора и возмещении убытков.

8.8. «Собственник» на основании решения общего собрания, предупредив «Управляющую организацию» письменно не менее, чем за 30 дней, вправе отказаться от настоящего договора. При этом «Собственник» обязан возместить «Управляющей организации» убытки, причиненные прекращением настоящего договора, в пределах разницы между суммой средств, затраченных «Управляющей организацией» на содержание и ремонт общего имущества дома, и фактически оплаченных «Собственником» платежей.

9. Особые условия

9.1. В случае изменения действующего законодательства, устанавливающего перечень услуг и работ, «Собственники» совместно с другими собственниками помещений дома обязан в течение тридцати дней с момента такого изменения законодательства определить решением общего собрания собственников перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества и цену по настоящему договору с учетом изменившегося перечня услуг и работ. Такое изменение условий договора оформляется дополнительным соглашением, подписанным сторонами, решение общего собрания является приложением к дополнительному соглашению. Одновременно общим собранием определяется цена по настоящему договору с учетом изменившегося перечня услуг и работ. Изменение условий договора оформляется в порядке, определенном п. 8.4. настоящего договора.

9.2. Все споры по настоящему договору решаются путем переговоров, а при невозможности достижения соглашения - в судебном порядке.

9.3. Настоящий договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу. Один экземпляр хранится у уполномоченного представителя "Собственников", второй у "Управляющей компании". "Управляющая компания" имеет право выдать заверенную копию договора обратившемуся собственнику за его счет.

9.4. Взаимоотношения "Сторон", не урегулированные настоящим договором, регламентируются действующим законодательством РФ.

10. Реквизиты и подписи сторон

Управляющая компания: ООО "Георгиевск - ЖЭУ"
357820, Ставропольский край, г. Георгиевск, ул. Ермолова, дом № 35
ИНН 2625032803, КПП 262501001,
Телефон /факс 8-(87951)-2-54-60
Банковские реквизиты:
Расчетный счет, Северо-Кавказский Банк ОАО «Сбербанк России»
Корреспондентский счет 30101810600000000660

БИК: 044501000

Ген. директор _____ /Никишина И.М. /

м.п.

