

ДОГОВОР № 1
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

г. Таганрог

24 мая 2017 г.

Общество с ограниченной ответственностью управляющая компания «АЛЪЯНС» (ООО УК «АЛЪЯНС»), действующее на основании лицензии № 483 от 26.12.2016г., выданной Государственной жилищной инспекцией Ростовской области, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Малькова Владимира Александровича, действующего на основании Устава с одной стороны, и собственники помещений в многоквартирном доме по адресу: г. Таганрог, ул. Калинина дом 108, именуемые в дальнейшем «Собственники помещений» или «Собственники» с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: г. Таганрог, ул. Калинина дом 108 (далее – Многоквартирный дом) согласно протоколу общего собрания собственников от «23» мая 2017 г. № 1.

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников.

1.3. При выполнении условий Договора Стороны руководствуются Жилищным кодексом Российской Федерации (далее – ЖК РФ), Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 (далее – Правила предоставления коммунальных услуг), Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491, Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения», Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами», Постановлением Правительства РФ от 14.05.2013 № 410 «О мерах по обеспечению безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования», Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», а также иными нормативно-правовыми актами, содержащими обязательные для сторон правила в сфере управления многоквартирным домом.

2. Цель и предмет Договора

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

2.2. Управляющая организация по заданию Собственников в течение согласованного в п. 9.1 Договора срока за плату, определенную в соответствии с разделом 4 Договора, обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению Многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме в соответствии с перечнем и периодичностью, указанными в Приложении № 3 и № 4 к Договору (далее – Перечень работ по содержанию и текущему ремонту дома), предоставлять коммунальные услуги Собственникам и лицам, пользующимся помещениями в Многоквартирном доме, осуществлять иную деятельность, направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом.

2.3. Общая характеристика Многоквартирного дома, состав общего имущества в Многоквартирном доме указаны в Приложении № 2, являющемся неотъемлемой частью Договора. Состояние общего имущества определяется в акте технического состояния Многоквартирного дома, составляемом в порядке, установленном п. 3.1.23 Договора.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Оказывать Собственникам услуги по содержанию общего имущества в Многоквартирном доме и выполнять работы по текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с перечнем и периодичностью, указанными в Приложении № 3 и 4 к Договору, а также предоставлять коммунальные услуги Собственникам и пользующимся помещениями в этом доме лицам. Качество коммунальных услуг не может быть ниже требований, установленных в приложении № 1 к Правилам предоставления коммунальных услуг.

3.1.2. Приступить к выполнению своих обязанностей по управлению Многоквартирным домом по Договору с первого числа месяца, следующего за месяцем, в котором органом государственного жилищного надзора внесены изменения в реестр лицензий Ростовской области в связи с заключением Договора.

(Договором может быть установлена иная дата начала управления многоквартирным домом, но не ранее внесения соответствующих изменений в реестр лицензий).

3.1.3. Устранять все выявленные недостатки оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме и предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества.

3.1.4. Предоставлять коммунальные услуги в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг, в том числе:

- а) горячее водоснабжение;
- б) холодное водоснабжение;
- в) отведение сточных вод;
- г) отопление (теплоснабжение);
- д) электроснабжение.

3.1.5. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственников либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственникам помещений, в сроки, установленные законодательством и Договором, а также обеспечить Собственника информацией о телефонах аварийных и диспетчерских служб путем их указания в платежных документах и размещения объявлений в подъездах Многоквартирного дома.

3.1.6. Вести и хранить техническую документацию на Многоквартирный дом. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов. При отсутствии достаточной документации Управляющая организация самостоятельно осуществляет необходимые действия для ее получения.

3.1.7. Вести учет жалоб (заявлений, обращений) Собственников, учет сроков и результатов их рассмотрения и исполнения. При поступлении жалобы на качество предоставления коммунальных услуг в течение 3 рабочих дней направлять Собственнику ответ о ее удовлетворении либо об отказе в удовлетворении с указанием причин отказа, при обращении по вопросу устранения аварийной ситуации – незамедлительно, при обращении по перечню, объемам, качеству и периодичности услуг и (или) работ по содержанию и текущему ремонту – в течение 5 рабочих дней, по иным вопросам – в течение 10 рабочих дней.

3.1.8. Производить непосредственно при обращении Собственника проверку правильности начисления предъявленного

потребителю к уплате размера платы за содержание жилого помещения и коммунальные услуги, задолженности или переплат собственника, правильности начисления неустоек (штрафов, пеней) и немедленно по результатам проверки выдавать собственнику документы, содержащие правильно начисленные платежи.

3.1.9. Информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества в течение суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, при личном обращении незамедлительно, а в случае планового перерыва – не позднее чем за 10 рабочих дней до начала перерыва.

3.1.10. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающим установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг.

3.1.11. Заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры или самостоятельно производить коммунальные ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг и содержания общего имущества в Многоквартирном доме.

3.1.12. 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 30 дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение и коммунальные услуги в ином размере.

3.1.13. Предоставлять Собственнику платежные документы не позднее 1 числа месяца, следующего за расчетным месяцем.

3.1.14. Предоставить Собственнику путем размещения на досках объявлений, расположенных во всех подъездах Многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен Многоквартирный дом, а также на информационных стендах (стойках), расположенных в пунктах обслуживания Управляющей организации) следующую информацию:

- размеры тарифов на коммунальные ресурсы, надбавок к тарифам и реквизиты нормативных правовых актов, которыми они установлены;

- информацию о праве Собственников и проживающих в Многоквартирном доме лиц обратиться за установкой приборов учета энергии в организацию, которая в соответствии с Федеральным законом от 23.11.2009 № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон об энергосбережении) не вправе отказать такому лицу в установке прибора учета и обязана предоставить рассрочку в оплате услуг по установке прибора учета, а также сведения о такой организации, включая ее наименование, место нахождения и контактные телефоны;

- показатели качества коммунальных услуг, предельные сроки устранения аварий и иных нарушений порядка предоставления коммунальных услуг, установленные законодательством Российской Федерации;

- сведения о максимально допустимой мощности приборов, оборудования и бытовых машин, которые может использовать проживающий в Многоквартирном доме для удовлетворения бытовых нужд;

- наименования, адреса и телефоны органов исполнительной власти (их территориальных органов и подразделений) уполномоченных осуществлять контроль за соблюдением лицензионных требований к деятельности по управлению многоквартирными домами;

- информацию об обязанности Собственника сообщать исполнителю коммунальных услуг об изменении количества зарегистрированных граждан в жилом помещении;

- сведения о тарифах на электрическую энергию (мощность), установленных для населения и приравненных к нему категорий потребителей в пределах и сверх социальной нормы потребления электрической энергии (мощности);

- сведения о необходимости Собственнику нежилого помещения в многоквартирном доме заключить в письменной форме договор ресурсоснабжения с ресурсоснабжающей организацией, а также о последствиях отсутствия такого договора.

3.1.15. Осуществлять ввод индивидуальных (квартирных) и комнатных приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксации начальных показаний приборов, а также осуществлять проверку состояния таких приборов учета и распределителей в срок, не превышающий 10 рабочих дней со дня получения от Собственника заявления о необходимости проведения такой проверки в отношении его прибора учета. Первоначальный ввод приборов учета в эксплуатацию осуществляется Управляющей организацией без взимания платы с Собственника.

3.1.16. Не менее чем за 3 рабочих дня до начала проведения работ внутри помещения Собственника согласовать с ним время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения, в котором указать:

- дату и время проведения работ, вид работ и продолжительность их проведения;
- номер телефона, по которому Собственник вправе согласовать иную дату и время проведения работ, но не позднее 5 рабочих дней со дня получения уведомления;

- должность, фамилию, имя и отчество лица, ответственного за проведение работ.

3.1.17. Уведомлять Собственников путем размещения на официальном сайте Управляющей организации и на информационных стендах (стойках), расположенных в пунктах обслуживания, или путем указания не реже 1 раза в квартал в платежных документах информации:

- о последствиях недопуска уполномоченного лица Управляющей организации в согласованные дату и время в занимаемое жилое (нежилое) помещение для проведения проверки состояния прибора учета и достоверности ранее переданных сведений о показаниях приборов учета;

- о последствиях несанкционированного вмешательства в работу прибора учета, расположенного в помещении, повлекшего искажение показаний прибора учета или его повреждение, и несанкционированного подключения оборудования Собственника к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения.

3.1.18. На основании письменного заявления Собственника направлять своего представителя для составления акта проверки факта нанесения вреда жизни, здоровью Собственника и иных жильцов дома, а также ущерба общему имуществу в многоквартирном доме или имуществу Собственника.

3.1.19. При поступлении коммерческих предложений не выдавать разрешений на пользование общим имуществом Собственников без соответствующих решений общего собрания Собственников.

3.1.20. Направлять Собственникам при необходимости предложения о проведении капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома.

3.1.21. Передавать техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением Многоквартирным домом документы за 30 дней до прекращения действия Договора вновь выбранной управляющей организации товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления Многоквартирным домом - одному из Собственников, указанному в решении общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом, или, если такой Собственник не указан, любому Собственнику помещения в доме с составлением акта приема-передачи.

3.1.22. Производить расчет размера платы за предоставленную коммунальную услугу по электроснабжению с учетом особенностей, установленных нормативными актами, регулирующими порядок установления и применения социальной нормы потребления электрической энергии (мощности).

3.1.23. С участием председателя совета дома, выбранного на общем собрании, составить акт технического с многоквартирного дома, а также перечень имеющейся технической документации на дату, с которой Управляющая орг. приступила к управлению Многоквартирным домом.

3.1.24. При наличии коллективного (общедомового) прибора учета ежемесячно снимать показания такого прибора учета с 23-го по 25-е число текущего месяца и заносить полученные показания в журнал учета показаний коллективных (общедомовых) приборов учета, предоставлять Собственнику по его требованию в течение 1 рабочего дня со дня обращения возможность ознакомиться с показаниями коллективных (общедомовых) приборов учета, обеспечивать сохранность информации о показаниях коллективных (общедомовых), индивидуальных (квартирных) приборов учета в течение не менее 3 лет;

3.1.25. Осуществлять не реже 1 раза в 6 месяцев снятие показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета (распределителей), установленных вне жилых (нежилых) помещений, проверку состояния таких приборов учета.

3.1.26. Направлять акты об установлении количества граждан, временно проживающих в жилом помещении Собственнику в течение 3 дней со дня их составления в органы внутренних дел и (или) органы, уполномоченные на осуществление функций по контролю и надзору в сфере миграции.

3.1.27. По требованию Собственника или лиц, пользующихся его помещениями в многоквартирном доме, выдавать обращения справки установленного образца, выписки из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

3.1.28. На основании списка, предоставленного органами социальной защиты населения в срок до 17 числа месяца, предшествующего сроку до 20 числа месяца информацию о фактических начислениях Собственникам за жилищно-коммунальные услуги за предшествующий месяц с учетом сведений об имеющейся задолженности.

3.1.29. При наличии соответствующего решения Собственников осуществлять начисление вознаграждения председателю Многоквартирного дома и (или) его членам в порядке, установленном в решении общего собрания.

3.1.30. В случае поступления в ее адрес обращения Собственников, обладающих не менее чем десятью процентами голосов общего количества голосов, об организации проведения общего собрания Собственников, осуществить мероприятия, необходимые для проведения общего собрания Собственников помещений в Многоквартирном доме в соответствии с ЖК РФ.

3.1.31. Проводить мероприятия по энергосбережению и повышению энергетической эффективности многоквартирного дома утвержденные Постановлением Правительства Ростовской области от 13.09.2012 № 887, согласно Закону об энергосбережении, исполнять иные обязанности, предусмотренные данным законом.

3.1.32. Проверять состояние и при необходимости выполнять работы по восстановлению конструкций и (или) оборудования, предназначенного для обеспечения условий доступности для инвалидов помещений Многоквартирного дома. Работы по настоящему Договору, которые могут повлиять на обеспечение условий доступности для инвалидов помещений Многоквартирного дома, выполняются с учетом обеспечения такого доступа.

3.1.33. Нести иные обязанности, предусмотренные Договором и законодательством Российской Федерации.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в том числе привлекать к исполнению Договора третьих лиц.

3.2.2. Составить в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг акт об установлении количества граждан, временно проживающих в жилом помещении, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета холодной воды, горячей воды, электрической энергии и Управляющая организация располагает сведениями о времени проживания в жилом помещении граждан, не зарегистрированных в этом помещении по постоянному (временному) месту жительства или месту пребывания. Указанный акт подписывается уполномоченным лицом Управляющей организации и собственником, а в случае отказа собственника от подписания акта - уполномоченным лицом Управляющей организации и не менее чем 2 собственниками помещений в многоквартирном доме лицами и членом совета многоквартирного дома.

3.2.3. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать сумму долга и убытков, нанесенных несвоевременной и (или) неполной оплатой услуг по Договору, невыполнением обязанности Собственника допускать в занимаемое жилое или нежилое помещение представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) и в иных случаях установленных законодательством.

3.2.4. Готовить предложения к общему собранию Собственников по установлению размера платы за жилое помещение на основании предлагаемого собранию перечня работ и услуг и сметы расходов к нему на предстоящий год. Изменения размера платы за содержание жилого помещения и перечня работ и услуг оформляются дополнительным соглашением к настоящему Договору. Перечень работ и услуг, включенные в Договор исходя из минимального перечня по Постановлению Правительства РФ от 03.04.2013 № 491, изменению не подлежит.

3.2.5. Без предварительного уведомления Собственника приостановить предоставление услуг в случае:

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

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

3.2.6. Ограничивать или приостанавливать предоставление Собственнику коммунальных услуг (в том числе услуги водоотведения) в случае неполной оплаты им одной или нескольких коммунальных услуг, а также в иных случаях в порядке и на основаниях, установленных Правилами предоставления коммунальных услуг.

3.2.7. Требовать допуск в жилое или нежилое помещение в заранее согласованное с Собственником время работников Управляющей организации, а также иных специалистов организаций, имеющих право на проведение работ на системах водоснабжения, электро-, газоснабжения, для осмотра и проверки инженерного оборудования, конструктивных элементов дома, приборов учета, но не чаще 1 раза в 3 месяца, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставленных коммунальных услуг - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время.

3.2.8. Устанавливать при вводе прибора учета в эксплуатацию или при последующих плановых (внеплановых) проверках прибора учета на индивидуальные (квартирные) и комнатные приборы учета электрической энергии, холодной воды и горячей воды тепловой энергии контрольные пломбы и индикаторы антимагнитных пломб, а также пломбы и устройства, позволяющие фиксировать факт несанкционированного вмешательства в работу прибора учета.

3.2.9. Оказывать Собственникам на возмездной основе другие дополнительные услуги, не противоречащие уставным целям деятельности Управляющей организации и действующему законодательству. Такие услуги не входят в расчет платы за содержание жилого помещения и оплачиваются Собственниками дополнительно по согласованной Сторонами цене.

3.2.10. Уведомлять Собственника о наличии задолженности по Договору посредством передачи смс-сообщения по сети подвижной радиотелефонной связи на пользовательское оборудование Собственника, телефонного звонка с записью разговора, сообщения электронной почты или через личный кабинет Собственника в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства по адресу dom.gosuslugi.ru (далее - система), посредством размещения на официальной странице Управляющей организации на сайте «Интернет» либо посредством передачи Собственнику голосовой информации по сети фиксированной телефонной связи.

3.2.11. Привлекать на основании соответствующего договора, содержащего условие об обеспечении требований

законодательства Российской Федерации о защите персональных данных, организацию или индивидуального предпринимателя:

- для снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных и коллективных (общедомовых) приборов учета распределителей;

- для начисления платы за коммунальные услуги и доставки платежных документов.

3.2.12. Осуществлять иные права, предусмотренные законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за содержание жилого помещения.

3.3.2. При обнаружении неисправностей, пожара и аварий во внутриквартирном оборудовании, внутридомовых инженерных системах, а также при обнаружении иных нарушений качества предоставления коммунальных услуг немедленно сообщать о них аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации или в иную службу, указанную Управляющей организацией, а при наличии возможности - принимать все меры по устранению таких неисправностей, пожара и аварий.

3.3.3. Сохранять установленные Управляющей организацией при вводе прибора учета в эксплуатацию или при последующих плановых (внеплановых) проверках прибора учета на индивидуальные (квартирные) и комнатные приборы учета электрической энергии холодной воды и горячей воды, тепловой энергии контрольные пломбы и индикаторы антимагнитных пломб, а также пломбы устройства, позволяющие фиксировать факт несанкционированного вмешательства в работу прибора учета.

3.3.4. Обеспечивать проведение проверок установленных индивидуальных (квартирных), комнатных приборов учета в сроки установленные технической документацией на прибор учета, предварительно проинформировав Управляющую организацию планируемой дате снятия прибора учета для осуществления его поверки и дате установления прибора учета по итогам проведения его поверки, а также направлять Управляющей организации копию свидетельства о поверке или иного документа, удостоверяющего результаты поверки прибора учета, осуществленной в соответствии с положениями законодательства Российской Федерации о обеспечении единства измерений.

3.3.5. Соблюдать следующие требования:

- а) без соответствующих разрешений не производить установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического электрического или другого оборудования, требующего внесения изменения в технический паспорт жилого помещения;

- б) не восстанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;

- в) без согласования с Управляющей организацией не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, не нарушать установленный в доме порядок учета и распределения потребленных коммунальных ресурсов;

- г) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или общего имущества Собственников, не производить перепланировку (переустройство) помещений без согласования в установленном порядке;

- д) не загромождать, не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

- е) не создавать шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 часов до 8.00 часов.

- ж) производить ремонтные работы в помещениях с 8.00 часов до 20.00 часов, кроме субботы и воскресенья, а также праздничных дней. Ремонтные работы помещений могут производиться в субботу и воскресенье без шумового сопровождения (сверление, бурение и т.п.)

- з) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения с предоставлением документов, подтверждающих надлежащее согласование таких работ.

3.3.6. Информировать Управляющую организацию об увеличении или уменьшении числа граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом им жилом помещении, не позднее 5 рабочих дней со дня произошедших изменений, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета.

3.3.7. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, контроля и снятия показаний приборов учета, выполнения необходимых ремонтных работ - в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время. В случае необеспечения доступа (отказа в доступе) в помещение или к коммуникациям ответственность за причиненные убытки возлагается на Собственника, не обеспечившего доступ (отказавшего в доступе).

3.3.8. Избрать совместно на общем собрании совет дома и его председателя для осуществления оперативного взаимодействия с Управляющей организацией, подписания актов приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, актов о нарушении нормативов качества или периодичности оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества, актов о непредоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества, для осуществления иных полномочий, предусмотренных ЖК РФ.

3.3.9. Нести расходы на проведение мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в отношении общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с Законом об энергосбережении.

3.3.10. Нести иные обязанности, предусмотренные Договором и законодательством Российской Федерации.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по Договору, в ходе которого:

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

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

- в) знакомиться с содержанием технической документации на многоквартирный дом;

- г) получать от управляющей организации информацию о ходе исполнения Договора в порядке и в сроки согласно Договору и обязательным для сторон правилам.

3.4.2. Требовать от Управляющей организации:

- а) проведения проверок качества услуг и работ по Договору, оформления и предоставления акта проверки;

- б) изменения размера платы за содержание жилого помещения и коммунальные услуги при предоставлении жилищных и коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном нормативно-правовыми актами Правительства Российской Федерации.

3.4.4. Требовать от представителя Управляющей организации предъявления документов, подтверждающих его личность и наличие у него полномочий на доступ в помещение Собственника для проведения проверок состояния приборов учета, достоверности предоставленных сведений о показаниях приборов учета, снятия показаний приборов учета, для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения ремонтных работ, ликвидации аварии и для совершения иных действий, связанных с управлением многоквартирным домом (наряд, приказ, задание исполнителя о направлении такого лица в целях проведения указанной проверки либо иной подобный документ).

3.4.5. Требовать от Управляющей организации совершения действий по вводу в эксплуатацию установленного индивидуального

(квартирного) или комнатного прибора учета, соответствующего требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений, не позднее месяца, следующего за днем его установки, а также требовать осуществления расчетов платы за коммунальные услуги, исходя из показаний введенного в эксплуатацию прибора учета, начиная с 1-го числа месяца, следующего за месяцем его ввода в эксплуатацию.

3.4.6. Ежемесячно 23 числа снимать показания индивидуальных (квартирных), комнатных приборов учета и передавать их Управляющей организации (представителю Управляющей организации по расчетам с потребителями) любым из следующих способов: _____.

3.4.7. Требовать от Управляющей организации составления акта об установлении наличия (отсутствия) технической возможности установки индивидуального (квартирного) приборов учета в соответствии с критериями и по форме, утвержденной Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации.

3.4.8. Требовать от Управляющей организации проверки состояния индивидуальных (квартирных), комнатных приборов учета и распределителей в срок, не превышающий 10 рабочих дней со дня получения Управляющей организацией от собственника заявления с необходимости проведения такой проверки в отношении его прибора учета.

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

3.4.10. Требовать от Управляющей организации предоставления ежегодного отчета о выполнении настоящего Договора в порядке, установленном п. 7.3 Договора.

3.4.11. Осуществлять иные права, предусмотренные законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

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

4.1. Цена Договора определяется как сумма ежемесячной платы за содержание жилого помещения и платы за коммунальные услуги. Плата за содержание жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в Многоквартирном доме.

4.2. Плата за содержание жилого помещения вносится в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество, которая определяется пропорционально общей площади принадлежащего Собственнику помещения, согласно ст.ст. 37, 39 Жилищного кодекса РФ.

4.3. Плата за содержание жилого помещения включает в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в Многоквартирном доме, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в Многоквартирном доме.

4.4. Плата за содержание жилого помещения в Многоквартирном доме определяется в соответствии с Приложением № 3 и 4 к Договору на основании решения общего собрания Собственников помещений в Многоквартирном доме (протокол от «1» 23.05 2014 г. №) составляет руб./кв.м. общей площади помещения Собственника в месяц, в том числе:

- управление 224 руб./кв.м.

- содержание 540 руб./кв.м.

- текущий ремонт 460 руб./кв.м.

- коммунальные ресурсы, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме руб./кв.м.

Управляющая организация вправе за 30 (тридцать) календарных дней до окончания каждого года действия Договора представить Собственникам помещений в Многоквартирном доме предложения по изменению перечня работ и услуг по содержанию общего имущества, плана текущего ремонта, а также расчёт и обоснование финансовых потребностей, необходимых для оказания услуг и выполнения работ, входящих в данный перечень, с указанием источников покрытия таких потребностей (в том числе с учётом рассмотрения ценовых предложений на рынке услуг и работ, смет на выполнение отдельных видов работ) в соответствии с Приложением № 3 и 4 к Договору. Указанные предложения являются основанием для рассмотрения общим собранием Собственников и принятия решения об изменении на следующий отчетный период размера платы за содержание жилого помещения. Изменение законодательства, тарифов, нормативов, которые оказывают влияние на размер платы за жилое помещение, является основанием для направления предложения Собственникам предложений об изменении размера такой платы.

4.5. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг по тарифам, установленным уполномоченными органами.

4.6. В случае принятия Собственниками решения об использовании общего имущества средства, поступившие в результате такого пользования на счет Управляющей организации, после вычета установленных законодательством налогов направляются на нужды, определённые общим собранием Собственников.

4.7. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на основании платежных документов (счетов-квитанций), предоставляемых Управляющей организацией (либо иным лицом по ее поручению). В случае предоставления платежных документов позднее даты, определенной в пункте 3.1.13 Договора плата за жилое помещение может быть внесена с задержкой на срок задержки получения платежного документа без начисления пени.

4.8. Собственники вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги на расчетный счет Управляющей организации или иной расчётный счёт, указанный Управляющей организацией.

4.9. В выставленном Управляющей организацией платежном документе указываются 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 и коммунальных услуг, с уплатой Управляющей организацией Собственнику неустоек (штрафов, пеней), установленных законодательством Российской Федерации и Договором; сведения о размере задолженности перед Управляющей организацией за предыдущие периоды, а также другие сведения, предусмотренные законодательством Российской Федерации и Договором.

4.10. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг.

4.11. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы в целях расчёта платы за коммунальные услуги со дня вступления в силу соответствующего правового акта органа тарифного регулирования.

4.12. Собственник вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организации платежные документы.

5. Порядок осуществления деятельности по управлению многоквартирным домом.

5.1. Управляющая организация не позднее, чем за месяц до окончания каждого года действия Договора, согласовывает с уполномоченным собственниками лицом (председателем совета дома) Перечень работ по содержанию и текущему ремонту дома на каждый последующий год действия Договора, начиная со второго, составленный ею по форме Приложения № 3 и № 4.

5.2. В целях подтверждения необходимости оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных проектом перечня услуг и работ, Управляющая организация обязана представить акт обследования технического состояния Многоквартирного дома, а также иные документы, содержащие сведения о выявленных дефектах (неисправностях, повреждениях), и при необходимости - заключения экспертных организаций.

5.3. Приемка выполненных работ, оказанных услуг по текущему ремонту, по содержанию общего имущества осуществляется уполномоченным лицом и оформляется путем составления акта приемки выполненных работ, оказанных услуг по форме согласно Приложению № 6 к Договору.

5.4. Акты приемки выполненных работ, оказанных услуг по текущему ремонту, по содержанию общего имущества оформляются в следующие сроки:

- о выполнении работ, оказании услуг по содержанию общего имущества за отчетный месяц - в течение 5 рабочих дней следующего месяца;

- о выполнении работ по текущему ремонту общего имущества - в течение 5 рабочих дней после дня окончания выполнения работ, а если продолжительность ремонтных работ составляет более месяца - в течение 5 рабочих дней после окончания отчетного месяца *(в договоре управления могут быть предусмотрены иные сроки оформления актов приемки выполненных работ, оказанных услуг)*.

5.5. В случае неявки уполномоченного лица для приемки работ, услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в течение 5 рабочих дней со дня его уведомления или в случае немотивированного отказа от подписания акт приемки оказанных услуг и выполненных работ подписывается Управляющей организацией. При этом Управляющая организация делает запись в акте приемки выполненных работ, оказанных услуг о необоснованном отказе (уклонении) уполномоченного лица от подписания акта.

При составлении такого акта по форме согласно Приложению № 6 к Договору работы, услуги признаются оказанными (выполненными) в те сроки, в том объеме и качестве и по той стоимости, которая указана в этом акте.

5.6. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме в случае его выполнения Управляющей организацией проводится за счет Собственников на основании дополнительного соглашения к настоящему Договору.

5.7. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные Договором, выполняются за отдельную плату по соглашению сторон.

6. Ответственность сторон

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

6.2. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки, начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение девяноста календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения девяноста календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девяностодневный срок оплата не произведена. Начиная с девяноста первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере одной сто тридцатой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки (ст.155 ЖК РФ).

6.3. В случае нарушения Управляющей организацией, в том числе лицом, привлеченным ею для осуществления функций по расчету платы за коммунальные услуги, порядка расчета платы за коммунальные услуги, повлекшего необоснованное увеличение размера платы, по обращению Собственника Управляющая организация обязана уплатить Собственнику штраф в размере 50 процентов величины превышения начисленной платы над размером платы, которую надлежало начислить в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг, за исключением случаев, когда такое нарушение произошло по вине Собственника или устранено до обращения и (или) до оплаты Собственником.

6.4. Управляющая организация при наличии ее вины несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу Собственников в многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном гражданским законодательством РФ.

6.5. Споры и разногласия при исполнении Договора разрешаются путем переговоров. При недостижении согласия споры разрешаются в судебном порядке в соответствии с законодательством Российской Федерации.

7. Осуществление контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления и исполнения решений общего собрания

7.1. Собственники в целях контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств в соответствии с Договором вправе:

- а) получать от ответственных лиц не позднее 5 рабочих дней с даты обращения информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ в порядке, установленном п. 3.1.8 Договора;

- б) проверять объемы, качество и периодичность оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы) в соответствии с разделом 5 Договора;

- в) требовать от ответственных лиц устранения выявленных дефектов и проверять полноту и своевременность их устранения.

7.2. Контроль за деятельностью Управляющей организации осуществляется советом дома, избранным на общем собрании многоквартирного дома, в рамках своих полномочий согласно жилищному законодательству РФ.

7.3. Управляющая организация обязана предоставлять собственникам отчет о выполнении Договора за истекший календарный год по форме согласно Приложению № 5 в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора. Отчет предоставляется председателю совета дома на основании запроса в течение 10 рабочих дней *(рекомендуется проведение отчетного общего собрания Собственников)*, а также размещается Управляющей организацией в системе.

8. Порядок изменения и расторжения договора

8.1. Договор может быть расторгнут в любое время по соглашению Сторон. По требованию одной из Сторон договор может быть изменен или расторгнут по решению суда только в случаях, установленных законом или Договором.

8.2. Собственники вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случаях:

- отчуждения ранее находящегося в собственности помещения вследствие заключения какой-либо сделки (купли-продажи, мены, ренты и пр.) путем уведомления Управляющей организации о произведенных действиях с помещением и приложения копии подтверждающего документа;

- принятия общим собранием Собственников решения об отказе от исполнения Договора, если Управляющая организация не выполняет условий Договора, и принятия решения о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом путем уведомления Управляющей организации не позднее, чем за месяц до прекращения действия Договора о принятом на общем собрании решении.

В договоре может быть конкретизирован порядок установления собственниками факта невыполнения управляющей организацией условий договора.

8.3. По требованию Управляющей организации Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае, если:

-Многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;

-Собственники на общем собрании приняли иные условия Договора, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;

-Собственники помещений регулярно не исполняют свои обязательства в части оплаты по настоящему Договору либо своими действиями существенно затрудняют условия деятельности Управляющей организации.

8.4. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств Собственников по оплате выполненных (оказанных) Управляющей организацией по настоящему Договору работ и услуг.

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

8.6. Если после заключения Договора будет принят закон или иной нормативно-правовой акт, устанавливающий иные обязательные для Сторон правила, чем те, которые действовали при заключении договора, то применению подлежат правила содержащиеся в принятом законе или ином нормативно-правовом акте.

9. Срок действия Договора и заключительные положения

9.1. Договор заключен на 12 лет (указывается срок от одного года до пяти лет) и вступает в силу с момента его заключения.

9.2. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора за 2 месяца до истечения срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, которые были предусмотрены Договором.

9.3. Телефоны аварийно-диспетчерских служб:

Аварийно-диспетчерская служба Управляющей организации 89896330055
9.4. Настоящий договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из Сторон, прошит и скреплен подписями руководителя Управляющей организации и председательствующего на общем собрании собственников, на котором было принято решение об утверждении условий Договора. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

Приложение № 1 – Реестр собственников помещений.

Приложение № 2 – Состав и состояние общего имущества в многоквартирном доме.

Приложение № 3 – Перечень работ по содержанию и текущему ремонту дома.

Приложение № 4 – План текущего ремонта дома на ____ год.

Приложение № 5 – Форма отчета о выполнении договора управления.

Приложение № 6 – Форма акта приемки выполненных работ (оказанных услуг) по Договору.

10. Реквизиты сторон

Управляющая организация:

ООО УК «АЛЬЯНС»,

347913, Ростовская область, г. Таганрог, ул.Транспортная, 149, офис 1

ИНН/КПП: 6154146018/615401001

БИК: 046015207

ОГРН: 1166196106141

Кор.счет: 30101810500000000207

Расч.счет: 40702810326140000728 в АО Альфа-Банк ДО

«ЗАПАДНЫЙ Филиала «Ростовский»»

режим работы: пн.-пт. с 8-00ч. до 17-00ч.

перерыв: с 12-00 до 13-00ч.

e-mail: alliance-taganrog@mail.ru

тел.: +7(989) 633-00-55

Аварийно-диспетчерская служба (круглосуточно)

тел.: +7(8634) 36-57-73, 8-918-556-57-73

Директор

Мальков Владимир Александрович

Собственники помещений, поставившие свои подписи в Реестре собственников помещений.

Договор подписан собственниками, обладающими 21,6% голосов всех собственников в многоквартирном доме на дату «24» Мая 2014г.

МП