ДОГОВОР № 5
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ № 118
ПО УЛ. МИЧУРИНСКАЯ Г. ТАМБОВА

г. Тамбов «01» мая 2016 г.

Общество с ограниченной ответственностью «ЖилКомСервис» (далее - «Управляющая организация»), в лице генерального директора Турбина Олега Геннадьевича, действующего на основании Устава, с одной стороны и **Собственники помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Тамбов, ул. Мичуринская, д. 118,** именуемые в дальнейшем «Собственники», при совместном упоминании именуемые «Стороны» заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Стороны договорились о том, что при исполнении и толковании настоящего Договора, если иное не вытекает из его контекста, следующие слова или словосочетания будут иметь нижеуказанное значение:

1.1. Здание – единый комплекс недвижимого имущества, включающий земельный участок в установленных границах и расположенное на нем здание, со встроено пристроенными нежилыми помещениями.

1.2. Собственник – физические или юридические лица, Российская Федерация, субъект Российской Федерации (Тамбовская область), муниципальное образование (город Тамбов), владеющие, пользующиеся, распоряжающиеся принадлежащим им на праве собственности жилым и/или нежилым помещением, имеющие право собственности на долю в общем имуществе.

1.3. Общее имущество – имущество дома, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе помещения в данном доме, не являющиеся частями жилых помещений, а именно: лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения оборудование, крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен дом и иные, входящие в состав такого дома объекты недвижимости, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

1.4. Управление домом – совершение правомерных юридически значимых и иных действий, направленных на обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в доме, решения вопросов пользования указанным имуществом, а также организацию обеспечения собственников жилищными и коммунальными услугами.

1.5. Содержание общего имущества – деятельность по обеспечению надлежащего содержания общего имущества в зависимости от состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества в доме, а также от геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома.

1.6. Текущий ремонт – ремонт общего имущества, в том числе общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений в доме, объектов придомовой территории в соответствии с требованиями, установленными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

1.7. Капитальный ремонт – ремонт общего имущества с целью восстановления его ресурса с заменой при необходимости конструктивных элементов и систем инженерного оборудования, а также с целью улучшения его эксплуатационных показателей.

1.8. Плата за содержание и ремонт помещения – обязательный платеж, взимаемый с собственника (арендатора) помещения за оказание услуг и работ по управлению.

1.9. Доля участия – доля собственника в праве общей собственности на общее имущество, определяет его долю в общем объеме обязательных платежей на содержание, текущий и капитальный ремонт, в других общих расходах, а также долю голосов на общем собрании собственников помещений.

1.10. Ресурсоснабжающая организация – юридическое лицо независимо от его организационно-правовой формы или индивидуальный предприниматель, на основании договора с управляющей организацией осуществляющее поставку коммунальных ресурсов (далее РСО).

1.11. Коммунальные услуги – деятельность по обеспечению комфортных условий пользования помещением. К коммунальным услугам относятся: холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение, отопление.

1.12. Потребитель коммунальных услуг (потребитель) – собственник помещения, наниматель, арендатор, член семьи собственника нежилого помещения, иные лица, пользующиеся помещением на законных основаниях.

1.13. Общая площадь жилого помещения – состоит из суммы площадей всех частей такого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Собственники передают, а Управляющая организация принимает на себя полномочия по управлению общим имуществом жилого многоквартирного дома № 118, расположенного на ул. Мичуринская города Тамбова.

Управляющая организация обязуется за плату в течение действия Договора оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества, обеспечивать предоставление коммунальных услуг собственникам помещений и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную, направленную на достижение целей управления деятельность. Управляющая организация действует в интересах собственников жилого помещения. По соглашению сторон Управляющей организацией могут осуществляться и иные виды услуг.

2.2. Состав общего имущества определяется технической документацией. Состояние общего имущества на момент приема в управление указано в акте обследования, составляемом в присутствии собственников.

3. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА СТОРОН

При выполнении условий настоящего Договора Стороны обязаны руководствоваться действующими правовыми нормативными актами и инструкциями, санитарными нормами и правилами, нормами противопожарной и иной безопасности, правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда и придомовых территорий, правилами пользования электрической и тепловой энергии, правилами безопасности в газовом хозяйстве, правилами безопасной эксплуатации лифтов, иными методическими, нормативными и законодательными актами, регулирующими вопросы эксплуатации жилищного фонда и придомовых территорий.

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять функции по управлению многоквартирным домом в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством Российской Федерации, регулирующим данные отношения.

3.1.2. Обеспечить надлежащее содержание общего имущества с учетом его состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния и в соответствии с перечнем работ и услуг, указанном в Приложении № 1 к настоящему Договору.

3.1.3. Осуществлять текущий ремонт общего имущества согласно перечню таких работ и услуг, указанному в Приложении № 1 с учетом средств собранных с собственников помещений.

3.1.4. Обеспечить предоставление собственнику коммунальных услуг, указанных в Приложении № 5 к настоящему Договору, в соответствии с федеральными и региональными нормативами потребления и стандартами качества.

3.1.5. С целью обеспечения предоставления собственнику коммунальных услуг определить ресурсоснабжающие организации и заключить с ними от своего имени, но за счет собственника договоры снабжения соответствующими коммунальными ресурсами.

3.1.6. Производить начисления и сбор платежей, осуществляемых собственником в соответствии с настоящим Договором, обеспечивая выставление квитанции-извещения не позднее 1-го числа месяца, следующего за расчетным.

3.1.7. Своевременно информировать об изменении размера платы за коммунальные и жилищные услуги в разумный срок с момента принятия соответствующего решения.

3.1.8. Обеспечивать круглосуточное аварийно - диспетчерское обслуживание внутридомовых инженерных коммуникаций и оборудования.

В случае, если общее собрание собственников ранее не приняло решение об оплате работ по содержанию и ремонту наружных инженерных сетей, являющихся объектами общего имущества

Собственников и не переданных на обслуживание РСО, управляющая организация вправе включить в единый платежный документ плату за работы по устранению аварийных ситуаций на таких сетях. Размер платы для каждого Собственника рассчитывается исходя из общей стоимости расходов Управляющей организации на устранение аварийной ситуации и доли Собственника в праве на общее имущество.

3.1.9. Исправлять повреждения санитарно-технического и иного оборудования в помещении собственника за его счет и по его заявлению в сроки, предусмотренные нормативами, а в случае аварии – немедленно.

3.1.10. Принимать оперативные меры по устранению всех недостатков, связанных с управлением на основании предложений, заявлений и жалоб собственника на действия (бездействие) ресурсоснабжающих и прочих организаций.

3.1.11. Составлять сметы доходов и расходов на соответствующий год и отчет о финансово-хозяйственной деятельности. По просьбе собственника, направленной от своего имени, или через представителя знакомить его с условиями расходов, совершенных управляющей организацией по сделкам в рамках исполнения договора.

3.1.12. Вести реестр собственников, делопроизводство, бухгалтерский учет и бухгалтерскую отчетность по управлению многоквартирным домом, а также: оформление документов на регистрацию и снятие с регистрационного учета граждан согласно установленному порядку, оформление и выдача выписок из домовой книги; оформление и выдача справок о составе семьи и иных справок установленной формы, оформление и выдача которых в соответствии с действующим законодательством РФ возложено на управляющую организацию; оформление документов на выдачу паспорта гражданину по достижении 14 лет, при утрате паспорта, в связи с переменой фамилии, имени, отчества, либо принятием гражданства РФ; заверение доверенностей на получение заработной платы и иных платежей, связанных с трудовыми отношениями, на получение вознаграждений авторов и изобретателей, пенсий, пособий, стипендий, вкладов граждан в банках и др.

3.1.13. Управляющая организация отчитывается перед Собственниками раз в год (в течение первого квартала года, следующего за отчетным) по объемам выполняемых работ и услуг, по техническому, санитарному, противопожарному состоянию зданий и сооружений, работе систем и оборудования, нарушениям собственниками помещений действующих норм и правил и о принятых мерах по их устранению, а также по объемам неплатежей и мерам, принимаемым для взыскания задолженности. В случае, если по истечении 10 дней после соответствующего объявления, размещенного в доступных для обозрения Собственников месте, о проведении отчетного собрания собственники не уведомили в письменном виде Управляющую организацию о готовности провести такое собрание, с указанием в таком уведомлении даты и времени проведения отчетного собрания, то Управляющая организация размещает такой отчет в доступных для ознакомления Собственников местах или путем передачи информации домовому комитету (если таковой имеется, либо на сайте организации).

Передача персональных данных собственников и иных официально проживающих в помещениях лиц допускается в соответствии с ФЗ от 27.07.2006 N 152-ФЗ № «О персональных данных».

3.1.14. За 30 дней до истечения срока действия полномочий Управляющей организации:

- передать техническую документацию на дом и иные, связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья, либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу, либо одному из собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления домом или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

3.1.15. Осуществлять рассмотрение предложений, заявлений, жалоб и заявок собственников помещений и в установленные законодательством сроки письменно уведомлять заявителей о принятых решениях в соответствии с законодательством о порядке рассмотрения обращений граждан.

3.2. Управляющая организация имеет право:

3.2.1. Самостоятельно или с привлечением третьих лиц принимать меры по взысканию задолженности по оплате за содержание и ремонт жилого / нежилого помещения, коммунальные и прочие услуги.

3.2.2. В случае невнесения или неполного внесения платы за содержание и ремонт помещения и коммунальные услуги в течение времени, установленного Правилами предоставления

коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утв. Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 года №354 (п.114-124) приостановить или ограничить предоставление коммунальных услуг в порядке, установленном законодательством.

3.2.3. Осуществлять контроль за потреблением коммунальных услуг путем проведения осмотров жилых помещений и состоянием инженерного оборудования у собственников (нанимателей, арендаторов), поставив последних в известность о дате и времени осмотра. В случае отказа в допуске для проведения осмотра управляющая организация ответственности за причинение вреда, в следствие неисправности оборудования, инженерных систем и иных объектов, которые содержит управляющая организация и которые необходимы для осмотра, не несет.

3.2.4. Определять порядок и способ выполнения работ по улучшению инженерного оборудования дома с оповещением собственников помещений данного дома в следующих случаях:

- при возникновении необходимости приведения инженерного оборудования в соответствие с требованиями правил безопасности, в том числе в случае выдачи предписаний государственных органов по факту нарушения норм действующего законодательства;
- при невозможности дальнейшей эксплуатации инженерного оборудования без проведения его улучшений, в том числе в случае превышения предельных сроков его износа;
- в иных случаях при условии, если улучшение инженерного оборудования приводит к улучшению качества предоставляемых собственнику (нанимателю, арендатору) коммунальных услуг.

3.2.5. Управляющая организация может владеть и пользоваться общим имуществом (сдача в аренду, размещение оборудования, предоставление в пользование и т.д.), если это не нарушает права и интересы собственников, с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота общего имущества на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества, а также на иные цели, устанавливаемые собственниками.

Управляющая организация может заключать от своего имени соглашения о предоставлении во временное пользование третьим лицам общедомового имущества с целью размещения конструкций и оборудования на следующих условиях:

соблюдение требований общего собрания собственников о минимальных размерах оплаты за использование общего имущества многоквартирного дома третьими лицами с целью размещения конструкций и оборудования;

установление минимального срока о предоставлении общедомового имущества во временное пользование третьим лицам не менее 6-ти месяцев;

досрочное расторжение с обязательным предварительным уведомлением не менее чем за 2 месяца до планируемой даты расторжения.

Условия использования общедомового имущества указаны в Приложении №7.

3.2.6. Осуществлять за отдельную плату иные (дополнительные) услуги, не оговоренные настоящим Договором.

3.2.7. Производить начисления в едином платежном документе на оплату жилищно – коммунальных услуг Собственникам за выполнение работ, предусмотренных в перечне работ и по стоимости установленной настоящим договором, невыполнение которых может повлечь или повлечет причинение вреда жизни, здоровью и имуществу Собственников, пользователей, к невозможности обеспечения безопасности людей и сохранности жилого дома, а также ухудшение качества и перебои в предоставлении коммунальных услуг. Размер платы рассчитывается согласно принадлежащей доле в праве общей собственности.

Управляющая компания имеет право принимать платежи за жилищно-коммунальные услуги самостоятельно, либо с привлечением третьих лиц (представителей, платежных агентов и т.д.).

3.2.8. Стоимость работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома и дополнительных работ и услуг в расчете на 1 м² общей площади всех жилых и нежилых помещений в многоквартирном жилом доме установленная решениями общего собрания Собственников подлежит ежегодной индексации на индекс потребительских цен, в соответствии с индексами – дефляторами, утвержденными Министерством регионального развития РФ или в соответствии с индексом потребительских цен на платные услуги населению, рекомендованным на год Министерством экономического развития или иными нормативно-правовыми актами, определяющими уровень индексации на соответствующие услуги. Индексация производится с первого числа июля каждого календарного года начиная с первого года действия Договора или с первого года действия дополнительных соглашений к договору, утвержденных в соответствии с

решениями общего собрания собственников многоквартирного дома об изменении условий стоимости работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома и дополнительных работ и услуг.

3.2.9. В случае возникновения аварийной ситуации в помещении, принадлежащем Собственнику (пользователю), и грозящих повреждениями общему имуществу, другим помещениям, если для устранения аварии требуется проникновение в помещение, принадлежащее собственнику, и в случае отсутствия на месте Собственника или проживающего совместно с ним лиц для обеспечения доступа работников управляющей организации в данное помещение, Управляющая организация имеет право ликвидировать аварию всеми доступными способами, включая, в случае необходимости, проникновение представителей Управляющей организации в квартиру (нежилое помещение), собственника которой нет на месте. При этом Управляющая организация обеспечивает составление комиссионного акта о вскрытии квартиры (нежилого помещения), который подписывается представителями Управляющей организации и не менее чем двумя свидетелями (в случае создания в доме Совета дома, то с присутствием председателя и членов Совета). Для вскрытия также приглашается сотрудник полиции, в присутствии которого производятся соответствующие действия. В акте указывается состояние входной двери, сведения о способе вскрытия входной двери, описание аварии, сведения об устранении аварии, а также перечень находящегося в помещении имущества, поврежденного в результате аварии и в процессе ее устранения. Акт составляется в трех экземплярах, один из которых вручается Собственнику вскрытого помещения под роспись или направляется заказным письмом. Квартира (нежилое помещение) опечатывается после устранения аварии в обязательном присутствии свидетелей и закрывается (при этом устанавливается новый замок). В акте о вскрытии данное обстоятельство указывается. В дальнейшем, после появления собственника, ему вручается под расписку ключ от помещения. После выявления причин аварии подлежат возмещению все убытки виновной стороной. В случае, если виновной стороной признан Собственник, он обязан с момента направления ему уведомления о произведении возмещения затрат на устранение аварийной ситуаций и последствий ее происшествия, в течение месяца произвести оплату, в случае отказа управляющая организация имеет право обратиться в суд за защитой своих нарушенных прав и возмещением понесенных расходов, либо выставить в едином платежном документе дополнительную строку с суммой этих расходов.

3.2.10. В случае истечения срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома, а равно его частей, либо не истечение срока службы, но нахождение в неудовлетворительном состоянии, управляющая организация уведомляет Собственников (либо членов и председателя Совета дома, которые должны довести до собственников указанную инфо в течение десяти дней с момента уведомления управляющей организацией) путем размещения информации в общедоступных местах, либо на оборотной стороне платежного документа, о необходимости проведения работ и сборе средств и предложении о созыве общего собрания собственников. В случае игнорирования со стороны Собственников, либо отказ от проведения необходимых работ, управляющая организация вправе провести работы с последующим возмещением из средств собственников, путем выставления отдельной строки в платежном документе. При этом управляющая организация не несет ответственность за качество предоставляемых коммунальных и жилищных услуг, ухудшение характеристик которых вызвано отказом собственников/игнорированием предложения о проведении ремонтных работ. При этом это не освобождает управляющую организацию от выполнения иных работ по текущему ремонту и содержанию, а также несения ответственности по условиям договора в рамках неисполнения/ ненадлежащего исполнения договорных обязательств.

3.2.11. Заключение настоящего договора на основании решения общего собрания собственников является дачей согласия на обработку персональных данных всех собственников помещений многоквартирных домов и лиц, пользующихся такими помещениями, независимо от подписания этим лицом настоящего договора.

3.3. Собственники обязаны:

3.3.1. Ежемесячно вносить плату за содержание и ремонт помещения, а также за коммунальные услуги в порядке и сроки, предусмотренные настоящим Договором.

3.3.2. Участвовать в расходах на содержание общего имущества многоквартирного дома соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт помещения.

3.3.3. Использовать помещение по назначению и в пределах, которые установлены жилищным законодательством РФ.

3.3.4. Поддерживать жилое помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений и придомовой территории. При этом содержание и ремонт принадлежащего собственнику имущества и оборудования, находящегося внутри помещения, не относящегося к общему имуществу, осуществлять за свой счет.

3.3.5. Соблюдать порядок в подъездах, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, уборка которых осуществляет управляющая компания (в соответствии с п. 27 Приложения 1 к Договору); выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специальные места. Не допускать сбрасывание в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, а также горячей воды, либо химических веществ.

3.3.6. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, электромеханическими, газовыми и другими приборами. Не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов.

3.3.7. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, дополнительную регулирующую или запорную арматуру в системах отопления, холодного и горячего водоснабжения, ограничивающую качество оказания услуг другим пользователям.

3.3.8. В заранее согласованное время обеспечить допуск в занимаемое помещение представителей Управляющей организации или уполномоченных Управляющей организации лиц для выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварии – в любое время.

3.3.9. Не производить переустройство, перепланировку помещений без получения соответствующих разрешений в порядке, установленном законодательством.

3.3.10. Не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды и теплоснабжения.

3.3.11. Участвовать в составлении планов работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

3.3.12. Ознакомить всех лиц, использующих помещение, принадлежащее собственнику, с условиями настоящего Договора.

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

3.3.14. Согласовывать с Управляющей организацией установку за счет собственных средств индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов.

3.3.15. В случаях длительного отсутствия, в целях недопущения аварийных ситуаций на инженерных коммуникациях принимать меры по их предупреждению (перекрывать вентили стояков холодного и горячего водоснабжения, а также газового оборудования, внутри помещения).

3.3.16. Извещать управляющую организацию о всех изменениях в количестве фактически проживающих в жилом помещении граждан.

3.3.17. Соблюдать Правила пользования помещениями, содержания многоквартирного дома и придомовой территории согласно Правилам пользования жилыми помещениями, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 21.01.2006 г. № 25, правилам и нормам технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденным Постановлением Государственного комитета РФ по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 г. № 170.

3.3.18. При не использовании помещения(й) в Многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии в городе более 24 часов.

3.3.19. В течение месяца с момента заключения настоящего договора в случае отсутствия Совета дома (ст.161.1 Жилищного кодекса РФ) избрать его.

3.3.20. Собственники в случае самостоятельного переоборудования (перепланировки, переустройства) общего имущества (отгораживание внутриквартирных стояковых труб, оборудование тамбуров и т.д.) несут полную ответственность за указанные действия, и содержание переоборудованного общего имущества т.к. своими действиями прямо нарушают действующее законодательство. При этом управляющая организация вправе вынести уведомление собственнику о нарушении и необходимости его устранения.

3.3.21. В отношении жилых помещений, переданных нанимателям по Договору социального найма и Договору найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда в многоквартирном жилом доме, плата за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги вносится Управляющей организации в следующем порядке:

Наниматели жилых помещений по Договору социального найма и Договору найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда в МКД перечисляют(вносят) плату за коммунальные услуги и плату за содержание и ремонт жилого помещения в размере, установленном органами местного самоуправления г. Тамбов;

Собственник (наймодатель) вносит плату за содержание и ремонт жилого помещения, а также плату за коммунальные услуги в размере разницы между платой, начисленной нанимателю жилого помещения и платой, установленной настоящим Договором.

3.3.22. Собственник (наймодатель) несет ответственность за неисполнение (несвоевременное исполнение) нанимателем жилых помещений по договору социального найма и договору найма жилых помещений государственного и муниципального жилищного фонда в многоквартирном доме обязанности по перечислению (внесению) платы за содержание и ремонт жилого помещения, платы за коммунальные услуги, а также финансовых санкций, установленных законодательством и настоящим договором.

3.3.23. Если размер перечисленной (внесенной) нанимателем жилого помещения платы за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальных платежей и финансовых санкций меньше, чем размер платы, установленный договором управления, то ответственность собственника (наймодателя) наступает в отношении оставшейся части платы за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные услуги, а также финансовые санкции (задолженности нанимателей) вносится собственником (наймодателем) этого жилого помещения в согласованном с Управляющей организации порядке.

Требование к собственнику (наймодателю) в порядке ответственности, установленной настоящим пунктом, может быть заявлено после вступления в законную силу судебного акта о взыскании с нанимателя задолженности по оплате за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные услуги, а также финансовых санкций.

3.4. Собственники имеют право:

3.4.1. Владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащими им на праве собственности помещениями в соответствии с его назначением и пределами их использования.

Члены семьи собственников помещений имеют право пользования данными жилыми помещениями наравне с его собственником, если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи. Члены семьи собственника жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность.

3.4.2. Пользоваться общим имуществом дома, получать коммунальные услуги в объеме не ниже установленного норматива потребления коммунальных услуг, отвечающие параметрам качества и надежности.

3.4.3. Производить переустройство, реконструкцию, перепланировку самого помещения и подсобных помещений, переоборудование и остекление балконов и лоджий, перестановку, либо установку дополнительного сантехнического и иного оборудования в установленном порядке.

3.4.4. Контролировать выполнение Управляющей организацией ее обязательств по Договору управления в соответствии с Жилищным Кодексом Российской Федерации.

3.4.5. Оплачивать услуги по настоящему Договору с учетом льгот, предоставленных в соответствии с законодательством РФ

4. ЦЕНА ДОГОВОРА. ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА И КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ. ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЫ.

4.1. Площадь помещения, принадлежащая собственникам, составляет 3850,30 кв.м.

4.2. Оплата собственником услуг по настоящему Договору включает в себя:

1) Плату за содержание и ремонт, включающую в себя:

- плату по содержанию и текущему ремонту общего имущества в доме - (исключительно в пределах работ указанных в перечне (приложение № 8));

2) Плату за коммунальные услуги, включающую в себя плату за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение.

4.3. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества в доме определяется на общем собрании собственников помещений с учетом предложений Управляющей организации и устанавливается на определенный срок. На момент подписания настоящего договора размер платы за содержание и ремонт общего имущества составляет 8,98 рублей с одного квадратного метра, занимаемого помещения в месяц.

Услуги	***Занимаемая площадь, кв.м.***	***Определенный Тариф (на момент подписания договора) за руб./кв.м.***
Содержание и ремонт общего имущества	*3850,30*	*8,98*

До тех пор, пока собственниками помещений не будет установлен размер платы за содержание и ремонт общего имущества в доме на новый договорный год (в случае пролонгации и отказа от предложений по тарифу, сделанных управляющей организацией) согласно п. 4.2. настоящего Договора, расчеты по содержанию и ремонту общего имущества осуществляются исходя из действующих тарифов, утвержденным в установленном порядке для таких услуг, при этом тариф на управление домом устанавливается управляющей организацией самостоятельно, но исходя из пределов разумности и обоснованности.

4.4. Оплата коммунальных ресурсов осуществляется согласно утвержденным в установленном порядке тарифам ресурсоснабжающих организаций.

Перечень коммунальных услуг и определение размера платы за коммунальные услуги указан в Приложении № 5 к настоящему Договору.

4.5. За коммунальные услуги, потребляемые общим имуществом (в том числе местами общего пользования), в том числе освещение мест общего пользования и придомовой территории, электроснабжение инженерных систем и оборудования, в том числе насосов и т.п. управляющая организация вправе выставлять отдельные счета, либо при расчетах по единому платежному документу выделять данные платежи отдельными строками.

4.6. Размер платы за коммунальные ресурсы рассчитывается управляющей организацией как произведение тарифов, установленных в соответствии с действующим законодательством, на объем потребленных услуг по показаниям приборов учета. При отсутствии приборов учета, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, устанавливаемым уполномоченными органами государственной власти и местного самоуправления.

Расчет платы за коммунальные услуги, в том числе и в местах общего пользования, производится в соответствии с Приложением № 2 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утв. Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 года №354

4.7. За вывоз твердых и жидких бытовых отходов, за обслуживание и внутридомовых газопроводов и газовых сетей, лифтового хозяйства управляющая организация вправе выставлять отдельные счета, либо при расчетах по единому платежному документу – выделять данные платежи отдельными строками, при этом за указанные услуги устанавливается соответствующий тариф, не включенный в состав тарифа на текущий ремонт и содержание общего имущества.

4.8. Расчетным периодом для оплаты за содержание и ремонт помещения и коммунальные услуги устанавливается календарный месяц.

Срок внесения платежей собственником помещения – до 10-го числа месяца, следующего за расчетным, на основании платежных документов, предоставляемых собственнику помещения Управляющей организацией не позднее 1-го числа месяца, следующего за расчетным.

4.9. Неиспользование собственником и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за содержание и ремонт помещения и отопление.

В случае отсутствия в жилых помещениях, необорудованных индивидуальными КИП, зарегистрированных лиц производить начисления за отдельные виды коммунальных услуг по нормам потребления, установленным в Тамбовской области, из расчета проживания одного человека, если собственник помещения не подтвердит факт неиспользования данного имущества. При этом по заявлению собственников или имеющихся в доме объединений собственников (Совет дома) о факте проживания в жилом помещении, в котором никто не зарегистрирован, плата за коммунальные ресурсы будет взиматься исходя из этих данных. Управляющая организация также оставляет за собой право начисления за пользования коммунальными услугами из расчета нормативов потребления в случае отсутствия в жилом помещении зарегистрированных граждан,

но при условии, установления факта пользования коммунальными услугами (например, при использовании электроэнергии).

4.10. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ. ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА И РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

5.1. Настоящий Договор может быть изменен и (или) дополнен по соглашению сторон или по решению суда в случаях, установленных законом.

5.2. В случае несвоевременного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги с собственника взимается пеня в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от неоплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после установленного срока оплаты по день фактического расчета включительно.

5.3. При выявлении управляющей организацией факта проживания в жилом помещении лиц незарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по Договору, управляющая организация проводит соответствующую проверку с составлением акта и производит перерасчет коммунальных платежей.

В случае отказа собственника от подписания акта проверки, либо в случае невозможности установить контакт с собственником, делается отметка в акте с подтверждением не менее, чем двух свидетелей, которые также подписывают акт проверки. В этом случае акт проверки высылается собственнику по почте.

5.4. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный многоквартирному дому в результате своих действий или бездействий в размере реально причиненного ущерба.

5.5. Управляющая организация несет ответственность по сделкам, совершенным ею с третьими лицами в целях исполнения обязательств по настоящему договору.

5.6. Стороны настоящего Договора несут ответственность в соответствии с действующим гражданским и жилищным законодательством РФ.

5.7. Все споры и разногласия разрешаются только путем переговоров (претензионный порядок). Только в случае недостижения такого согласия, а равно отказа от него, они подлежат разрешению в судебном порядке или в иных компетентных органах и учреждениях.

5.8. Управляющая организация не несет ответственности по восстановлению / утрате технической и иной документации на многоквартирный дом, которая не была передана ей прошлой управляющей организацией или застройщиком и не поименована в акте приема – передачи технической документации на многоквартирный дом при его принятии в управление.

5.9. В случае проведения собственниками самостоятельных работ на общем имуществе собственников, а равно замена каких – то его частей (стояки, части крыш и т.д.) без видимых на то причин (отсутствия необходимости срочной замены) собственник несет полную ответственность за проводимые работы и последствия, связанные с причинением отремонтируемым имуществом вреда жизни и здоровью, а также имуществу собственников помещений, находящихся в таком доме, либо другому общему имуществу, и не имеет право на предъявление претензий управляющей организации

6. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

6.1. Договор может быть расторгнут:

- в одностороннем порядке:

а) по инициативе Собственника в случае:

отчуждения ранее находящегося в его собственности помещения, вследствие заключения какого-либо договора (купли-продажи, мены, ренты и пр.), путем уведомления Управляющей организации о произведенных действиях с помещением и приложением 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 копии протокола решения общего собрания;

б) по инициативе Управляющей организации, о чём собственник помещения должен быть предупреждён не позже, чем за два месяца до прекращения 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 своём 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;

- по соглашению сторон;
- в судебном порядке;
- в случае смерти собственника со дня смерти при наличии копии свидетельства о смерти или других подтверждающих документов;
- в случае ликвидации Управляющей организации;
- в связи с окончанием срока действия Договора и уведомления одной из сторон другой стороны о нежелании его продлевать;
- по обстоятельствам непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств.

6.2. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из сторон на основании условий, перечисленных выше, считается расторгнутым через два месяца с момента направления другой стороне письменного уведомления.

6.3. После расторжения Договора учетная, расчетная, техническая документация на многоквартирный дом, материальные ценности передаются лицу, назначенному общим собранием Собственников, а в отсутствии такового – администрации города Тамбова.

6.4. При наличии задолженности собственников за фактически оказанные услуги Управляющей организации на день расторжения настоящего Договора Управляющая организация вправе истребовать сумму задолженности в порядке, установленном законом.

7. *ОРГАНИЗАЦИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ*

7.1. Расходы на организацию внеочередного общего собрания несет собственник – инициатор его созыва.

7.2. В случае необходимости принятия решений по вопросам, отнесенным в соответствии с ЖК РФ к компетенции общего собрания собственников помещений, Управляющая организация вправе направить в адрес собственников предложение о проведении внеочередного собрания собственников помещений. Такое предложение может быть направлено путем размещения Управляющей организацией соответствующего обращения к собственникам в общедоступном для всех собственников помещений дома месте.

8. *СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА.*

8.1. Настоящий Договор заключен с «01» мая 2016 года и действует до «30» апреля 2017 года.

8.2. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении действия Договора по окончании срока его действия, Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены Договором.

8.3. Договор может быть расторгнут в порядке, установленном в разделе 6 настоящего Договора.

Управляющая организация:
ООО «ЖилКомСервис»
Место нахождения: 392036, Тамбовская обл.,
г. Тамбов, ул. Интернациональная, д. 31/2
ОГРН 1156820002778
ИНН/КПП 6829117202/682901001
р/ с 4070 2810 06 100 000 1933
Банк ОАО «Сбербанк России» Тамбовского
отделения № 8594 ПАО «Сбербанк»
БИК 046850649
к/с 30 10 18 10 8 0000 0000 649

Генеральный директор_____ **О.Г.Турбин**
М.п.

Собственники:
Согласно прилагаемого реестра