

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

№ 1 по ул. Фадеева "01" 04 2015 г.

г. Тверь

ООО УК «РЭП-17» ОГРН № 1106952028083, именуемое в дальнейшем "УК", в лице Генерального директора Дударова Вахи Хамзатовича, действующего на основании Устава с одной стороны и

Собственник жилого помещения квартиры № 128 многоквартирного дома № 1 корп. - по ул. Фадеева г.Твери Березина

Каталый Владимирова

(ФИО)

именуемый в дальнейшем "Собственник", с другой стороны (жилое помещение принадлежит

собственнику на основании договора купли-продажи
от 22.02.1996г. № 1996-1-4823, выданного
МРРТ

(свидетельство о праве собственности, выданное управлением Росреестра по Тверской области или учреждением юстиции Тверской области или федеральной регистрационной службы или Тверской городской регистрационной палатой, договор передачи квартиры в собственность, иной правоустанавливающий документ, его серия, номер дата выдачи, размер доли)

именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Общие положения:

- 1.1. Настоящий Договор заключен на основании ст. 162 Жилищного кодекса РФ и решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.
- 1.2. Условия настоящего Договора утверждены собранием собственников помещений многоквартирного дома и являются одинаковыми для всех собственников помещений.
- 1.3. Настоящий Договор заключен на основании: Жилищного кодекса Российской Федерации с учетом требований Постановлений Правительства РФ: "Об утверждении правил установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг" от 23.05.2006 N 306; "О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам" от 23.05.2006 N 307 до вступления в силу Постановления Правительства РФ от 06.05.2011 г. N 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»; «О Правилах, обязательных при заключении договоров снабжения коммунальными ресурсами для целей оказания коммунальных услуг» от 14.02.2012 № 124; «Об утверждении требований к осуществлению расчетов за ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг» от 28.03.2012 № 253; «О порядке поставки газа для обеспечения коммунально-бытовых нужд граждан» от 21.07.2008 № 549; «О мерах по обеспечению безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования» от 14.05.2013 № 410; Постановление Правительства РФ от 15 мая 2013 г. N 416 "О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами"; Постановление Госкомитета РФ по строительству и жилищно-коммунальному комплексу «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» от 27.09.2003 N 170; "Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями" от 21.01.2006 N 25; "Об утверждении Правил содержания общего имущества в МКД и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в МКД ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность" от 13.08.06 N 491; "Об утверждении Правил предоставления услуг по вывозу твердых и жидких бытовых отходов" от 10.02.1997 N 155; Постановление Правительства РФ от 03.04.2013 года № 290 «О минимальном перечне

услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения»; Приказ Государственного комитета по архитектуре и градостроительству при Госстрое СССР от 23.11.1988 № 312 «Об утверждении ведомственных строительных норм Госкомархитектуры «Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания жилых зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения»; «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления МКД» от 23.09.2010 № 731; Методического пособия по содержанию и ремонту жилищного фонда. МДК 2-04.2004; Закона Тверской области от 28.06.2013 № 43-ЗО «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в МКД на территории Тверской области».

1.4. Техническое состояние общего имущества многоквартирного дома определено в Приложении № 1 к настоящему Договору.

2. Термины, используемые в договоре:

2.1. **Собственник** - лицо, владеющее, использующее на праве собственности или ином праве помещением по вышеуказанному адресу. Собственники владеют, пользуются и распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме, принадлежащим им на праве общей долевой собственности.

2.1.1. **Представитель Собственников** – лицо уполномоченное общим собранием собственников на совершение действий в интересах собственников.

2.2. **Управляющая организация (УК)**- юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, а также индивидуальный предприниматель, управляющие МКД на основании договора управления МКД.

2.3. **Общее имущество в многоквартирном доме** – имущество, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок.

2.4. **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. Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

2.5. **Коммунальные услуги** – осуществление деятельности УК по предоставлению потребителям любого коммунального ресурса в отдельности или 2 и более из них в любом сочетании с целью обеспечения благоприятных и безопасных условий использования жилых, нежилых помещений, общего имущества в МКД, а также земельных участков и расположенных на них жилых домов (домовладений).

2.5. **Содержание общего имущества многоквартирного дома** - комплекс работ и услуг по содержанию общего имущества и контролю за его состоянием, поддержанию в исправном состоянии и работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем, в том числе включает:

а) ведение паспортного учета;

б) ведение бухгалтерского учета;

в) планирование содержания жилья;

г) услуги по юридическому и банковскому сопровождению в рамках настоящего договора, в том числе:

- оценка условий и оформление договоров, запросов, актов и других документов по взаимодействию собственников с ресурсоснабжающими организациями;

- представление интересов собственников в органах местного самоуправления, государственных органах, судах надзорных органах, в рамках Жилищного Законодательства, в целях контроля за качеством предоставления коммунальных услуг;
- контроль за исполнением договоров на предоставление коммунальных услуг;
- организация сбора и перерасчет платежей Заказчика за содержание и текущий ремонт общедомового имущества;
- д) уборку общего имущества многоквартирного дома (подвала, крыши, места общего пользования);
- е) содержание придомовой территории (уборка);
- ж) техническое обслуживание коммуникаций и оборудования, относящихся к общему имуществу;
- з) содержание конструктивных элементов многоквартирного дома;
- и) обслуживание технических устройств и общедомовых приборов учета;
- к) аварийное обслуживание коммуникаций и оборудования, относящихся к общему имуществу.

2.6. Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома – комплекс ремонтных и организационно-технических мероприятий с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов дома, оборудования, инженерных систем многоквартирного дома для поддержания эксплуатационных показателей коммуникаций, оборудования, конструкций и т.д., в том числе включает:

- текущий ремонт общедомового санитарно-технического оборудования и общедомовых систем (ХВС, ГВС, отопления, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения, вентиляции);
- текущий ремонт конструктивных элементов многоквартирного дома.

3. Предмет договора:

3.1. Предметом настоящего договора является выполнение УК по заданию Собственника за счет средств Собственника работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, обязуется обеспечить предоставление коммунальных услуг собственникам помещений в данном доме и лицам, пользующимся помещениями в этом доме, а также осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность, обеспечивающую надлежащее санитарное и техническое состояние этого имущества в периодичности в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме утв. Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006г. №491, в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 года № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения».

3.2. Текущий ремонт общего имущества жилого дома проводится на основании плана утвержденного решением общего собрания собственников МКД и (или) решением Совета многоквартирного дома. Перечень работ и сроки выполнения согласуются с уполномоченным представителем Собственников дома и (или) председателем Совета дома. Проведенный текущий ремонт подлежит приемке комиссией в составе: представителей Собственников и Исполнителя с подписанием акта выполненных работ.

3.3. Установка дополнительного оборудования, а так же замена оборудования по истечении срока его эксплуатации, осуществляется на основании решения общего собрания собственников, утвердившего объем работ и размер дополнительного финансирования данных работ. При этом Исполнитель осуществляет разработку с согласованием соответствующей технической документации.

4. Обязанности сторон:

4.1. УК обязуется:

4.1.1. Осуществлять управление многоквартирным домом в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах Собственника и в соответствии с требованиями действующих руководящих документов, регламентирующих оказание жилищно-коммунальных услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

4.1.2. Предоставлять Собственнику коммунальные услуги в необходимых для него объемах и надлежащего качества в соответствии с требованиями законодательства РФ.

Перечень и качество коммунальных услуг определены в Приложении № 4 к настоящему Договору. Изменения в данный перечень услуг вносятся на основании решения общего собрания Собственников путем заключения сторонами Договора дополнительного соглашения.

4.1.3. Самостоятельно или с привлечением третьих лиц, специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, на договорной основе организовывать проведение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме. В случае привлечения третьих лиц для выполнения отдельных видов работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества контролировать исполнение ими договорных обязательств.

4.1.4. Обеспечить выполнение требований по качественному содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, определенному настоящим договором и действующими нормативными документами в пределах фактически полученных объемов финансирования, в том числе:

- обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме;
- принимать меры, необходимые для предотвращения аварий и утечек.

4.1.5. Производить расчет размера платы за предоставленные коммунальные услуги и при наличии оснований производить перерасчет размера платы за коммунальные услуги, в том числе в связи с предоставлением коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими допустимую продолжительность, а также за период временного отсутствия Собственника в занимаемом жилом помещении в порядке, определенном постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 (при условии если собственниками МКД не будет принято решение о прямых платежах в РСО).

4.1.6. Вести учет платежей и взносов, внесенных всеми Собственниками помещений в доме, а так же вести учет расходования всех средств, полученных от Собственников многоквартирного дома

4.1.7. Своевременно, за 1 месяц до окончания срока действия договора, ставить в известность Собственника об изменении стоимости услуг (размера платы).

4.1.8. Представлять собственникам отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора. Отчет размещается на сайте Исполнителя, досках объявлений в подъездах или иных оборудованных местах, определенных решением общего собрания Собственников помещений. Ежемесячно предоставлять акты выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, подписанные представителем собственников и (или) председателем Совета дома и вывешивать его на сайте Исполнителя;

4.1.9. Принимать участие в работе по выявлению аварий и своевременно устранять аварийные ситуации в многоквартирном доме. Возникшие аварийные и непредвиденные работы текущего ремонта общего имущества дома Исполнитель обязан устранять в сроки, установленные нормативно-правовыми актами РФ, с последующим возмещением расходов со стороны Заказчика, в том числе и путем внесения взноса отдельной строкой в квитанцию на оплату, после предоставления сметы на проведенные работы и согласованию стоимости работ с представителем собственников и (или) председателем Совета дома.

4.1.10. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание общего имущества дома.

4.1.11. Принимать от Собственника заявки на выполнение работ по содержанию и текущему ремонту, а так же заявки аварийного характера по адресу: Тверь, проспект Чайковского, д. 42.

4.1.12. Обеспечить Собственника информацией о телефонах аварийно-диспетчерской службы тел. 8-(4822) 34-56-01 путем указания их на платежных документах и размещения объявлений в подъездах многоквартирного дома.

4.1.13. При наличии оснований для получения льгот производить их начисления в соответствии с действующим законодательством. Своевременно сообщать о задолженностях

по оплате свыше 3-х месяцев в соответствующие органы для приостановления выплат льгот или субсидий.

4.1.14. Осуществлять регистрацию граждан по месту жительства, выдавать им необходимые справки, осуществлять взаимодействие с паспортно-визовой службой.

4.1.15. Представлять и отстаивать интересы Собственника перед коммунальными предприятиями и жилищными организациями в бесперебойном предоставлении Собственнику и пользующимся его помещением лицам жилищных услуг, тепла, горячей и холодной воды, электроэнергии, в обеспечении исправной работы канализации, в своевременном вывозе мусора и в обслуживании коллективного прибора учета, в обеспечении исправной работы лифтов и газоснабжения.

4.1.16. Выполнять мероприятия, направленные на проведение капитального ремонта общего имущества МКД, предусмотренного Региональной программой, в соответствии с нормативными правовыми актами Тверской области и города Твери.

4.1.17. В случае принятия Собственниками на общих собраниях решений о проведении работ по капитальному ремонту общего имущества МКД, не предусмотренных Региональной программой, выступать заказчиком проведения таких работ, контролировать качество (в том числе путем заключения договоров на осуществление строительного контроля на основании решений Собственников, принятых на общих собраниях), ход выполнения работ, подписывать акты выполненных работ. В указанном в настоящем пункте Договора случае УК обязана привлекать к подписанию актов выполненных работ не менее 2-х Собственников, уполномоченных соответствующим решением общего собрания Собственников.

4.1.18. Осуществлять начисление и сбор платежей за жилищно-коммунальные услуги путем выставления платежных документов на оплату жилищно-коммунальных услуг в соответствии с действующим законодательством РФ.

В случае принятия Собственниками на общем собрании решения в соответствии с ч. 7.1. ст. 155 ЖК РФ о внесении платы за все или некоторые коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям (далее по тексту - РСО), обеспечить уведомление РСО о принятом решении в целях выставления соответствующих платежных документов на оплату коммунальных услуг.

4.2. УК имеет право:

4.2.1. Совершать любые действия, не противоречащие действующему законодательству, в интересах Собственников для обеспечения надлежащего содержания и управления общим имуществом многоквартирного дома, за исключением сделок по его отчуждению.

4.2.2. Оказывать дополнительные услуги, не являющиеся предметом настоящего договора, и принимать от Собственника плату за оказанные дополнительные услуги.

4.2.3. По согласованию с Собственником производить осмотры технического состояния общедомовых систем в помещении Собственника, поставив последнего в известность о дате и времени осмотра.

4.2.4. Требовать допуска в заранее согласованное с Собственником время в занимаемое им помещение работников или представителей УК (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния оборудования, инженерных систем и выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий в любое время.

4.2.4. Требовать от Собственника полного возмещения убытков, возникших по вине Собственника и (или) членов их семей, в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое им жилое помещение работников и представителей Управляющей (в том числе работников аварийных служб).

4.2.5. Принимать, в соответствии с действующим законодательством, меры по взысканию задолженности Собственника по оплате за содержание общего имущества и жилищно-коммунальные услуги, предоставляемые в соответствии с настоящим договором.

4.2.6. В случае неисполнения свыше 3-х месяцев Собственником обязанностей по участию в расходах по управлению, содержанию и ремонту общего имущества, а также обязанностей по оплате ЖКУ, УК имеет право заключать договор о переуступки права взыскания долгов со специализированными компаниями и РСО.

4.2.7. Приостанавливать или ограничивать в порядке, установленном постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 года № 354, подачу Собственнику коммунальных услуг.

своевременного и в полном объеме внесения платы за содержание и ремонт общего имущества.

4.3.3. Ежемесячно вносить плату за услуги по содержанию жилья и текущему ремонту общего имущества, за коммунальные услуги не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным, при условии рассылки УК платежных документов собственникам помещений не позднее 1-го числа месяца следующего за расчетным.

4.3.4. Соблюдать следующие требования:

- беспрепятственно предоставлять доступ работников УК в жилое помещение для проведения осмотров общедомового имущества, в том числе внутридомового инженерного оборудования находящегося внутри жилого помещения по предварительному согласованию с собственником помещения;
 - обеспечить свободный доступ работникам УК к общедомовому имуществу, находящемуся внутри квартиры Собственника, путем демонтажа всех самовольно возведенных конструкций силами Собственника и за счет его средств, при возникновении необходимости ликвидации аварийной ситуации;
 - не присоединяться самовольно к внутренним инженерным сетям и не присоединяться к ним в обход приборов учёта, не вносить изменения во внутридомовые инженерные системы без внесения в установленном порядке изменений в техническую документацию на МКД либо в технический паспорт помещения;
 - не нарушать самовольно пломбы на приборах учета и в местах их подключения (крепления);
 - предварительно уведомив УК за свой счет демонтировать приборы учета с последующей их заменой;
 - не осуществлять несанкционированное вмешательство в работу приборов учета;
 - не нарушать установленный в доме порядок распределения потребляемых коммунальных ресурсов; - не осуществлять регулирование внутреннего оборудования, используемого для потребления коммунальной услуги отопления, и совершать иные действия, в результате которых в помещении в МКД будет поддерживаться температура воздуха ниже 12 градусов Цельсия;
 - при проведении самостоятельно работ по ремонту инженерных коммуникаций внутри квартиры привлекать специалистов имеющих документы, подтверждающие их квалификацию (выписка из трудовой книжки, свидетельство предприятия о членстве СРО или лицензию), которые до начала работ предоставлять в управляющую компанию;
 - не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, указанной в Приложении к настоящему Договору;
 - не демонтировать или отключать самовольно обогревающие элементы, предусмотренные проектной и (или) технической документацией на МКД;
 - не увеличивать (не уменьшать) самовольно поверхности нагрева приборов отопления, установленных в помещении, свыше (ниже) параметров, предусмотренных проектной и (или) технической документацией на МКД;
 - не производить слив теплоносителя из системы отопления;
 - не допускать выполнение работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;
 - не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительным материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;
 - не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества МКД;
 - не допускать на кровле строения установку телевизионных и иных антенн и иного оборудования личного пользования;
 - информировать УК о проведении работ по переустройству и перепланировке помещения.
- самостоятельно вывозить строительный мусор.

4.3.5. Не передавать предусмотренные п.3.1. настоящего договора права другим управляющим организациям в период действия настоящего договора.

4.2.8. Привлекать на основании соответствующего договора, содержащего условие об обеспечении требований законодательства РФ о защите персональных данных, организацию или индивидуального предпринимателя:

- для снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), коллективных (общедомовых) приборов учета;
- для доставки платежных документов;
- для начисления платы за жилищно-коммунальные услуги, подготовки печати и доставки платежных документов.

При этом, заключая настоящий договор, собственники помещений дают согласие на передачу и обработку персональных данных третьим лицам в случаях, указанных в настоящем пункте.

4.2.9 Инвестировать средства в общее имущество многоквартирного дома с их последующим возмещением:

- для предотвращения или ликвидации аварийной ситуации, угрожающей здоровью и безопасности граждан;
- для выполнения решения общего собрания собственников;

4.2.10. Представлять интересы Собственников многоквартирного дома по вопросам взаимодействия с органами местного самоуправления, ресурсоснабжающими и прочими организациями в части:

- заключения договоров;
- предоставления коммунальных услуг надлежащего качества в соответствии действующему законодательству.

4.2.11. Использовать персональные данные Собственника для начисления платы за содержание жилья и передавать персональные данные Собственника на основании п. 4.3.6. настоящего договора ресурсоснабжающим организациям, а так же организациям, осуществляющим специализированное обслуживание (внутриквартирного и общедомового газового оборудования и сетей), либо третьим лицам по взысканию с Собственника задолженности за коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям.

4.2.12. Начислять Собственнику пени за нарушение п. 4.3.3. настоящего Договора в соответствии с Жилищным Кодексом РФ.

4.2.13. Уведомлять собственника о видах работ, не предусмотренным предметом настоящего договора, проведение которых должно быть осуществлено для сохранения безопасного проживания пользователей помещений и сохранности имущества Собственника. УК приступает к выполнению таких работ только после принятия Общим собранием собственников порядка финансирования не предусмотренных предметом настоящего договора работ и заключения дополнительного к настоящему договору соглашения. В случае, если порядок финансирования Собственником не определен и УК такие работы были выполнены в целях предупреждения нарушения безопасного проживания пользователей помещений и сохранности имущества Собственника УК вправе предъявить расходы на проведение таких работ Собственнику для их оплаты в месяц следующем за месяцем, в котором данные работы были выполнены. Подтверждением необходимости таких работ является акт планового или внепланового осмотра многоквартирного дома. Подтверждением стоимости выполненных работ является расчет стоимости работ, произведенной УК и подписанной руководителем.

4.2.14. Денежные средства, полученные УК при экономном управлении вверенной ему собственностью, остаются на счету УК и по решению Собственников могут быть направлены, в том числе, на выполнение дополнительных работ по содержанию дома, возмещение непредвиденных расходов, связанных с предоставлением услуг по содержанию дома, а так же на возмещение убытков по отношениям, возникшим из причинения вреда, актам вандализма, штрафным санкциям и т.д.

4.3. Собственник обязуется:

4.3.1. Поддерживать имущество в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей.

4.3.2. Участвовать в расходах на содержание общего имущества многоквартирного дома соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем

4.3.6. В целях исполнения настоящего договора стороны договорились, что при подписании настоящего договора собственник дает свое письменное согласие УК во исполнение требований ФЗ «О персональных данных» № 152-ФЗ от 27.07.2006г. на обработку персональных данных в соответствии с настоящим договором в целях заключения договоров с третьими лицами на сбор, оформление, доставку платежных документов (счетов-квитанций), а также договоров по взысканию задолженности за оказанные в рамках настоящего договора услуги. Собственник согласен на сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу), обезличивание, блокирование, уничтожение и любые другие действия (операции) УК с персональными данными, которые УК вправе осуществлять в связи с вышеуказанными целями.

4.3.7. Допускать представителей УК (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора в занимаемое жилое или нежилое помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования в заранее согласованное с УК время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, для проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг и выполнения необходимых ремонтных работ - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время.

4.4. Собственник имеет право:

4.4.1. Контролировать выполнение УК его обязательств по Договору и расходование им средств полученных от Собственников.

4.4.2. Требовать устранения УК выявленных недостатков в предоставлении услуг, возмещения убытков и вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу вследствие недостатков в предоставлении услуг, в соответствии с условиями настоящего договора.

4.4.3. Получать от УК сведения о правильности исчисления предъявленного Собственнику к уплате размера платы за жилищные и коммунальные услуги, наличии (отсутствии) задолженности или переплаты за жилищные и коммунальные услуги, наличии оснований и правильности начисления УК неустоек (штрафов, пеней).

4.4.4. Собственник имеет право на общем собрании собственников устанавливать плату за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, принимая во внимание обоснованные предложения УК.

4.4.5. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещения, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативно-правовыми актами.

5. Платежи по договору:

5.1. Цена договора определяется как ежемесячная плата за оказание услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме исходя из тарифа за 1 кв.м. общей площади помещения в месяц (в том числе плату за услуги и работы по управлению МКД) и плата за коммунальные услуги.

В случае изменения действующего законодательства РФ, касающегося земельных участков относящихся к общему имуществу многоквартирного дома, отдельной строкой в счетах-квитанциях УК будет указываться платеж «Земельный налог».

В случае изменения действующего законодательства (касающегося исключения из состава платы за коммунальные услуги затрат на общедомовые нужды и включения указанных затрат в состав платы за содержание общего имущества) или в результате условий заключенных договоров с РСО, отдельными строками в счетах-квитанциях УК будут указываться платежи на ОДН. В случае установки/наличия общедомового прибора учета производить распределение объемов потребленной коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, определенной исходя из показаний коллективного прибора учета, в размере превышения нормативов между всеми помещениями пропорционально размеру общей площади помещения.

5.2. Структура и размер тарифа по строке содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома устанавливается на основании решения общего собрания собственников.

Размер платы стоимости следующих работ (которые входят в состав структуры тарифа по строке содержания и ремонта общего имущества многоквартирного дома):

- плата за вывоз ТБО и КГО с 1 кв. м. общей площади занимаемого Собственником помещения;
 - плата за содержание и ремонт системы вентиляции с 1 кв. м. общей площади занимаемого Собственником;
 - плата за содержание сетей газоснабжения, относящихся только к общему имуществу, с 1 кв. м. общей площади занимаемого Собственником помещения;
 - плата за содержание и обслуживание лифтов с 1 кв. м общей площади занимаемого Собственником помещения;
 - плата за оценку соответствия лифтов в форме периодического технического освидетельствования;
 - плата за страхование лифтов;
 - плата за оценку соответствия в форме обследования технического состояния лифтов, отработавший нормативный срок службы;
- оплачивается Заказчиком по тарифу специализированной организации.

5.3. Размер платы за содержание общего имущества и текущий ремонт может быть изменен в период действия договора в следующих случаях (но не чаще одного раза в год):

- путем индексации УК установленного настоящим договором размера платы за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома при изменении уровня инфляции, уровня потребительских цен специализированными организациями или значений, рассчитываемых УК на основании совокупности указанных показателей, на величину такого изменения. В этом случае стоимость видов работ и услуг изменяется пропорционально примененной индексации.

- путем принятия Собственниками - собственниками помещений решения об установлении иного размера платы на общем собрании собственников по предложению УК.

- в случае не достижения согласия между собственниками (непринятия решения на общем собрании собственников) – УК применяется размер платы, рекомендованный и/или установленный в соответствии с действующим законодательством органами местного самоуправления с учетом уровня инфляции на день заключения договора управления.

5.4. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, определенном постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г № 354. При отсутствии приборов учета размер платы за коммунальные услуги собственникам жилых помещений многоквартирного дома и нанимателям жилых помещений многоквартирного дома по Договорам социального или коммерческого найма жилых помещений рассчитывается исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами местного самоуправления, и количества проживающих граждан, а для отопления – из размеров жилого помещения и установленных тарифов.

5.5. Размер взноса на капитальный ремонт устанавливается в соответствии с Разделом IX ЖК РФ, Законом Тверской области от 28.06.2013 № 43-ЗО «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в МКД на территории Тверской области» и принятыми в их исполнение нормативными правовыми актами субъекта РФ – Тверской области.

В случае принятия Собственниками на общих собраниях решений о проведении работ по капитальному ремонту общего имущества МКД, не предусмотренных Региональной программой, размер платы за капитальный ремонт общего имущества МКД для Собственника помещения в МКД устанавливается на основании предложений УК о видах работ и их стоимости в соответствии с Жилищным кодексом РФ.

5.6. Собственники вносят плату за оказываемые услуги на расчетный счет УК.

В случае принятия Собственниками на общем собрании решения в соответствии с ч. 7.1. ст. 155 ЖК РФ о внесении платы за все или некоторые коммунальные услуги РСО, такая плата

вносится Собственниками в адрес РСО путем оплаты выставленных последними (самостоятельно либо с привлечением третьих лиц) соответствующих платежных документов на оплату коммунальных услуг.

5.7. Неиспользование собственниками (нанимателями, арендаторами) помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

6. Контроль за исполнением обязательств по Договору:

6.1. В целях контроля за выполнением УК обязательств по настоящему договору общее собрание собственников помещений в доме избирает уполномоченных представителей.

6.2. Собственники могут непосредственно осуществлять контроль над выполнением УК ее обязательств по настоящему Договору в соответствии с Жилищным кодексом РФ, в том числе участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в МКД, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг УК, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.

6.3. Государственный контроль за содержанием общего имущества осуществляется федеральными органами исполнительной власти и органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации в пределах своей компетенции в соответствии с законодательством Российской Федерации.

7. Ответственность сторон:

7.1. В случае невыполнения обязательств по настоящему договору, стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

7.2. Собственник несвоевременно и (или) не полностью внесший плату за содержание жилья уплачивает УК пени, в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального Банка РФ, действующей на момент оплаты от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после установленного срока оплаты по день фактического расчета включительно.

7.3. Собственник, выполнивший реконструкцию и (или) замену внутриквартирных сетей, несет полную ответственность за их работу и техническое состояние.

7.4. УК освобождается от ответственности за нарушение качества оказания услуг, если оно произошло вследствие обстоятельств непреодолимой силы (стихийные бедствия, техногенные катастрофы, военные действия, постановления и законы государственных, региональных и местных органов власти), либо по вине Собственника или третьих лиц.

7.5. УК освобождается от ответственности за причиненный ущерб общему имуществу, либо имуществу заказчика, в случаях:

- если он возник в результате противоправных действий Собственником и лиц проживающих с ним;
- невыполнения Собственником обязанности допускать в занимаемое им жилое помещение работников и представителей Управляющей (в том числе работников аварийных служб);
- аварий, возникших не по вине исполнителя при невозможности Исполнителя предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража, закрытие свободного доступа к инженерным коммуникациям).

7.6. УК освобождается от ответственности в случае, если на основании акта осмотра общего имущества МКД, составленного УК, и установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества по предложению УК о видах работ, их стоимости и сроках выполнения Собственниками не принято решение о проведении капитального ремонта общего имущества МКД.

8. Изменение договора и разрешение споров:

8.1. Настоящий Договор может быть изменен по соглашению сторон или по решению суда в случаях, установленных законом.

8.2. Все изменения и дополнения к настоящему договору оформляются дополнительным соглашением в письменной форме.

8.3. Споры и разногласия, которые возникли при исполнении Сторонами условий настоящего договора, могут быть урегулированы путем переговоров либо в судебном порядке.

9. Срок действия, условия и порядок расторжения договора:

9.1. Договор действует на основании протокола общего собрания собственников МКД с « 01 » апреля 2015 года до «01 » апреля 2016 года. Если ни одна из Сторон настоящего Договора за 1(один) месяц до окончания срока действия Договора не заявит о прекращении его действия, Договор считается автоматически продленным на следующий годичный срок. Такой порядок продления настоящего Договора сохраняется до принятия Сторонами иного решения.

9.2. УК направляет каждому Собственнику один экземпляр настоящего договора, подписанный УК. Собственник, уклоняющийся от подписания договора, может быть на основании ст. 445 ГК РФ понужден судом по требованию УК к его подписанию.

9.3. Стороны вправе расторгнуть Договор по взаимному согласию. Расторжение Договора в одностороннем порядке допускается в случаях и в порядке, предусмотренных законодательством РФ и настоящим Договором.

9.4. УК вправе расторгнуть настоящий Договор в случае принятия за 2 месяца до окончания срока Договора решения собственниками об уменьшении размера платы по Договору за содержание и ремонт помещений общего имущества многоквартирного дома. При этом Собственник должен быть уведомлен УК о расторжении настоящего Договора в тридцатидневный срок.

9.5. Стороны вправе расторгнуть Договор в одностороннем порядке:

а) по инициативе собственника в случае отчуждения ранее находящегося в его собственности помещения, вследствие заключения какого-либо договора (купли-продажи, мены, аренды и пр.) путем уведомления обслуживающей организации о произведенных действиях с помещением и приложением соответствующего документа;

б) по инициативе УК, о чем собственники помещений должны быть предупреждены не позже чем за месяц до прекращения настоящего Договора, а также в случае если многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые УК не отвечает.

9.6. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между УК и Собственником.

9.7. Расторжение Договора не является для Собственника основанием для прекращения обязательств по оплате произведенных УК затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

9.8. В случае переплаты Собственником средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения УК обязан уведомить последнего о сумме переплаты. Получить от него распоряжение о перечислении излишне полученных денежных средств на указанный им счет.

9.9. В случае прекращения у Собственника права собственности или иного вещного права на помещение в многоквартирном доме, данный договор считается расторгнутым с момента прекращения указанных прав, при этом новый правообладатель этого помещения присоединяется к договору путем его подписания.

10. Заключительные положения Договора:

10.1. По всем вопросам, связанным с исполнением условий настоящего Договора, обращаться по адресу: г. Тверь, пр-т Чайковского, дом 42, тел. (4822) 34-56-01.

Часы работы: понедельник – четверг с 8-00 до 17-00, пятница с 8-00 до 17-00, перерыв с 12-00 до 13-00.

10.2. К настоящему Договору прилагаются пять приложений, которые являются его неотъемлемыми частями:

- Приложение № 1 Акт о состоянии общего имущества многоквартирного дома;
- Приложение № 2 Границы эксплуатационной ответственности;
- Приложение № 3 Сведения о максимально допустимой мощности приборов, оборудования и бытовых машин, которые может использовать потребитель для удовлетворения бытовых нужд.
- Приложение № 4 Перечень и качество коммунальных услуг;

- Приложение № 5 Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в МКД.

10.3. Настоящий Договор и приложения составлены в 2-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон.

12. Реквизиты и подписи сторон

УК:
ООО УК «РЭП-17»
170002, г. Тверь, пр-т Чайковского, д. 42
ИНН 6950124252,
КПП 695001001,
ОГРН 1106952028083
р/сч 40702810200000004042
в ОАО КБ «ТГБ» в г.Тверь
к/сч. 30101810100000000790
БИК 042809790
тел./факс (4822) 34-56-01

Собственник:
Ф.И.О. Варонкина Е.В.
Паспорт: серия 2813 № 213727
выдан 18.10.2013 ОУИИ по
Центральному р-ну г.Тверь
Адрес г.Тверь, ул.Тадеева,
д.8, кв.128
Тел. 8-910-646-64-32

Генеральный директор



В.Х.Дударов

Е.В.Варонкина