

ДОГОВОР
управления многоквартирным домом

г. Уссурийск

« 1 » август 2009 г.

Собственник(и) жилого (нежилого) помещения в многоквартирном доме № 74 по адресу: г. Уссурийск, ул. Комсомольская, 74, именуемый(е) в дальнейшем ЗАКАЗЧИК, с одной стороны, и ООО «Гранат-1» в лице директора Конышевой Татьяны Викторовны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ, с другой стороны, именуемые в дальнейшем при совместном упоминании СТОРОНЫ, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. По договору управления многоквартирным домом одна сторона (УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ) по заданию другой стороны (ЗАКАЗЧИКА) в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, осуществлять иную деятельность, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом по адресу: г. Уссурийск, ул. Комсомольская, д. 74.

- 1.2. Управление многоквартирным домом включает в себя следующие виды работ (услуг):
- надлежащее содержание общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;
 - обеспечение реализации решения вопросов пользования общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме;
 - заключение договоров с ресурсоснабжающими организациями от имени и за счёт ЗАКАЗЧИКА, либо от своего имени, но за счёт ЗАКАЗЧИКА, с целью обеспечения ЗАКАЗЧИКА коммунальными услугами;
 - заключение договора по организации начисления платежей за жилищно-коммунальные услуги, сбору с ЗАКАЗЧИКА платы за жилищно-коммунальные услуги, организации регистрационного учета граждан;
 - заключение договоров на выполнение работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома с подрядными организациями, контроль за качеством работ;
 - организацию общих собраний собственников в многоквартирном доме, проводимых по инициативе УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ, а также иные работы (услуги), предусмотренные настоящим Договором.

2. Общие положения

2.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме от « 09 » июня 2009 г.

2.2. Состав принадлежащего собственникам на праве общей долевой собственности общего имущества, в отношении которого будет осуществляться управление по настоящему договору, определен в Приложении № 1, являющемся неотъемлемой частью настоящего договора.

Техническая характеристика многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, представлена в технической документации данного дома.

2.3. Размер и состав общего имущества дома, а также граница эксплуатационной ответственности могут быть изменены на общем собрании собственников. Уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме возможно только с согласия всех собственников помещений в данном доме путем его реконструкции.

2.4. Объем полномочий собственника помещений по принятию решений на общем собрании определяется в зависимости от доли собственника помещения в праве общей собственности на общее имущество и равен отношению общей площади помещения, принадлежащего собственнику, к размеру общей площади жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме.

2.5. УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ оказывает услуги и выполняет работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества ЗАКАЗЧИКА в соответствии с перечнем работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, определенном в Приложении № 2, являющемся неотъемлемой частью настоящего договора. Изменения в указанный перечень работ и услуг вносятся путём заключения сторонами договора дополнительного соглашения.

2.6. Отношения, связанные с осуществлением текущего ремонта общего имущества, регулируются решением общего собрания собственников многоквартирного дома

2.7. Отношения, связанные с проведением капитального ремонта многоквартирного дома регулируются дополнительным соглашением к настоящему договору, заключаемому ЗАКАЗЧИКОМ и УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ на основании решения общего собрания с учётом мнения УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ.

2.8. Состав коммунальных услуг устанавливается в зависимости от степени благоустройства и технической возможности многоквартирного дома и включает в себя:

2.8.1. отопление (с учетом объема воды, необходимой для промывки и заполнения системы отопления);

2.8.2. горячее водоснабжение (включая горячую воду, потребляемую жителями для бытовых нужд, и заполняющую систему горячего водоснабжения);

2.8.3. холодное водоснабжение (включая холодную воду, потребляемую жителями для бытовых нужд, заполняющую систему водоснабжения, используемую на полив газонов и тротуаров);

2.8.4. водоотведение.

2.8.5. электроснабжение (включая электрическую энергию, используемую для освещения жилых помещений дома, мест общего пользования (лестничные клетки, тамбуры, коридоры), подвала, чердака, электрическую энергию, потребляемую при использовании инструментов и механизмов при выполнении работ по ремонту общего имущества по настоящему договору, электрическую энергию на освещение домовых номерных знаков и входов в подъезды).

3. Права и обязанности сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Приступить к выполнению своих обязанностей по управлению многоквартирным домом по настоящему договору в срок не позднее 30-ти дней со дня его подписания.

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утверждёнными постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. N 491.

3.1.3. Обеспечить ЗАКАЗЧИКА коммунальными услугами, услугами связи (трансляция телевизионных программ телевизионной антенной коллективного пользования) установленного качества и в необходимом объеме, безопасными для жизни, здоровья ЗАКАЗЧИКА и не причиняющими вреда его имуществу, путём заключения договоров и соглашений с ресурсоснабжающими и обслуживающими организациями.

3.1.4. Осуществлять содержание и текущий ремонт многоквартирного дома в пределах фактически поступивших на лицевой счёт дома средств от собственников (нанимателей) жилых (нежилых помещений).

Денежные средства на текущий ремонт носят накопительный характер.

3.1.5. Принимать от ЗАКАЗЧИКА плату за содержание и ремонт помещения, а также плату за коммунальные и другие услуги.

3.1.6. Устранять аварии, а также выполнять заявки граждан в сроки, установленные договором и действующим Законодательством РФ.

3.1.7. Обеспечивать ЗАКАЗЧИКА информацией об адресе, телефонах аварийно-диспетчерской службы, режиме работы УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ: г. Уссурийск, ул. Топоркова, 24. Режим работы: с 8 час. 00 мин. до 17 час. 00 мин., перерыв с 12 час. до 13 час., выходные – суббота, воскресенье. Телефон диспетчерской службы – 36-58-14, телефон аварийной службы – 36-35-56.

3.1.8. Информировать ЗАКАЗЧИКА о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг не позднее чем за 10 рабочих дней до начала перерыва;

3.1.9. Производить по требованию ЗАКАЗЧИКА сверку платы за содержание и текущий ремонт жилого помещения и не позднее 3 рабочих дней выдавать документы, подтверждающие правильность начисления платежей, а также правильность начисления установленных федеральными законами и договором неустоек (пени);

3.1.10. Вести учёт выполненных работ по текущему ремонту многоквартирного дома и придомовой территории.

3.1.11. За 30-ть дней до прекращения настоящего договора передать имеющуюся техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением многоквартирным домом документы во вновь выбранную управляющую организацию, ТСЖ, ЖСК, ЖК или иному потребителю кооперативу, созданному для управления многоквартирным домом, либо председателю домового комитета (или иному уполномоченному решению общего собрания лицу).

3.1.12. Ежегодно в течение первого квартала текущего года представлять ЗАКАЗЧИКУ отчёт о выполнении договора управления за предыдущий год.

3.1.13. Информировать ЗАКАЗЧИКА за 3 суток о проведении технических осмотров состояния внутридомового оборудования или несущих конструкций дома, расположенных внутри жилого (нежилого) помещения СОБСТВЕННИКА.

3.1.14. Осуществлять регистрацию индивидуальных приборов учёта коммунальных услуг.

3.2. Управляющая организация имеет право:

3.2.1. Требовать внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения, потребленные коммунальные услуги, а также в случаях, установленных законодательством уплаты неустоек (пени).

3.2.2. В случае непредставления ЗАКАЗЧИКОМ данных о показаниях индивидуальных приборов учёта путём их внесения в квитанции производить начисления по оплате коммунальных услуг с использованием нормативов, утверждённых на территории г. Уссурийска, с последующим перерасчетом стоимости услуг после предоставления ЗАКАЗЧИКОМ сведений о показаниях приборов учёта.

3.2.3. В заранее согласованное с ЗАКАЗЧИКОМ время, но не чаще 1 раза в 6 месяцев, осуществлять проверку правильности снятия ЗАКАЗЧИКОМ показаний индивидуальных приборов учёта, их исправности, а также целостности на них пломб. В случае отказа ЗАКАЗЧИКА в допуске УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ в занимаемое им жилое помещение расчёт размера платы за

коммунальные услуги производится исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, начиная с месяца, в котором была проведена последняя проверка.

3.2.4. Требовать допуска в заранее согласованное с ЗАКАЗЧИКОМ время в занимаемое им жилое (нежилое) помещение работников или представителей УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий – в любое время.

3.2.5. Требовать от ЗАКАЗЧИКА полного возмещения убытков, возникших по вине собственника и (или) членов его семьи, в случае невыполнения СОБСТВЕННИКОМ обязанности допускать в занимаемое им жилое помещение работников и представителей управляющей организации (в том числе работников аварийных служб).

3.2.6. Взыскивать в судебном порядке задолженность по оплате за текущий ремонт мест общего пользования, содержание общего имущества, коммунальные услуги многоквартирного дома

3.2.7. Приостанавливать или ограничивать в порядке и случаях, установленном Постановлением Правительства РФ от 23 мая 2006 г. № 307 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам» подачу ЗАКАЗЧИКУ коммунальных услуг.

3.2.8. Принимать участие в общих собраниях собственников многоквартирного дома.

3.2.9. Информировать надзорные и контролирующие органы о незаконном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества, а также об использовании их не по назначению.

3.2.10. Самостоятельно, без уведомления ЗАКАЗЧИКА, использовать поступившие от него денежные средства на проведение текущего ремонта многоквартирного дома, для выполнения нестложных работ, связанных с предотвращением или ликвидацией аварийной ситуации, угрожающей здоровью и безопасности граждан, а также для выполнения предписаний государственных органов контроля и надзора. Средства списываются на основании актов выполненных работ.

3.2.11. Инвестировать собственные или заёмные кредитные средства в общее имущество многоквартирного дома с их последующим полным возмещением СОБСТВЕННИКОМ: для выполнения нестложных работ, связанных с предотвращением или ликвидацией аварийной ситуации, угрожающей здоровью и безопасности граждан, для выполнения предписаний государственных органов контроля и надзора.

ЗАКАЗЧИК производит возмещение: при инвестиции УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ собственных средств - с учётом индекса потребительских цен, установленного на день окончательной выплаты, при инвестиции заёмных средств - с учётом выплаты процентов за кредит.

3.2.12. На основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме инвестировать собственные или заёмные кредитные средства в общее имущество многоквартирного дома путём заключения дополнительного соглашения.

3.2.13. Проводить мероприятия по энергосбережению ресурсов. Доходы, полученные от мероприятий по энергосбережению УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ использует по своему усмотрению.

3.2.14. По поручению ЗАКАЗЧИКА на основании решения общего собрания собственников дома оформить в установленном порядке права собственников помещений многоквартирного дома на земельный участок.

3.3. ЗАКАЗЧИК обязан:

3.3.1. Использовать жилое (нежилое) помещение в соответствии с его назначением, а также с учётом ограничений использования, установленных жилищным законодательством.

3.3.2. Нести расходы на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путём внесения платы за содержание и ремонт многоквартирного дома.

3.3.3. Обязанность по внесению на расчётный счёт УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ платы, предусмотренной п. 4.1 договора возникает у ЗАКАЗЧИКА с момента начала срока действия настоящего договора. Уклонение от подписания настоящего договора не освобождает ЗАКАЗЧИКА от обязанности по внесению платы за содержание и ремонт жилого помещения.

3.3.4. За свой счёт производить установку и ремонт индивидуальных приборов учёта коммунальных услуг в соответствии с действующим законодательством. Осуществлять регистрацию приборов учёта в УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ.

3.3.5. Обеспечить предоставление УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ достоверных данных показаний индивидуальных приборов учёта поставляемых коммунальных услуг.

3.3.6. Своевременно осуществлять поверку приборов учёта. К расчёту оплаты коммунальных услуг предоставляются данные только поверенных приборов учёта. Если прибор учёта не поверен, объём потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, установленным на территории г. Усурийска, в порядке, определяемом Правительством Российской Федерации.

3.3.7. Ежемесячно до двадцать пятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, вносить на расчётный счёт УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ плату за содержание и текущий ремонт жилого (нежилого) помещения, коммунальные услуги, в том числе за лиц, проживающих в принадлежащем собственнику жилом помещении.

3.3.8. Соблюдать правила пользования жилыми помещениями, общим имуществом.

3.3.9. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов. Не допускать установки в помещениях

общего пользования многоквартирного дома перегородок, в том числе из металлических листов или решёток. Выполнять другие требования пожарной безопасности.

3.3.10. Содержать и поддерживать жилое (нежилое) помещение и санитарно-техническое оборудование внутри него в надлежащем техническом и санитарном состоянии, а также производить за свой счет текущий и капитальный ремонт внутри жилого (нежилого) помещения.

3.3.11. Соблюдать права и законные интересы соседей и иных лиц – пользователей жилых (нежилых) помещений.

3.3.12. Утвердить на общем собрании перечень услуг и работ, условия их оказания и выполнения.

3.3.13. Производить переустройство и (или) перепланировку жилого (нежилого) помещения с получением соответствующего согласования от УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ.

3.3.14. При пожарах, авариях на внутридомовых инженерных системах, а также при иных нарушениях, возникающих при использовании коммунальных ресурсов, немедленно сообщать о них УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ и в аварийно-спасательную службу.

3.3.15. Допускать в заранее согласованное с УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ время в занимаемое жилое помещение работников и представителей Управляющей компании (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ, а представителей управляющей компании (в том числе работников аварийных служб) для ликвидации аварий - в любое время.

3.3.16. В заранее согласованное с УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ время (не чаще 1 раза в 6 месяцев) обеспечить допуск для снятия показаний индивидуальных приборов учета.

3.3.17. Обеспечить сохранность пломб на коллективных и (или) индивидуальных приборах учета и распределителях, установленных в жилом (нежилом) помещении.

3.3.18. Не допускать выполнения работ или совершения иных действий, приводящих к порче помещений или конструкций многоквартирного дома, загрязнению придомовой территории.

3.3.19. При проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения самостоятельно осуществлять вывоз крупногабаритного и строительного мусора.

3.3.20. При обнаружении неисправностей санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, немедленно принимать возможные меры к их устранению и незамедлительно сообщать о таких неисправностях и повреждениях УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ.

3.3.21. Производить работы по текущему ремонту дверей в жилое и нежилое помещение, не являющееся помещением общего пользования, дверей и окон, расположенных внутри жилого или нежилого помещения.

3.3.22. Информировать УПРАВЛЯЮЩУЮ ОРГАНИЗАЦИЮ об изменении оснований и условий пользования коммунальными услугами и их оплаты, в том числе о заключении договора найма, аренды, об изменении числа проживающих на период свыше пяти полных календарных дней, не позднее 10 дней с момента даты произошедших изменений.

3.3.23. В течение месяца после окончания периода временного отсутствия подавать заявление о перерасчёте размера платы за коммунальные услуги, с предоставлением подтверждающих документов.

Лицам, несвоевременно уведомившим УПРАВЛЯЮЩУЮ ОРГАНИЗАЦИЮ о временном отсутствии (позже 10 дней с момента даты произошедших изменений) перерасчёт размера платы за коммунальные услуги производится за период – не более одного месяца, предшествующего дате подачи заявления.

3.3.24. В течение 10 дней с даты проведения общего собрания собственников информировать УПРАВЛЯЮЩУЮ ОРГАНИЗАЦИЮ о принятом решении, если данное решение касается общего имущества многоквартирного дома.

3.3.25. В течение 30 дней после регистрации права собственности на жилое (нежилое) помещение в установленном законом порядке предоставить УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ копию свидетельства о регистрации права собственности на помещение.

3.3.26. При получении в УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ справок, выписок и т.д. представлять в УПРАВЛЯЮЩУЮ ОРГАНИЗАЦИЮ копии документов, подтверждающих право собственности на помещение.

3.3.27. При отсутствии в помещении более 15 (пятнадцати) календарных дней принять меры к закрытию запорной арматуры на подводящем трубопроводе к санитарно – техническим приборам, отключить электроприборы, сообщить УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ контактные телефоны, по которым можно связаться с ЗАКАЗЧИКОМ.

3.4. Заказчик имеет право:

3.4.1. Требовать надлежащего исполнения УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ её обязанностей по настоящему договору, в том числе, требовать получения услуг по содержанию и ремонту общего имущества.

3.4.2. Контролировать качество предоставляемых УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома и коммунальных услуг путём:

- предоставления председателю домового комитета (или иному уполномоченному лицу) права подписи актов приёма-передачи выполненных работ;
- получения от УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ председателем домового комитета или иным уполномоченным лицом) информации о перечислениях, объёмах и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;

- проверки председателем домового комитета (или иным уполномоченным лицом) объёмов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ.

3.4.3. При наличии технических возможностей установить за свой счёт индивидуальные приборы учёта коммунальных услуг, предварительно согласовав такую установку в порядке, установленном УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ.

3.4.4. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством и иными нормативно-правовыми актами.

3.4.5. Получать от УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ акт о непредоставлении или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и об устранении выявленных недостатков.

3.4.6. Требовать предоставления УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ в течение первого квартала текущего года отчёта о выполнении договора управления за предыдущий год.

3.5. Заказчик не вправе:

3.5.1. Производить работы на инженерных сетях дома, отнесенных к общему имуществу дома без согласования с УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ или решения общего собрания.

3.5.2. Устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, указанные в Приложении № 3, являющемуся неотъемлемой частью настоящего договора. Подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам.

3.5.3. Устанавливать дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру.

3.5.4. Использовать теплоноситель в инженерных системах отопления не по прямому назначению (проведение слива воды из инженерных систем и приборов отопления).

3.5.4. Нарушать имеющиеся схемы учёта поставки коммунальных услуг.

3.5.5. Самовольно присоединяться к внутридомовым инженерным системам или присоединяться к ним в обход коллективных (общедомовых) или индивидуальных приборов учёта, вносить изменения во внутридомовые инженерные сети без внесения в установленном порядке изменений в техническую документацию на многоквартирный дом либо в технический паспорт жилого помещения.

3.5.6. Самовольно нарушать пломбы на приборах учёта, демонтировать приборы учёта и осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или повреждение.

3.5.7. Осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

3.5.8. Отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на помещение.

4. Размер и порядок оплаты услуг

4.1. Цена Договора определяется как сумма платы за содержание и ремонт многоквартирного дома, платы за коммунальные услуги.

4.2. Плата за содержание и ремонт многоквартирного дома включает в себя:

- плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом;

- плату за текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме;

- плату за содержание многоквартирного дома и придомовой территории, а именно: организацию технической эксплуатации системы отопления многоквартирного дома, сетей электроснабжения, лифтов, электрощитовых, плату за вывоз ТБО, дератизационную обработку (борьба с грызунами и насекомыми), плату за уборку общего имущества многоквартирного дома и прилегающей территории и плату за иные услуги, необходимые для содержания многоквартирного дома и придомовой территории.

4.3. Размер платы за содержание и ремонт многоквартирного дома на 1 (один) календарный год устанавливается решением общего собрания собственников помещений с учётом предложений УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ, либо - в случае отсутствия решения, с учетом инфляции, в пределах Постановления Главы Уссурийского городского округа или Администрации ПК и других законодательных актов, и составляет 14,32 руб за 1 м² общей площади жилого (нежилого) помещения:

в том числе:

текущий ремонт – 4,55 руб. за 1 м²

содержание – 8,12 руб. за 1 м²

вывоз ТБО - 1,65 руб. за 1 м²

4.4. Размер платы за содержание и ремонт многоквартирного дома может быть изменен на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, в связи с инфляцией, на основании нормативно-правовых актов органов местного самоуправления, Администрации ПК, законодательных актов РФ.

4.5. Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний коллективных (общедомовых) и (или) индивидуальных (квартирных) приборов учёта, а в случае отсутствия приборов учёта определяется по нормативам потребления, установленным администрацией Уссурийского городского округа в порядке, определяемом Правительством РФ (Правила предоставления коммунальных услуг гражданам, утверждённые Постановлением Правительства № 307 от 23 мая 2006 г.)

Тарифы являются обязательными для сторон и дополнительного согласования не требуют. Об изменении тарифов СОБСТВЕННИК предупреждается через местные средства массовой информации.

4.6. Плата за управление многоквартирным домом, плата за содержание и ремонт многоквартирного дома и плата за коммунальные услуги оплачивается ЗАКАЗЧИКОМ в срок до 25 числа месяца следующего за расчётным на основании платёжного документа:

- для собственников и нанимателей жилых помещений - квитанции;
- для собственников и пользователей нежилых помещений - счёта на оплату за содержание и ремонт многоквартирного дома.

4.7. ЗАКАЗЧИК вправе вносить платежи на расчётный счёт УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ как наличными, так и безналичными денежными средствами.

4.8. При внесении ЗАКАЗЧИКОМ платежей по настоящему с нарушением срока, установленного п. 4.8. настоящего договора, начисляются пени. Размер пени составляет 1/300 (одну трехсотую) действующей на момент оплаты ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после установленного срока оплаты по день фактического расчета включительно.

4.9. Льготы и субсидии по оплате услуг предоставляются гражданам в соответствии с действующим законодательством.

4.10. В случае изменения стоимости услуг по договору, УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ производит перерасчёт стоимости услуг со дня вступления изменений в силу.

4.11. Неиспользование собственником помещения не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

4.12. При неполучении платёжного документа, неправильном начислении платежей собственник обязан незамедлительно обратиться в УПРАВЛЯЮЩУЮ ОРГАНИЗАЦИЮ.

4.13. Размер платы за содержание и ремонт многоквартирного дома устанавливается одинаковым для всех собственников многоквартирного дома.

5. Ответственность сторон

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим договором, УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ несёт ответственность, в том числе по возмещению убытков, в порядке, установленном действующим законодательством. УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ освобождается от ответственности, если докажет, что надлежащее исполнение условий договора оказалось невозможным вследствие вины ЗАКАЗЧИКА, в том числе, несвоевременного выполнения ими своих обязанностей, а также вследствие действия непреодолимой силы.

5.2. ЗАКАЗЧИК, не обеспечивший допуск должностных лиц УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ и (или) специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах электро-, тепло-, водоснабжения, канализации, для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем договоре, несёт имущественную ответственность за ущерб (убытки), наступившие вследствие подобных действий перед УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ и третьими лицами.

5.3. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если их невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера, под которыми понимаются: стихийные бедствия, гражданские волнения, военные действия и т.п.

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

5.5. УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ не несёт ответственности за ущерб, который возникает для ЗАКАЗЧИКА из-за недостатка средств на содержание и текущий ремонт данного дома.

5.6. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ не несёт ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, и качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

5.7. В случае неоднократного (2 и более раз) отказа ЗАКАЗЧИКА в допуске должностных лиц УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ для контрольных проверок показаний приборов учета, начисления производятся по нормативам потребления.

5.8. В случае обнаружения несанкционированного подключения ЗАКАЗЧИКА к системе трубопроводов, электрических сетей, оборудования, устройств и сооружений на них, предназначенных для предоставления коммунальных услуг, за надлежащее техническое состояние и безопасность которых отвечает исполнитель (присоединенная сеть), УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ вправе произвести перерасчёт размера платы за потребленные без надлежащего учета коммунальные услуги за 6 месяцев, предшествующих месяцу, в котором было выявлено совершение указанного действия.

5.9. УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ освобождается от ответственности вследствие ненадлежащего исполнения собственниками своих обязательств по настоящему договору.

5.10. Собственники дают согласие на обработку персональных данных на весь период действия договора.

6. Порядок разрешения споров

6.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении Сторонами условий настоящего договора, могут быть урегулированы путем переговоров с целью достижения согласия между Сторонами по спорным вопросам.

6.2. В случае, если споры и разногласия Сторон не могут быть разрешены путем переговоров, они

подлежат разрешению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7. Особые условия

7.1. Настоящий договор от имени нескольких собственников одного жилого (нежилого) помещения имеет право заключать представитель собственников на основании доверенности, составленной в письменной форме.

При заключении договора ЗАКАЗЧИК обязан предъявить УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ:

- паспорт;
- документ, подтверждающий право собственности;
- документы, подтверждающие льготы на жилье и коммунальные услуги

7.2. УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ:

7.2.1. на условиях, предусмотренных настоящим Договором, выполняет работы и оказывает услуги по управлению многоквартирным домом, по содержанию и ремонту общего имущества, предоставляет коммунальные услуги нанимателям жилых помещений муниципального жилищного фонда;

7.2.2. своевременно извещает наймодателя о фактах нарушения нанимателем правил пользования жилым помещением, использования жилого помещения не по назначению, несвоевременной оплаты за содержание и ремонт общего имущества и коммунальные услуги;

8. Срок действия договора

8.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания сторонами и действует 5 лет.

8.2. Изменение, дополнение, расторжение данного договора осуществляется путем подписания письменного соглашения.

8.3. При отсутствии уведомления одной из сторон о прекращении договора управления многоквартирным домом за 30 дней до окончания срока его действия такой договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены настоящим договором.

8.4. Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке по инициативе общего собрания собственников помещений многоквартирного дома в случае несоблюдения УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ своих обязанностей по настоящему договору с обязательным уведомлением об этом УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ не позднее чем за 60 дней.

8.5. Настоящий договор является обязательным для всех собственников жилых (нежилых) помещений многоквартирного дома.

8.6. К настоящему договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью:

Приложение № 1 – состав общего имущества многоквартирного дома.

Приложение № 2 – перечень работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома.

Приложение № 3 – максимальные нагрузки электрической энергии в многоквартирном доме.

8. Адреса и реквизиты сторон:

УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ:

Директор ООО «Гранат-1»

Т.В. Конышева

Т.В. Конышева Т.В. Конышева


