

ДОГОВОР № 21-03/16
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

г.Чита

«01» августа 2015 г.

ООО «РУЭК-ВОСТОК», в лице генерального директора Прокопенко Александра Викторовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Управляющая организация**» с одной стороны и: собственники помещений жилого многоквартирного дома по адресу г. Чита, ул. Карла Маркса, д. 29а, в лице председателя собрания собственников жилого многоквартирного дома Сапожниковой Натальи Федоровны

(Ф.И.О. или наименование юридического лица / либо лица, указанные в прилагаемом списке (реестре) собственников помещений)

являющейся собственником помещения № 97 многоквартирного дома (далее – Многоквартирный дом), расположенного по адресу: г. Чита, Карла Маркса, д. 29а, именуемый, в дальнейшем «**Собственник(и)**», с другой стороны, заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее – Договор) о нижеследующем:

Термины, используемые в настоящем договоре.

1.1. Многоквартирный дом, расположенный по адресу: г. Чита, Карла Маркса, д. 29а, далее «Многоквартирный дом» – это комплексный объект недвижимости – жилой дом, состоящий из: двух и более жилых помещений (квартир), каждое из которых имеет самостоятельные выходы в помещения общего пользования в таком доме; нежилых помещений; вспомогательных помещений предназначенных для обслуживания жилых и нежилых помещений, обеспечения доступа к ним; конструктивных элементов, а также земельного участка, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иных предназначенных для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объектов, расположенных на указанном земельном участке, границы и размер которого определяются в соответствии с требованиями законодательства РФ.

1.2. Собственник – лицо, которому на праве собственности, зарегистрированном в установленном законом порядке, принадлежат жилые и (или) нежилые помещения в Многоквартирном доме, и который является участником общей долевой собственности на общее имущество в таком доме пропорционально занимаемой площади указанных помещений.

1.3. Пользователь – член семьи собственника жилого помещения в Многоквартирном доме, наниматели жилых помещений в Многоквартирном доме и члены их семей, владельцы нежилых помещений в Многоквартирном доме, пользующиеся ими на основании договоров аренды либо на иных законных основаниях.

1.4. Управление Многоквартирным домом – деятельность Собственников помещений Многоквартирного дома и Управляющей организации, связанная с принятием решений на общем собрании собственников помещений в Многоквартирном доме и реализации выбранного способа управления Многоквартирным домом, определением состава и оценку текущего состояния общего имущества в Многоквартирном доме, определением целей управления и планирование их достижения, организацией комплекса действий по обеспечению сохранности и надлежащего состояния общего имущества (включая организацию внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения), обеспечением возможности пользования помещениями и общим имуществом в Многоквартирном доме, финансированием реализации текущих и перспективных планов, контролем за достижением планируемых результатов, рассмотрением отчетов исполнителей работ и услуг, принятием решений о пользовании общим имуществом (в том числе о передаче общего имущества в пользование иными лицами).

1.5. Уполномоченное собственниками лицо – собственник жилого помещения в Многоквартирном доме, избираемый по решению общего собрания собственников Многоквартирного дома, действующий на основании выданной собственниками доверенности, выполняющий функции по подписанию настоящего Договора и приложений к нему, подписанию акта выполненных работ, другие функции, предусмотренные настоящим договором и соглашением сторон договора.

ИЛИ Физическое или юридическое лицо, действующее в отношениях с третьими лицами от имени собственников помещений в их интересах и за их счет при наличии полномочий от таких собственников.

1.6. Общее имущество Многоквартирного дома - помещения в Многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в Многоквартирном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в Многоквартирном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции Многоквартирного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в Многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и

иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

1.7. Содержание и текущий ремонт общего имущества Многоквартирного дома – выполнение работ и оказание услуг:

а) по техническому обслуживанию общего имущества в Многоквартирном доме, в том числе осуществление контроля и мониторинга за техническим состоянием Многоквартирного дома, использованием и содержанием общего имущества в таком доме с учетом требований законодательства Российской Федерации и иных нормативных и правовых актов, в том числе технических регламентов (проведение плановых и внеплановых осмотров и обязательный их учет);

б) по своевременному проведению текущего ремонта, контролю и организации приемки работ по текущему ремонту, в том числе с привлечением представителей собственников жилых помещений в Многоквартирном доме;

в) по подготовке к сезонной эксплуатации общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с федеральными законами и иными нормативными правовыми актами;

г) по организации круглосуточного аварийно-диспетчерского обслуживания, рассмотрения предложений, заявлений и жалоб собственников помещений в данном доме и лиц, пользующихся помещениями в таком доме, их учета, принятия срочных мер, необходимых для устранения указанных в них недостатков в установленные нормативными правовыми актами сроки, учет устранений указанных недостатков; по обеспечению незамедлительного устранения аварий и неисправностей в общем имуществе собственников помещений в Многоквартирном доме, восстановления условий жизнеобеспечения и безопасности граждан;

д) по обеспечению благоприятных условий проживания и эксплуатации Многоквартирного дома, перечень которых может быть установлен законодательными актами Российской Федерации, законодательными актами субъектов Российской Федерации, иными нормативными правовыми актами, договорами или уставом товарищества собственников жилья (жилищного кооператива).

1.11. Общая площадь помещения состоит из суммы площадей всех частей такого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения бытовых и иных нужд, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

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

1.13. Плата за содержание и ремонт Многоквартирного дома (плата по договору) – совокупность платы за услуги и работы по управлению Многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, а также затраты на истребование задолженностей с собственников помещений, не выполняющих надлежащим образом свои обязательства по оплате жилых помещений.

1.14. Термины, используемые в настоящем договоре, определяются в соответствии с действующим на момент заключения данного договора законодательством.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ДОГОВОРА

1.1. Настоящий договор направлен на обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, посредством надлежащего содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, решения вопросов пользования указанным имуществом, а также осуществления иной направленной на достижение цели управления многоквартирным домом деятельности.

1.2. Настоящий Договор и приложения к нему считаются подписанными с момента их акцептования (утверждения) Собственниками на общем собрании, обладающими не менее 50% доли в праве общей собственности на общее имущество в МКД и вступает в силу с «01» августа 2015 г.

1.3. Условия настоящего договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

1.4. Иное лицо, пользующееся помещением на основании соглашения с собственником данного помещения имеет права, несет обязанности и ответственность по настоящему договору в соответствии с условиями такого соглашения и действующим законодательством РФ.

1.5. Граница эксплуатационной ответственности между управляющей и ресурсоснабжающей организацией определяются по соглашению указанных организаций. В случае отсутствия такого соглашения граница эксплуатационной ответственности управляющей и ресурсоснабжающей организации определяется в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утв. Постановлением Правительства № 491 от 13 августа 2006 г.

1.6. Отношения сторон, связанные с предоставлением коммунальных услуг, проведением капитального ремонта, выполнением требований законодательства об энергосбережении, регулируются отдельными договорами.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ.

2.1. Права собственника помещения.

2.1.1. осуществлять контроль над выполнением управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, участвовать в осмотрах общего имущества в Многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору;

2.1.2. требовать от ответственных лиц Управляющей организации устранения выявленных дефектов, проверять полноту и своевременность их устранения;

2.1.3. избирать Уполномоченное лицо в Многоквартирном доме в целях сотрудничества и взаимодействия с Управляющей организацией и эффективного управления Многоквартирным домом;

2.1.4. получать от Управляющей организации в сроки и в порядке, установленном законодательством РФ, раскрываемую Управляющей организацией информацию;

2.1.5. требовать от Управляющей организации исполнения своих обязательств по настоящему договору в пределах, не превышающих суммы денежных средств, фактически оплаченных Собственниками обслуживаемого Многоквартирного дома суммарно;

2.1.6. пользоваться общим имуществом Многоквартирного дома (кроме имущества, обремененного договорными обязательствами с третьими лицами: аренда, возмездное пользование и т.п.);

2.1.7. собственники как сторона настоящего договора осуществляют свои права и выполняют обязанности, как лично так и через уполномоченное собственниками лицо:

- в случае, если уполномоченное собственниками лицо не может исполнить свои обязанности (командировка, отпуск, болезнь и пр.), то его обязанности временно могут быть исполнены одним из собственников в Многоквартирном доме.
- в случае, если уполномоченное собственниками лицо не выбрано или отказалось быть уполномоченным лицом, то его обязанности, до момента выбора нового уполномоченного лица, могут быть исполнены одним из собственников в Многоквартирном доме.

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

2.2. Обязанности собственника помещения.

2.2.1. своевременно и полностью вносить плату по настоящему Договору, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в Многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы.

2.2.2. участвовать в общих собраниях Собственников помещений Многоквартирного дома, а также инициировать и проводить годовое общее собрание Собственников помещений Многоквартирного дома, внеочередные общие собрания в случаях, предусмотренных действующим законодательством.

2.2.3. предоставлять протоколы общих собраний в течении 2 дней со дня проведения общих собраний в Управляющую организацию.

2.2.4. соблюдать права и законные интересы соседей, правила эксплуатации многоквартирных домов, правила пользования жилыми помещениями, правила содержания общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме, санитарно-гигиенические нормативы, правила пожарной безопасности, правила эксплуатации бытовых приборов;

2.2.5. немедленно сообщать Управляющей организации о сбоях в работе инженерных систем и оборудования, о ненадлежащем состоянии общего имущества, а в случае обнаружении аварии своевременно сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации;

2.2.6. предоставлять по требованию Управляющей организации необходимую для управления документацию;

2.2.7. обеспечить допуск в занимаемое помещение представителей Управляющей организации или уполномоченных Управляющей организацией лиц для выполнения необходимых работ. Допуск для проведения плановых осмотров производится по рабочим дням, с 8 час. 00 мин. до 22 час. 00 мин. Допуск для предотвращения и/или устранения аварий производится по требованию Управляющей организации в любое время.

2.2.8. переуступить Управляющей организации:

- право требования с предыдущей управляющей организации денежных средств поступивших ей после изменения способа управления (выбора новой управляющей организации), оплаченных в аванс платежей, а также возврата денежных средств по не исполненным обязательствам такой организации;
- право требования исполнения обязательств лицами, пользующимися помещениями Собственника (нанимателями), в части своевременной оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, если настоящий договор заключается с собственником помещений, находящегося в муниципальной собственности;
- право взыскивать с Собственников и иных лиц в судебном или несудебном порядке ущерб, причиненный общему имуществу Многоквартирного дома в пользу Собственников Многоквартирного дома, права которых были нарушены по вине Собственника и иных лиц;

2.2.8. предоставить в Управляющую организацию в письменном виде информацию о номерах контактных телефонов или указание на иные способы связи, с использованием которых представители Управляющей организации могли бы незамедлительно связаться с Собственником помещения или иными лицами, которые могут обеспечить доступ в помещение, в целях устранения аварий или выявления причин аварий;

2.2.9. не проводить переустройство, перепланировку жилых и подсобных помещений, инженерного оборудования и конструктивных элементов в помещении Собственника без получения соответствующих разрешений в порядке, установленном законодательством; а также уведомлять Управляющую организацию о начале вышеуказанных работ;

2.2.10. устранять последствия несанкционированного переустройства и перепланировки помещений, входящих в состав общего имущества Многоквартирного дома.

2.2.11. ознакомить всех дееспособных лиц, проживающих в помещении, принадлежащем Собственнику, с условиями настоящего Договора;

2.2.12. в течение 3 (трех) календарных дней с момента государственной регистрации права собственности на помещение представить в Управляющую организацию копию свидетельства о регистрации такого права и оригинал для сверки;

2.2.13. согласовывать с Управляющей организацией установку кабельной сети и иного коммуникационного оборудования, а также домофонного оборудования, если при установке имеется угроза нарушения прав собственников общего имущества Многоквартирного дома;

2.2.14. при планировании отсутствия в помещении на срок более 2-х суток перекрыть все отсечные вентили на трубопроводах горячей и холодной воды, отключать от сети электробытовые приборы, а также предоставить Управляющей организации информацию о лицах (ФИО, контактные телефоны, указание на иные виды связи), имеющих доступ в помещение Собственника на случай устранения аварийных ситуаций;

2.2.15. соблюдать правила регистрационного учета граждан по месту жительства и временного пребывания, а также, в течение 5 дней с момента наступления соответствующих обстоятельств, предоставлять Управляющей организации сведения:

- о смене Собственника;
- о заключенных договорах найма (аренды), по которым обязанность платы управляющей организации за содержание и ремонт жилого помещения возложена собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора), с указанием Ф.И.О. (наименования) наймодателя (арендодателя), нанимателя (арендатора);
- об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих.

2.2.16. исполнять иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством и подзаконными актами РФ, органов власти субъектов и местного самоуправления применительно к данному договору.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ

3.1. Права Управляющей организации:

3.1.1. самостоятельно определять направления деятельности для достижения целей договора, определять очередность и сроки выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в зависимости от фактического технического состояния общего имущества, объема поступивших средств собственников согласно жилищному законодательству РФ, а также в зависимости от принятых решений на общем собрании собственников помещений Многоквартирного дома;

3.1.2. требовать доступа в помещения собственников (при необходимости производства аварийных работ, выявления причин аварий, проведения работ по содержанию и ремонту инженерного оборудования, конструктивных элементов Многоквартирного дома, доступ к которым имеется только через помещения собственников);

3.1.4. по вопросам, связанным с содержанием, управлением и ремонтом Многоквартирного дома представлять перед третьими лицами интересы Собственника, в том числе в судах общей юрисдикции и арбитражных судах;

3.1.5. принимать участие в общих собраниях собственников без права голосования;

3.1.6. по решению общего собрания собственников инвестировать средства в общее имущество Многоквартирного дома с их последующим возмещением собственниками, либо за счет доходов полученных при коммерческом использовании имущества находящегося в управлении;

3.1.7. самостоятельно устанавливать режим касс в соответствии с требованием законодательства РФ и с учетом интересов собственников помещений, а также изменять и (или) предложить другой вид (виды) оплаты оказываемых услуг (оплата через почтовое отделение, электронные переводы, банковские переводы и т.п.), за исключением перечисления платы за социальный наем, которая вносится в кассу Управляющей организации, если Управляющая организация оказывает услуги по перечислению платы за социальный наем в соответствующий бюджет;

3.1.8. требовать заполнения Собственником соответствующих форм и квитанций, принятых к использованию в деловом обороте;

3.1.9. не допускать использования общего имущества без соответствующего решения общего собрания собственников или договора с Управляющей организацией о предоставлении права ограниченного пользования общим имуществом Многоквартирного дома. Направление расходования средства, поступивших на счет Управляющей

организации от использования общего имущества собственников, определяется решением общего собрания собственников помещений Многоквартирного дома.

3.1.10. осуществлять на основании решения собственников страхование за счет средств Собственников имущественных интересов, в том числе риска утраты (гибели), повреждения или недостачи общего имущества Многоквартирного дома в процессе его содержания и ремонта;

3.1.11. предлагать собственникам заключить договор добровольного страхования жилых помещений со страховой организацией;

3.1.12. в случае необходимости принятия решений по вопросам, отнесенным в соответствии с Жилищным кодексом 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 Многоквартирного дома месте.

3.1.13. приостановить либо перенести выполнение отдельных видов работ или услуг в случае:

- если фактическая стоимость какого-либо вида работ (услуг) по настоящему договору в общей сумме составляет более 100% от начисленных сумм;
- в случае неполного или несвоевременного внесения платы по настоящему Договору;
- в случае отсутствия необходимости проведения тех или иных работ, зафиксированной в акте осмотра общего имущества.

Перенос или приостановление выполнения работ осуществляется с обязательным уведомлением собственников;

3.1.14. выполнить работы и оказать услуги не предусмотренные в составе перечней работ и услуг, утвержденных общим собранием, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья проживающих в МКД, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу собственников помещений, а также в связи с предписанием контрольных и надзорных органов государственной и муниципальной власти, о чем управляющая организация обязана проинформировать собственников помещений. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества.

3.1.15. оказывать прочие дополнительные услуги по заказу одного или нескольких Собственников в отношении общего имущества Многоквартирного дома, а также в отношении помещений Многоквартирного дома, не являющихся общим имуществом, за дополнительную плату на основании отдельного договора;

3.1.16. организовывать и проводить проверки технического состояния общего имущества в помещениях собственника, проводить проверку установленных приборов учета (при их наличии) и сохранности пломб, поставив последнего в известность о дате и времени осмотра. После проведения такого осмотра Управляющая организация предоставляет уполномоченному собственниками лицу результаты осмотра общего имущества, перечень мероприятий (работ и услуг) необходимых для устранения выявленных дефектов, а также планируемые затраты;

3.1.17. использовать безвозмездно нежилые помещения, относящиеся к общему имуществу собственников для выполнения услуг и работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества. Использование помещений Управляющей организацией может осуществляться лично, либо подрядными организациями, находящимися в договорных отношениях с Управляющей организацией;

3.1.18. передавать полномочия по начислению, сбору, приему, расщеплению, перерасчету платы собственников по настоящему договору третьим лицам в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.2. Обязанности Управляющей организации:

3.2.1. эффективно управлять Многоквартирным домом на условиях, указанных в настоящем договоре;

3.2.2. составлять сметы расходов и доходов управления Многоквартирного дома;

3.2.3. нести ответственность за качество предоставляемых Управляющей организацией по настоящему договору услуг, выполняемых работ;

3.2.4. осуществлять начисление и сбор платы по настоящему Договору с предоставлением собственникам помещений расчетных документов (счет-квитанций) в установленные настоящим Договором сроки;

3.2.5. осуществлять рассмотрение составленных в письменной или электронной форме предложений, заявлений и жалоб собственников Многоквартирного дома, вести учет поступивших жалоб и предложений, принимать соответствующие меры в срок, установленный законодательством;

3.2.6. производить расчеты с лицами, осуществляющими выполнение работ (оказание услуг) по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома (подрядными организациями) на основании соответствующих договоров за счет средств внесенных в Управляющую организацию Собственниками;

3.2.7. ежегодно предоставлять уполномоченному собственниками лицу (в срок до первого июня года следующего за отчетным) отчет о выполнении настоящего договора Управляющей организацией в предыдущем году;

3.2.8. осуществлять работу по предупреждению и снижению задолженности Собственников помещений по установленным платежам, за содержание и ремонт общего имущества Многоквартирного дома, а также за иные обязательные платежи, установленные общим собранием собственников помещений, направленных на эффективное управление Многоквартирным домом;

3.2.9. истребовать у предыдущей управляющей организации (застройщика, органа местного самоуправления, ТСЖ или иного лица, осуществлявшего управление домом и владевшего такой документацией) техническую и иную документацию на управляемый Многоквартирный дом, а в случае невозможности ее истребования – восстановить. Расходы Управляющей организации, понесенные на изготовление такой документации, подлежат включению в состав затрат по содержанию общего имущества или возмещаются за счет лица, виновного в их утрате.

3.2.10. осуществлять ведение и обеспечивать сохранность переданной в Управляющую организацию технической и иной документации по Многоквартирному дому:

3.2.11. осуществлять функции по ведению паспортного учета граждан в соответствии с действующим законодательством РФ, осуществлять выдачу Собственникам помещений справок самостоятельно либо посредством привлечения к указанной работе третьих лиц:

3.2.12. обеспечить конфиденциальность персональных данных собственника помещения и безопасности этих данных при их обработке. В случае поручения обработки персональных данных по договору другому лицу, управляющая организация обязана включить в такой договор в качестве существенного условия обязанность обеспечения указанным лицом конфиденциальности персональных данных и безопасности персональных данных при их обработке:

3.2.13. раскрывать информацию о своей деятельности, предусмотренную действующим законодательством и подзаконными актами, а также настоящим Договором. Информация раскрывается путем размещения на официальном сайте управляющей организации (рук-восток.жкх-чита.рф), на официальном сайте www.reformagkh.ru.

3.2.14. информировать органы государственной и муниципальной власти:

- о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества;
- об использовании помещений Собственника, общего имущества Собственников не по назначению;
- о ненадлежащем исполнении или о неисполнении Собственником обязанностей по настоящему договору, в том числе информацию по лицевому счету Управляющей организации.

3.2.15. проинформировать уполномоченное собственниками лицо об истечении сроков эксплуатации общего имущества.

3.2.16. исполнять иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством и нормативно-правовыми актами РФ, региональных и местных органов власти применительно к данному договору.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

4.1. Обязанности по внесению на расчетный счет Управляющей организации платы по Договору возникает у Собственника с момента начала срока действия настоящего договора. Уклонение от подписания настоящего договора не освобождает Собственника от обязанности по внесению обозначенной выше платы.

4.2. Собственник вносит плату по договору в операционную кассу Управляющей организации, через платежные терминалы или перечислением на расчетный счет Управляющей организации через агентов по сбору платежей, которыми являются почтовые отделения, отделения сберегательного банка и других банков. Оплата услуг банковской организации или платежного агента за перечисление платы на расчетный счет управляющей организации осуществляется собственником самостоятельно.

4.3. Плата по Договору вносится собственниками на основании выставляемых Управляющей организацией или уполномоченным им лицом счет-квитанций (иных платежных документов):

- ежемесячно до 10 (десятого) числа календарного месяца, следующего за расчетным - физическими лицами;
- ежемесячно до 15 (пятнадцатого) числа текущего месяца - юридическими лицами.

4.4. Плата по настоящему Договору рассчитывается исходя перечней работ и услуг, устанавливаемых региональной службой по тарифам с учетом ежегодной индексации.

4.5. Размер платы по настоящему Договору устанавливается как произведение тарифов, установленных региональной службой по тарифам для производителя коммунальных услуг на объем потребленных ресурсов.

4.6. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в квартире Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по Договору, Управляющая организация после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения Собственника, вправе произвести расчет по количеству фактически проживающих.

4.7. Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы;

4.8. Суммы, не израсходованные на содержание Многоквартирного дома, направляются на оплату расходов на ремонт общего имущества Многоквартирного дома.

4.9. Управляющая организация вправе осуществлять взыскание пени за просрочку платежей с собственников помещений несвоевременно и (или) не полностью внесших плату за услуги в размере 0,1% от не выплаченных в срок сумм, за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после начисления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. Взысканные пени остаются в распоряжении Управляющей организации для

покрытия расходов по обеспечению сбора платежей и/или для расчета с поставщиками и подрядчиками, производящими работы или оказывающими услуги в отношении общего имущества Многоквартирного дома.

5. ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КОНТРОЛЯ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

5.1. Собственники помещений вправе осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией обязательств по договору путем:

5.1.1. выбора уполномоченного собственниками лица для контроля за содержанием и ремонтом Многоквартирного дома, а также содержанием придомовой территории, объектов благоустройства и озеленения;

5.1.2. ознакомления с раскрываемой управляющей организацией информацией:

- общей информацией об управляющей организации;
- основными показателями финансово-хозяйственной деятельности управляющей организации (в части исполнения такой управляющей организацией договоров управления);

- сведениями о выполняемых работах (оказываемых услугах) по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме;

- порядком и условия оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме;

- сведениями о стоимости работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме;

- сведениями о ценах (тарифах) на коммунальные ресурсы.

5.1.3. ознакомления с ежегодными отчетами о выполнении настоящего договора Управляющей организацией в отчетном году;

5.1.4. проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ путем ознакомления с актами выполненных работ и оказанных услуг, проведения соответствующей экспертизы;

5.1.6. иными способами, установленными действующим законодательством РФ.

6. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

6.1. Настоящий договор заключается сроком на 5 лет.

6.2. Дополнительные соглашения к настоящему договору вступают в силу с момента, указанного в соглашении. В случае отсутствия указания в договоре о сроке вступления в силу дополнительное соглашение приобретает юридическую силу со дня его подписания сторонами и действует до истечения срока договора, если иное не установлено самим соглашением.

6.3. Настоящий договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, если за 30 календарных дней до окончания срока его действия ни одна из сторон не заявит о его расторжении.

7. УСЛОВИЯ ИЗМЕНЕНИЯ И ПРЕКРАЩЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий договор может быть расторгнут по соглашению сторон в соответствии с действующим законодательством. В одностороннем порядке настоящий договор может быть расторгнут в порядке, предусмотренном настоящим договором и законодательством РФ.

7.2. Управляющая организация вправе расторгнуть договор управления в связи с существенным изменением обстоятельств.

7.3. В случае расторжения настоящего договора в связи с принятием собственниками решения об изменении способа управления Многоквартирным домом либо в случае принятия решения об одностороннем расторжении настоящего договора в связи с выбором другой Управляющей организации собственники обязаны компенсировать убытки Управляющей организации, вызванные таким расторжением. Управляющая организация вправе удержать сумму убытков из денежных средств, поступивших управляющей организации в качестве платы за содержание и текущий ремонт общего имущества.

7.4. Собственники вправе принять решение об одностороннем расторжении настоящего Договора в связи со сменой управляющей только в случае документального подтверждения фактов существенного нарушения условий Управляющей организацией настоящего Договора.

7.7. В случае прекращения или расторжения настоящего Договора прекращается обработка персональных данных собственников. Обработка персональных прекращается по истечении 30 дней со дня передачи технической документации на многоквартирный дом вновь избранной управляющей организации, ТСЖ, одному из собственников. При этом управляющая организация вправе продолжить обработку персональных данных для взыскания дебиторской задолженности с собственников и нанимателей жилых помещений. Персональные данные после прекращения обработки подлежат уничтожению в установленные сроки, если собственник помещений (в письменной форме) не поручил передать такие данные уполномоченному им лицу или вновь избранной управляющей организации или ТСЖ.

8. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

8.1. Претензии (жалобы) на несоблюдение условий договора предъявляются собственником в письменном или электронном виде с указанием ФИО, адреса проживания, номера телефона, и подлежат обязательной регистрации в Управляющей организации.

8.2. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении настоящего договора будут по возможности разрешаться путем переговоров между сторонами на основе взаимного уважения интересов обеих сторон с оформлением двухстороннего акта.

8.3. Досудебный порядок урегулирования споров является обязательным для сторон Договора и осуществляется в соответствии с законодательством РФ.

9. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

9.1. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный Многоквартирному дому в случае, если имеется причинно-следственная связь между действиями управляющей организации и причиненным ущербом. Управляющая организация несет ответственность в размере реального ущерба при установлении факта виновности Управляющей организации и размера причиненного ущерба.

9.2. Управляющая организация несет ответственность по настоящему Договору в объеме взятых обязательств, в границах эксплуатационной ответственности и в отношении имущества, указанного в Приложении №1 к настоящему Договору

9.3. Управляющая организация не несет ответственность за все виды ущерба, возникшие не по её вине или не по вине её работников.

9.4. При нарушении собственниками обязательств, предусмотренных п. 2.2.4. Договором, собственники несут ответственность перед Управляющей организацией, соседями и третьими лицами за все последствия, возникшие по его вине в результате каких-либо аварийных ситуаций в размере реального ущерба.

9.5. Управляющая организация не несет ответственности за невыполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома, не закрепленных в настоящем договоре.

9.6. Управляющая организация не несет ответственность за ненадлежащее содержание общего имущества Многоквартирного дома и не проведение его ремонта за все периоды, предшествующие дате вступления в силу настоящего договора. Состояние общего имущества Многоквартирного дома на момент заключения договора удостоверяется Характеристикой МКД на момент заключения Настоящего договора (приложение №6 к настоящему Договору).

9.7. Управляющая организация освобождается от ответственности за последствия аварий, иных ситуаций, угрожающих безопасности жизни и здоровью, причинению вреда имуществу, если она приняла все зависящие от неё меры, а именно:

- своевременно произвела осмотр технического состояния МКД.
- своевременно и достоверно проинформировала Общее собрание Собственников об угрозах возникновения аварийных ситуаций в МКД, иных ситуаций, угрожающих безопасности жизни и здоровья, причинению вреда имуществу, о необходимости проведения текущего и капитального ремонта, а также предложила утвердить перечень и стоимость работ, направленных на их предотвращение, необходимость их финансирования, а Собственники отказались от финансирования указанных работ либо профинансировали их в объеме, не обеспечивающем должное выполнение указанных работ.

10. ФОРС-МАЖОР

10.1. При возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным выполнение договора одной из сторон, а именно пожар, стихийное бедствие, военные действия всех видов, изменение действующего законодательства и другие возможные обстоятельства непреодолимой силы, не зависящие от воли сторон, сроки выполнения обязательств продлеваются на то время, в течение которого действуют эти обстоятельства.

10.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по договору, причем ни одна из сторон не вправе требовать от другой стороны возмещения возможных убытков.

10.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по договору, обязана известить другую сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

11. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

11.1. Любые приложения, изменения и дополнения к настоящему договору оформляются в письменной форме, подписываются уполномоченными на то представителями сторон и являются его неотъемлемой частью. Никакие устные договоренности сторон не имеют силы.

11.2. Собственник, подписывая настоящий договор, подтверждает, что он не страдает заболеваниями, препятствующими понимать существо подписываемого им договора. При заключении настоящего договора собственник действует осознанно, добровольно, не по принуждению, на взаимовыгодных условиях, понимает значение своих действий, не находится под влиянием заблуждения, обмана, угрозы, насилия и не заблуждается относительно существа настоящего договора и его последствий. Данный договор собственником прочитан, смысл договора понятен.

Собственник, подписывая настоящий договор, дает согласие на обработку своих персональных данных ресурсоснабжающими организациями, предоставляющими управляющей организации или собственникам соответствующие коммунальные ресурсы (услуги).

11.3. Собственник помещения дает согласие управляющей организации осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу представителю для взыскания обязательных платежей в судебном порядке, специализированной организации для ведения начислений, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных.

11.4. Настоящий договор составлен в двух экземплярах на русском языке, по одному для каждой из сторон, оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу.

12. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Управляющая организация:

ООО «РУЭК-ВОСТОК»

ИНН 7536107220

КПП 753601001

Р/с № 40702810674000031038 ОСБ № 8600/003

К/с:

БИК: 047601637

Юридический адрес: г. Чита, ул. Онискевича, д. 21

Почтовый адрес: 672046, г. Чита, ул. Онискевича, д. 21

тел: 8- (3022) -23-77-49

адрес сайта: руэк-восток.жкх-чита.рф

адрес эл. почты: inna0717@mail.ru

А.В. Прокопенюк



Собственник:

Сапожникова Наталья
Федоровна

Место регистрации: г. Чита
ул. Карла Маркса 29-а ст. 97.

Место жительства: г. Чита
ул. Карла Маркса 29-а ст. 97

Паспорт серии 7603 № 843325 от 8.05.2003г.
выдан ОВД № 9 р-на г. Чита

Св-во о праве собственности от «03 июля
2003 г. № серия АА 75
№ 058589

Н.Ф. Сапожникова

(подпись)