Договор
на управление, содержание и ремонт многоквартирного дома по адресу: г. Ростов-на-Дону, улица Зорге дом 35

« _22_ »декабря 2012 г.

г. Ростов-на-Дону

Граждане — собственники жилых помещений (согласно списку, приведенному в Приложении № 1 к настоящему договору), именуемые в дальнейшем **Собственники жилых помещений**, собственники жилых помещений и владельцы жилых помещений по иным законным основаниям, предоставляющие жилые помещения гражданам в социальный найм или найм (согласно списку, приведенному в Приложении № 2 к настоящему договору), именуемые в дальнейшем **Наймодатели**, а также собственники нежилых помещений или (и) их владельцы по иным законным основаниям (согласно списку, приведенному в Приложении № 3 к настоящему договору), именуемые в дальнейшем **Владельцы нежилых помещений**, и именуемые все вместе **Заказчики**, в лице председателя Совета дома Лебедева Анатолия Васильевича, действующего на основании решения общего собрания (протокол № ___ от 18.11.2012_ г.) с одной стороны, и ООО «НП «Русь»(г. Ростов-на-Дону, 344103, ул. Зорге, 56/2), в лице директора Русских Валерия Васильевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **Управляющая организация**, с другой стороны, именуемые в дальнейшем **Стороны**, заключили настоящий договор о нижеследующем.

Термины и определения, используемые для целей настоящего договора:

Помещение — *часть многоквартирного дома, выделенная в натуре и предназначенная для самостоятельного использования, находящаяся в собственности юридических и физических лиц, органов государственной власти и местного самоуправления.*

Общее имущество — *имущество, являющееся принадлежностью к жилым и нежилым помещениям, находящееся в общей долевой собственности Собственников жилых и нежилых помещений, предназначенное для обслуживания, использования и доступа к помещениям, тесно связанное с ними назначением и следующее их судьбе. В состав общего имущества входят обслуживающие более одного помещения в многоквартирном доме межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, не являющиеся защитными сооружениями, иное обслуживающее более одного помещения в многоквартирном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и не несущие конструкции многоквартирного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее помещения, принадлежащие на праве собственности более чем одному собственнику, земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и иные, входящие в состав такого дома объекты недвижимости, с элементами озеленения и благоустройства и иные, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.*

Многоквартирный дом — *единый комплекс недвижимого имущества, включающий земельный участок в установленных границах и расположенный на нем многоквартирный дом, в котором отдельные части, предназначенные для жилых или иных целей (помещения), находятся в собственности более двух лиц, а остальные части (Общее имущество) находится в общей долевой собственности Собственников.*

Собственник — *юридическое или физическое лицо, являющееся собственником жилого и/или нежилого помещения в многоквартирном доме, имеющий право на долю в общей собственности на Общее имущество в многоквартирном доме.*

Потребитель — *Собственник и/или наниматель помещения, у которого имеются отвечающие установленным техническим требованиям ресурсопринимающие устройства, присоединенные к сетям Ресурсоснабжающей организации, и другое необходимое оборудование.*

Коммунальные услуги — *предоставляемые потребителям услуги холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, отопления, удаление ТОП, газоснабжение.*

Текущий ремонт — *ремонт Общего имущества в многоквартирном доме, объектов придомовой территории в соответствии с требованиями Собственника, а также нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, а в их отсутствие утвержденным Правительством РФ перечнем связанных с таким ремонтом работ.*

Капитальный ремонт — *ремонт Общего имущества с целью восстановления его ресурса с заменой при необходимости конструктивных элементов и систем инженерного оборудования, а также*

с целью улучшения его эксплуатационных показателей.

Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для Собственников включает плату за содержание *и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также оплату за коммунальные услуги.*

Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для Нанимателя включает плату за *пользование жилым помещением (плата за наем), плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также платеж за коммунальные услуги.*

Доля участия *— доля Собственника в праве общей собственности на Общее имущество в многоквартирном доме, определяет его долю в общем объеме обязательных платежей на содержание, текущий и капитальный ремонт. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме Собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.*

Ресурсоснабжающие организации *— организации, предоставляющие коммунальные услуги Потребителям.*

Обслуживающие организации *— организации, предоставляющие жилищные услуги Потребителям.*

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Предметом настоящего договора является выполнение Управляющей организацией в течение согласованного срока за плату, услуг и работ по надлежащему управлению, содержанию, ремонту общего имущества и предоставлению коммунальных услуг в многоквартирном доме по адресу: г. Ростов-на-Дону, улица Зорге, 35, а также осуществление иной, направленной на достижение целей по управлению многоквартирным домом, деятельности.

Управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

1.2. Управление многоквартирным домом осуществляется Управляющей организацией в интересах Заказчика в период срока действия договора, установленного пунктом 9.1 настоящего договора с учетом положений пункта 3.2.1 настоящего договора.

1.3. Состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление по настоящему договору, приведен в Приложении № 4 к настоящему договору.

Техническая характеристика многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, представлена в технической документации данного дома, которая находится у Управляющей организации.

Управляющая организация оказывает услуги и выполняет работы по надлежащему содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме по перечню и объему работ, услуг по содержанию многоквартирного дома , определяемых Приложением № 5 к настоящему договору. Изменения в указанный перечень услуг, работ вносятся путем заключения дополнительного соглашения. Перечень и объемы работ по содержанию общего имущества согласовываются сторонами договора.

1.5. Необходимость выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме определяется Управляющей организацией и может быть установлена в течение срока действия настоящего договора.

При необходимости проведения капитального ремонта Управляющая организация вносит предложение о проведении капитального ремонта на рассмотрение общего собрания собственников. В предложении должны быть указаны:

- необходимый объем работ по капитальному ремонту,
- стоимость материалов, необходимых для капитального ремонта,
- общая стоимость работ по проведению капитального ремонта,

- срок начала и окончания работ по проведению капитального ремонта,
- порядок финансирования капитального ремонта,
- сроки возмещения расходов,
- прочие, связанные с проведением капитального ремонта, условия.

Текущий ремонт общего имущества проводится по решению общего собрания собственников помещений, на котором должен быть утвержден объем и ставка финансирования текущего ремонта, на основании актов плановых обследований дома Управляющей организацией совместно с представителями собственников жилых и нежилых помещений. Данное право может быть делегировано общим собранием собственников избранному Совету дома.

1.6. Управляющая организация обеспечивает реализацию решения вопросов пользования общим имуществом Собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с предложениями Собственников помещений в многоквартирном доме и собственными предложениями, а также предложениями третьих лиц. Управляющая организация вступает в договорные отношения с третьими лицами по вопросам пользования общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме от имени и в интересах собственников помещений, а также в собственных интересах.

Соответствующие отношения Управляющей организации с собственниками помещений в многоквартирном доме регулируются дополнительным соглашением к настоящему договору, заключаемому Управляющей организацией после принятия соответствующего решения собственниками помещений в порядке, установленном ЖК РФ.

1.7. Управляющая организация обеспечивает Заказчика коммунальными услугами: удаление ТОП, горячего и холодного водоснабжения, электроснабжения, водоотведения, отопления (теплоснабжения), газоснабжения путем заключения от собственного имени договоров с ресурсоснабжающими организациями в целях бытового потребления соответствующих услуг гражданами-пользователями помещений, при этом Управляющая организация является посредником между поставщиком коммунальных ресурсов и потребителем (собственником помещения) и никакой коммерческой выгоды от прохождения транзитных платежей через свой расчетный счет не имеет.

1.8. При исполнении настоящего Договора Стороны обязуются руководствоваться федеральными законами, нормативными правовыми актами Президента Российской Федерации, Правительства Российской Федерации и федеральных органов исполнительной власти, в том числе, действующими в части, не противоречащей Жилищному кодексу Российской Федерации:

— Правила предоставления коммунальных услуг (утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 23 мая 2006 г. № 307 и после вступления в силу № 354);

— Правила пользования жилыми помещениями (утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 21 января 2006 г. № 25);

— «Правилами оплаты гражданами жилья и коммунальных услуг», утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 30 августа 2006 г. № 491 (далее — Правила оплаты гражданами жилья и коммунальных услуг);

1.9. Наймодатели действуют по настоящему договору в интересах соответствующих граждан — нанимателей и членов их семей.

Отношения, связанные с исполнением нанимателями, а также членами их семей обязанностей по надлежащему содержанию жилого помещения, общего имущества многоквартирного дома, соблюдению правил пользования жилыми помещениями и общим имуществом, оплате услуг содержания и ремонта жилого помещения и коммунальных услуг, регулируются нормами Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ), договорами социального найма и найма жилого помещения, а также Правилами пользования жилыми помещениями утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 21 января 2006 г. № 25 (далее - Правила пользования жилыми помещениями), в части, не противоречащей ЖК РФ, а также положениями настоящего договора, которые доводятся до сведения нанимателей в порядке, установленном настоящим договором.

1.10 Диспетчерская служба располагается по адресу: Зорге, 68; тел. 300-90-81

2. ТРЕБОВАНИЯ К ПРЕДОСТАВЛЕНИЮ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ

2.1 При предоставлении коммунальных услуг должны быть обеспечены:

Бесперебойная подача в жилые помещения коммунальных ресурсов надлежащего качества в объемах, необходимых потребителю;

Бесперебойное отведение из жилых помещений бытовых стоков;

Бесперебойное отопление жилого помещения в течении отопительного периода в зависимости от температуры наружного воздуха.

2.2.Продолжительность перерывов в предоставлении коммунальных услуг при проведении ремонтных и профилактических работ не должна превышать:

- холодное, горячее водоснабжение и водоотведение – 8 часов (суммарно) в течении месяца, 4 часов единовременно;

- электроснабжение – 2 часов при наличии двух независимых источников питания, 24 часа при наличии одного источника питания;

- газоснабжение – 4 часов (суммарно) в течении месяца;

- отопление – 24 часа в течении одного месяца.

2.3. Дата начала и окончания отопительного сезона устанавливается уполномоченным органом.

3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Заказчик обязуется:

3.1.1.Использовать жилые, помещения, находящиеся в его собственности, в соответствии с их назначением, то есть для проживания граждан, а также с учетом ограничений использования, установленных ЖК РФ.

3.1.2. Соблюдать правила пользования жилыми помещениями, общим имуществом и коммунальными услугами, в части, не противоречащей ЖК РФ.

3.1.3. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми, другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств.

3.1.4. 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 ремонт внутри помещения.

Не загромождать посторонними предметами входы и выходы на лестничные клетки и на чердаки, запасные выходы, коридоры, проходы, лестничные марши.

Не хранить в принадлежащем помещении и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух, взрыво- и пожароопасные вещества и предметы.

При условии устройства кладовой в местах общего пользования нести ответственность за пожарную и санитарную безопасность.

Не допускать нанесение различных надписей и рисунков на стены в местах общего пользования.

3.1.5. Соблюдать правила содержания домашних животных. Не содержать на балконах и лоджиях животных, птиц и пчел.

При содержании домашних животных в помещении, нести полную ответственность за безопасность окружающих граждан при контакте с животными вне жилого помещения.

Соблюдать санитарно-гигиенические нормы при выгуле животных на придомовой территории.

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

3.1.7. При обнаружении неисправностей санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом/нежилом помещении, принимать возможные меры к их устранению и незамедлительно сообщать о таких неисправностях и повреждениях Управляющей организации.

3.1.8. Соблюдать права и законные интересы соседей и иных лиц — пользователей помещений.

3.1.9. Извещать Управляющую организацию об изменении числа проживающих, в том числе, временно проживающих в жилых помещениях лиц, вселившихся в жилое помещение в качестве временно проживающих граждан, а также извещать Управляющую организацию об изменениях, касающихся смены собственника жилого и нежилого помещения.

3.1.10. Своевременно и полностью вносить Управляющей организации плату за жилое помещение и коммунальные услуги, в том числе за лиц, проживающих в принадлежащем собственнику жилом помещении.

3.1.11. До вселения в принадлежащие собственнику жилые и нежилые помещения и в случаях не использования собственниками жилых и нежилых помещений нести расходы по оплате за жилое помещение, а также оплачивать услуги отопления жилых и нежилых помещений.

3.1.12. Допускать в занимаемые жилые и нежилые помещения в заранее согласованное время специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах водоснабжения, канализации, отопления, для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, санитарно-технического осмотра, а также контроля за их эксплуатацией, а для ликвидации аварий — в любое время.

3.1.13. Согласовать в порядке, установленном Управляющей организацией установку индивидуальных приборов учета количества (объемов) потребляемых коммунальных услуг.

3.1.14. Соблюдать порядок переустройства и перепланировки, установленный ЖК РФ, иными нормативными актами.

3.1.15. Не нарушать проектную систему естественного воздухообмена занимаемых помещений в процессе проведения мероприятий по переустройству помещения.

3.1.16. Не производить мероприятий по переоборудованию, изменяющих проектную конструкцию подводящих инженерных сетей и затрагивающих целостность общих внутридомовых стояков отопления, холодного, горячего водоснабжения и канализации, в т.ч. не устанавливать регулирующую и запорную арматуру на общих внутридомовых стояках (*изменение конструкции подводящих сетей, их диаметра, сокрытия в стенах приводит к изменению работоспособности сетей и значительно усложняет обслуживание этих сетей*).

3.1.17. Не использовать теплоноситель в системе отопления не по прямому назначению:

— не устраивать полов с подогревом от общей внутридомовой системы отопления (*горячее водоснабжение помещений в доме осуществляется по закрытой схеме, которая транзитом проходит через все квартиры по стояку и имеет определенную проектную конфигурацию, изменение которой приведет к ухудшению работы горячего водоснабжения по стояку, либо полностью блокирует работу стояка*);

— не производить слив теплоносителя из системы и приборов отопления в помещении Собственника (*данные мероприятия ведут к разбалансировке тепла по стояку отопления, что влияет на качество получаемой услуги отопления всеми потребителями и приводит к повышению затрат на приобретение данной услуги*).

3.1.18. Не производить мероприятий по переносу и/или устройству дополнительных радиаторов отопления в застекленных лоджиях и балконах и не устанавливать дополнительные секции приборов отопления без письменного согласования с Управляющей компанией (*установка более мощных отопительных приборов ведет к разбалансировке тепла по стояку отопления, что влияет на качество получаемой услуги отопления всеми потребителями и приводит к повышению затрат на приобретение данной услуги*).

3.1.19. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины, мощностью превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети. Суммарная мощность всех приемников эл.энергии не должна превышать 21 квт.

3.1.20. Не устанавливать самовольно телевизионные и иные приемо-передающие антенны на крыше, чердачных помещениях и техническом этаже .

3.1.21. В случае замены и/или установки инженерного оборудования, увеличивающего энерго-, водопотребление, нести, вызванные данными мероприятиями, дополнительные расходы по оплате коммунальных услуг.

3.1.22. Во время проведения ремонтных работ в помещении Заказчика, осуществлять складирование строительного мусора внутри помещения Заказчика (*складирование строительного мусора в местах общего пользования, на площадках оборудованных для сбора твердых бытовых отходов и на придомовой территории запрещено согласно санитарных и пожарных норм содержания жилищного фонда*).

3.1.23. Самостоятельно за счет собственных средств осуществлять вывоз строительного мусора во время проведения ремонтных работ в принадлежащем помещении или оплатить Управляющей организации в полном объеме расходы, связанные с организацией вывоза строительного мусора, складированного в местах общего пользования, на площадках оборудованных для сбора твердых бытовых отходов и/или на придомовой территории, согласно выставленного Управляющей организацией счета.

3.1.24. Не допускать возникновения аварийных ситуаций на инженерных сетях, устройствах и оборудовании индивидуального пользования в помещении Заказчика путем проведения своевременного профилактического обслуживания и ремонта инженерных сетей, устройств и оборудования индивидуального пользования в помещении Заказчика самостоятельно, силами Управляющей организации или сторонних организаций.

3.1.25. Своевременно информировать Управляющую организацию о выявленных неисправностях и аварийных ситуациях в помещении Заказчика и в местах общего пользования в многоквартирном доме.

3.1.26.Выбрать на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме лиц, которым Управляющая организация, согласно пункта 7.2 настоящего договора, будет представлять отчет о выполнении своих обязательств по настоящему договору.

3.1.27. Наймодатель, в целях обеспечения нанимателей и членов их семей услугами по настоящему договору, в течение 10 дней с момента заключения настоящего договора должен направить нанимателям извещение о выбранной Управляющей организации, порядке и условиях обслуживания и предоставления услуг, предусмотренных настоящим договором. Извещение должно содержать информацию о порядке обслуживания нанимателей и членов их семей, а также адреса и телефоны руководителя Управляющей организации, дежурных служб.

При заключении договоров социального найма или найма в период действия настоящего договора Собственник обязан информировать нанимателей о порядке и условиях обслуживания Управляющей организацией и обеспечении предоставления ею коммунальных услуг, перечисленных в настоящем договоре.

3.1.28. Привлекать представителей Управляющей организации для проведения обследований и проверок санитарного и технического состояния многоквартирного дома и придомовой территории, а также при рассмотрении жалоб и заявлений нанимателей и членов их семей на качество услуг содержания и ремонта общего имущества, а также коммунальных услуг.

3.1.29. Предоставлять жилые помещения в пользование исключительно для проживания граждан.

3.1.30 Представить Управляющей организации сведения о гражданах-нанимателях жилых помещений и членах их семей по каждому жилому помещению, предоставленному по договору социального найма и найма, в срок не позднее 30 дней с момента заключения настоящего договора.

3.2. Управляющая организация обязана:

3.2.1. Приступить к выполнению своих обязанностей по управлению многоквартирным домом по настоящему договору в срок не позднее чем через 30 дней после заключения настоящего договора.

3.2.2. Оказывать услуги и выполнять работы по управлению, содержанию и ремонту общего

имущества в многоквартирном доме в соответствии с перечнем, объемом услуг, работ и условиями их выполнения, определяемых в соответствии с порядком, установленным настоящим договором.

3.2.3. Обеспечить предоставление пользователям помещений коммунальных услуг: электроснабжения, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, отопления (теплоснабжения), вывоза ТОП путем заключения договоров с ресурсоснабжающими организациями в порядке, предусмотренном настоящим договором.

В случае изменений в действующем законодательстве, связанных с порядком обеспечения бытовым газом населения, заключить соответствующие договора с газоснабжающей организацией.

3.2.4. Принимать меры к устранению недостатков качества предоставления вышеперечисленных (пункт 1.7) коммунальных услуг.

3.2.5. Незамедлительно принимать меры по устранению аварийных ситуаций.

3.2.6. В случае привлечения подрядных организаций для выполнения обязательств по настоящему договору обеспечить надлежащий контроль за качеством выполнения работ данными подрядными организациями.

3.2.7. Обеспечить ведение учета выполненных работ по текущему и капитальному ремонту многоквартирного дома, количеству и объемам оказанных коммунальных услуг.

3.2.8. Своевременно подготавливать многоквартирный дом, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в нем, к эксплуатации в сезонных условиях.

3.2.9. Обеспечить своевременное (за 3 календарных дня до предстоящего отключения) информирование пользователей помещений о сроках предстоящего планового отключения инженерных сетей (водоснабжение, отопление), а также информирование в течение 2-х часов с момента аварии — об авариях на инженерных сетях и сроках ликвидации их последствий.

3.2.10. Участвовать во всех проверках и обследованиях многоквартирного дома, а также в составлении актов по фактам непредставления, некачественного или несвоевременного предоставления коммунальных услуг и услуг по содержанию и ремонту помещений (общего имущества) по настоящему договору.

3.2.11. Направлять Заказчику платежные документы для оплаты услуг, оказываемых по настоящему договору.

3.2.12. Обеспечить регистрационный учет проживающих в многоквартирном доме граждан с целью предоставления соответствующих сведений органам государственной власти и органам местного самоуправления на основании данных регистрационного учета, а также выдавать справки обратившимся за ними гражданам.

3.2.13. Рассматривать в течение 10-ти дней жалобы и заявления пользователей помещений касающиеся предоставления услуг содержания и ремонта жилого помещения и коммунальных услуг и давать по ним полные и исчерпывающие ответы в указанный срок, а также принимать меры к своевременному устранению недостатков, указанных в жалобах и заявлениях

3.2.14. Представлять отчеты о проделанной работе в порядке, установленном пунктами 8.1 и 8.2 настоящего договора.

3.2.15. За 30 дней до прекращения настоящего договора передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением многоквартирным домом документы вновь выбранной управляющей организации, ТСЖ, ЖСК, ЖК или иному специализированному потребительскому кооперативу, созданному для управления многоквартирным домом, или одному из Собственников, указанному в решении общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом при выборе Собственниками непосредственного управления.

3.2.16. В течение 15 дней рассматривать обращения граждан, связанные с согласованием установки индивидуальных приборов учета количества (объемов) потребляемых коммунальных услуг.

3.2.17. Информировать Заказчика об установленных законодательством требованиях к пользованию жилыми и нежилыми помещениями, расположенными в многоквартирном доме, а также общим имуществом, о порядке установки индивидуальных приборов учета количества (объемов) потребляемых пользователями помещений коммунальных услуг, об условиях расчетов с пользователями помещений за предоставляемые им услуги по настоящему договору и других условиях пользования помещениями и предоставления услуг, относящихся к предмету настоящего договора.

3.2.18. Управляющая организация обязана информировать в письменной форме Собственников жилых помещений об изменении размера платы за коммунальные услуги не позднее, чем за 30 дней до даты предоставления платежных документов, на основании которых будет вноситься оплата за коммунальные услуги в ином размере.

3.2.19. Вести в установленном порядке учет неплательщиков. Принимать все законные меры по взысканию образовавшейся задолженности, вплоть до обращения в судебные органы для принятия решения о выселении нанимателей, либо обращении взыскания на имущество Собственников жилых (нежилых) помещений.

4. ПРАВА СТОРОН

4.1. Заказчик имеет право:

4.1.1. Требовать надлежащего исполнения Управляющей организацией ее обязанностей по настоящему договору, в том числе, требовать получения услуг по содержанию и ремонту общей долевой собственности, коммунальных услуг установленного настоящим договором качества, безопасных для собственников помещений.

4.1.2. При причинении ущерба общей долевой собственности вследствие аварий в инженерных сетях, залива жилого или нежилого помещения требовать от Управляющей организации составления акта о причиненном ущербе с указанием фактических объемов повреждений.

4.1.3. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине Управляющей организации.

4.1.4. Контролировать качество предоставляемых Управляющей организацией услуг по содержанию и ремонту общей долевой собственности многоквартирного дома и коммунальных услуг.

4.1.5. Установить за свой счет индивидуальные для собственников помещений приборы учета холодного и горячего водоснабжения, предварительно согласовав такую установку с Управляющей организацией.

4.1.6. Получать от Управляющей организации официальные справки. Справки предоставляются не позднее 7 (семи) рабочих дней со дня запроса.

4.1.7. Реализовать иные права, предусмотренные действующим законодательством.

4.2. Управляющая организация имеет право:

4.2.1. Требовать надлежащего исполнения Заказчиком своих обязанностей по настоящему договору.

4.2.2. Требовать от Заказчика оплаты своих услуг в порядке и на условиях, установленных настоящим договором.

4.2.3. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине Заказчиков или пользователей помещений.

4.2.4. Прекращать предоставление жилищно-коммунальных и прочих услуг, в случае просрочки оплаты за жилое помещение и коммунальные услуги более двух месяцев, а также в случае нарушения требований Правил пользования жилыми помещениями, до момента ликвидации задолженности или устранения выявленных нарушений.

4.2.5. При наличии задолженности по оплате за водоснабжение/канализование, отопление, электроснабжение и подогрев воды, более двух месяцев, установить заглушки на подводящих сетях водоснабжения (ХВС и ГВС), электроснабжения, отопления и прекратить подачу горячей и холодной воды, электричества и теплоносителя в помещение.

4.2.6. Снимать с себя ответственность за нарушение качества предоставления услуг, если докажет, что оно произошло вследствие непреодолимой силы, по вине Заказчика или третьих лиц.

4.2.7. Размещать соответствующие технические службы, необходимые для осуществления эксплуатации многоквартирного дома, в помещениях, специально предназначенных для этих целей и являющихся либо общим имуществом собственников многоквартирного дома, либо собственностью Управляющей организации, либо собственностью третьих лиц.

4.2.8. В случае отсутствия, на момент передачи многоквартирного дома в управление Управляющей организации, помещений, специально предназначенных для размещения соответствующих технических служб, Заказчик предоставляет право Управляющей организации оборудовать соответствующие помещения в многоквартирном доме, при условии соблюдения Управляющей организацией законных прав и интересов собственников многоквартирного дома и действующего законодательства.

4.2.9. В интересах Заказчика выступать в суде истцом, ответчиком, третьим лицом по искам, связанным с надлежащим исполнением обязательств по настоящему Договору.

4.2.10. Реализовать иные права предусмотренные действующим законодательством.

4.2.11. Требовать допуска в жилое или нежилое помещение в заранее согласованное с пользователями помещений время работников Управляющей организации, а также иных специалистов организаций, имеющих право на проведение работ на системах тепло-, газо-, водоснабжения, канализации, представителей органов государственного надзора и контроля для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, проведения необходимых ремонтных работ, а также контроля за их эксплуатацией, а для ликвидации аварий — в любое время.

4.2.12. Осуществлять функции заказчика работ по техническому обслуживанию и содержанию многоквартирного дома, а также работ по реконструкции, новому строительству, текущему и капитальному ремонтам общего имущества многоквартирного дома на основании соответствующих программ и планов, согласованных с Собственниками в установленном законом порядке.

4.2.13. В случае неисполнения Заказчиком в течение двух месяцев обязанностей по участию в расходах по оплате за жилье и коммунальные услуги, предъявлять требование в судебном порядке по погашению задолженности с момента, когда платеж должен быть произведен с учетом пени в размере,

установленном законодательством, от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, включая фактический день оплаты.

4.2.14. Заключать по поручению и за счет Заказчика договоры с организациями, предоставляющими прочие услуги, в т.ч. по охране многоквартирного дома и придомовой территории; по монтажу и обслуживанию систем ограничения доступа в подъезды (домофоны); по монтажу и обслуживанию систем теле- и радиовещания; по монтажу и обслуживанию телекоммуникационных систем (телефон и Интернет).

5. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

5.1. Порядок определения цены договора.

5.1.1. Цена договора управления определяется исходя из тарифов на оплату жилья и коммунальные услуги, утверждаемых Службой по тарифам Администрации города Ростова-на-Дону

5.1.2. При принятии собственниками помещений решения о проведении отдельных работ по капитальному и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, стоимость соответствующих работ, утвержденная на собрании собственников помещений, включается в цену договора на период выполнения таких работ.

5.1.3. Цена договора включает в себя стоимость коммунальных услуг, обеспечение которых осуществляет Управляющая организация в соответствии с настоящим договором.

5.2. Порядок внесения платы за содержание и ремонт помещений и платы за коммунальные услуги.

5.2.1. Плата за жилье и плата за коммунальные услуги, оказываемые в соответствии с настоящим договором по каждому помещению, вносится из расчета размера такой платы Собственниками жилых помещений и Нанимателями жилых помещений.

5.2.2. При установлении размера платы за содержание и ремонт жилых помещений с учетом платы за капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме по жилым помещениям, находящимся во владении и пользовании у нанимателей, размер платы в доле, приходящейся на оплату работ по капитальному ремонту общего имущества, вносят Наймодатели.

5.2.3. Плата за жилье и плата за коммунальные услуги по нежилым помещениям вносятся из расчета размера такой платы Собственниками нежилых помещений, либо арендаторами на основании соответствующего Договора.

5.2.4. В случаях установления Наймодателем для нанимателей в период действия настоящего договора платы за содержание и ремонт жилого помещения в размере меньшем, чем установлено настоящим договором, и платы за коммунальные услуги в размере меньшем, чем установлено настоящим договором, соответствующая разница вносится Наймодателем.

5.2.5. Внесение платы в порядке, указанном в пунктах 5.2.1 - 5.2.4 настоящего договора осуществляется Нанимателями, Собственниками жилых помещений, Собственниками (арендаторами) нежилых помещений (далее — плательщики) на расчетный счет Управляющей организации на основании платежных документов, выставляемых Управляющей организацией в адрес соответствующих плательщиков.

5.2.6. Плата за отопление вносится Заказчиком в течение отопительного сезона.

5.2.7. Оплата за потребленные коммунальные ресурсы производится на основании постановления Правительства РФ № 307 от 26.05.06г или на основании других нормативных актов, принятых взамен вышеуказанного постановления.

5.2.8. Срок внесения ежемесячных платежей за жилое помещение и коммунальные услуги по настоящему договору - до 10 (десятого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

5.2.9. Не использование помещений не является основанием не внесения платы за жилое помещение, содержание и ремонт общего имущества, и коммунальные услуги.

При временном отсутствии нанимателей и Собственников жилых помещений внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации.

В случае отсутствия Заказчика в течение более 5 (пяти) дней в принадлежащем ему помещении не оборудованном индивидуальными приборами учета и/или оборудованном индивидуальными приборами, не отвечающими требованиям установленные настоящим договором, на основании письменного заявления о временном отсутствии в помещении и проведении перерасчета оплаты коммунальных услуг, подтвержденного документами о фактическом месте нахождения Заказчика в этот период, оплату за водоснабжение/канализование и подогрев воды не взимать с момента составления техническим специалистом Управляющей организации акта о закрытии и опечатывании вентилей холодного и горячего водоснабжения в помещении.

5.2.10 При снижении качества предоставляемых коммунальных услуг для населения, Управляющая организация производит перерасчет оплаты коммунальных услуг в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 23 мая 2006 г. № 307 и после вступления в силу № 354.

5.2.11. Вносимые собственниками помещений денежные средства на расчетный счет Управляющей компании по статье « техсодержание» являются собственностью Управляющей компании, вносимые по всем остальным статьям (коммунальные услуги, текущий и капитальный ремонты, специальные фонды и т.д.) являются собственностью Заказчика.

5.2.12. Ставка на техническое и санитарное содержание дома принимается собственниками помещений на общем собрании и на 2013г составляет 17,56р. за 1 квм общеполезной площади в месяц. Данная ставка действует в течении текущего года. Данная ставка ежегодно индексируется на процент официальной инфляции. Если собственниками помещений ставка на техсодержание дома не принята, то последняя действует в размере, утвержденном МЭРом города для муниципального жилья.

5.2.13. Оплата за диспетчерское обслуживание производится путем отчислений из начисления Заказчику на текущий ремонт.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. Ответственность Заказчика.

6.1.1. Управляющая организация вправе взыскать с Заказчиков ущерб, вызванный ненадлежащим исполнением обязанностей по настоящему договору.

6.1.2. В случае неисполнения Заказчиками обязанностей по проведению текущего, капитального ремонта помещений, что повлекло за собой возникновение аварийной ситуации в доме, Заказчики несут перед Управляющей организацией и третьими лицами (другими Заказчиками и нанимателями, членами их семей, имуществу которых причинен вред) имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий.

6.1.3. В случае выявления факта иного количества проживающих и не внесения за них платы за коммунальные услуги, плата за которые взимается в расчете на количество проживающих, после соответствующей проверки и составления акта в установленном законодательством порядке, Управляющая организация вправе взыскать с Собственников жилых помещений и нанимателей жилых помещений плату, не полученную по настоящему договору.

6.1.4. Лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги (должники), обязаны уплатить пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

6.1.5. Заказчики, не обеспечившие допуск должностных лиц Управляющей организации и (или) специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, канализации, для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем договоре, несут имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий перед Управляющей организацией и третьими лицами (другими Собственниками, нанимателями, членами их семей, Владельцами нежилых помещений).

6.1.6. Нести ответственность за возможное нарушение качества предоставляемых жилищно-коммунальных услуг, вызванное проводимыми и/или проведенными Заказчиком мероприятиями по переустройству жилого помещения.

6.2. Ответственность Управляющей организации.

6.2.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим договором, Управляющая организация несет 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 Заказчиков и нанимателей жилых помещений, в том числе, несвоевременного выполнения ими своих обязанностей, а также вследствие действия непреодолимой силы.

6.2.2. Управляющая организация не несет ответственности по строительным недоделкам в многоквартирном доме, за исключением недоделок, обязанность по устранению которых возложена на Управляющую организацию Договором управления с застройщиком. Управляющая организация не несет ответственности по строительным недоделкам в помещениях, переданных застройщиком по актам Заказчику, по долгам застройщика и по искам, связанным с деятельностью застройщика.

6.2.3. Управляющая организация не несет ответственности перед организациями жилищно-коммунального хозяйства по долгам Заказчика, возникшим за услуги по жилищно-коммунальному обслуживанию помещения Заказчика, а также по искам, связанным с деятельностью Заказчика.

6.3. Условия освобождения от ответственности.

6.3.1. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если:

а) в период действия настоящего Договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;

б) 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.

7. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ И РАЗНОГЛАСИЙ

7.1. 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.

7.2. 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.

8. ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КОНТРОЛЯ

8.1. Управляющая организация представляет ежегодный отчет о выполнении условий настоящего договора в течении первого квартала года следующего за отчетным.

8.2 Управляющая организация по окончании каждого отчетного периода (квартал, полугодие, 9 месяцев) в срок до 20-го числа второго месяца, следующего за отчетным периодом, обязана предоставить специально уполномоченным общим собранием Собственников помещений в многоквартирном доме лицам (Совету Дома) отчет о фактическом исполнении сметы доходов и расходов дома за прошедший отчетный период.

8.3 Собственники помещений не вправе требовать от Управляющей организации предоставления сведений, составляющих коммерческую тайну, бухгалтерскую и налоговую отчетность Управляющей организации

8.4. . Сверка по собственным денежным средствам «ЗАКАЗЧИКА» , находящихся в Управляющей компании, производится ежегодно .

«ЗАКАЗЧИК» в течение двух месяцев с момента получения годового и месяца с момента получения квартального акта фактического исполнения сметы доходов и расходов «ЗАКАЗЧИКА», производит ревизию правильности начисления и оплаты коммунальных услуг, а также ревизию денежных средств на своих субсчетах с подписанием предоставленного акта. При невыполнении данного условия все данные, представленные в вышеуказанном акте Управляющей компанией считаются принятыми «ЗАКАЗЧИКОМ» и дальнейшему пересмотру не подлежат.

Допускается проведение сверки нанятым «ЗАКАЗЧИКОМ» ревизором.

Время проведения сверки согласовывается между бухгалтерией Управляющей организацией и «ЗАКАЗЧИКОМ».

Проведение повторных ревизий, в том числе и вновь избранными органами управления «ЗАКАЗЧИКА», не допускается без дополнительной оплаты в размере 20 МРОТ. При дополнительной оплате повторная ревизия проводится не более чем за последние три года.

8.5. Сверка по выполнению условий договора производится ежемесячно .При возникновении у «ЗАКАЗЧИКА» претензий к исполнению условий договора последний до 5-го числа месяца следующего за прожитым предоставляет протокол претензий.

При предоставлении «ЗАКАЗЧИКОМ» протокола претензий – в нем чётко должны быть указаны пункты, которые не выполнены после поступления зарегистрированной заявки.

При описании претензии указывается номер зарегистрированный заявки и излагается суть претензии, которая в дальнейшем рассматривается Управляющей организацией и «ЗАКАЗЧИКУ» предоставляется мотивированный письменный ответ на его претензию, который может быть им оспорен в суде.

При несоблюдении вышеописанной формы протокола претензий – последний во внимание не принимается, о чем письменно информируется «ЗАКАЗЧИК».

При не поступлении протокола претензий в указанный срок, условия договора считаются выполненными полностью.

9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

9.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания сторонами и действует 1 (один) год. Если ни одна из сторон за два месяца до окончания срока действия настоящего договора не заявит письменно об отказе от настоящего договора или о его пересмотре, договор считается продленным на следующий срок на тех же самых условиях.

9.2. Решение общего собрания собственников о создании ТСЖ не являются основанием для расторжения или пересмотра настоящего договора, также, как и смена должностных лиц подписавших данный договор.

10. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

10.1. Приемка и подписание актов выполненных работ по текущему и капитальному ремонту общего имущества дома осуществляется лицами уполномоченными общим собранием собственников.

10.2. Досрочное расторжение настоящего договора Заказчиком возможно после выплаты

инвестиционной составляющей, вложенной управляющей организацией на основании решения собственников помещений.

10.3. Настоящий договор считается заключенным, если его подписали собственники помещений, владеющие более 50 % общеполезной площади помещений.

10.4. Настоящий договор составлен на ___ листах, из них: положения договора на 14 листах, подписи собственников жилых помещений на ___ листах, приложения к договору на ___ листах.

10.5. Настоящий договор составлен в двух экземплярах. Один экземпляр для ООО НП «Русь», второй - для собственников жилых помещений дома Зорге, 35который храниться у председателя Совета дома.

10.6. Все изменения и дополнения к настоящему договору оформляются дополнительными соглашениями, составленными в письменной форме и подписанными Сторонами настоящего договора. Дополнительные соглашения действуют на период, указанный в этих соглашениях.

10.7. Все приложения к настоящему договору, а также к дополнительным соглашениям, оформляемым в порядке, установленным настоящим договором, являются его неотъемлемой частью.

10.8. В случае прекращения у Заказчика права собственности или иного вещного права на помещения в многоквартирном доме, настоящий договор в отношении указанного Заказчика считается расторгнутым, за исключением случаев, если ему остались принадлежать на праве собственности иные помещения в многоквартирном доме.

10.9. Действие настоящего договора прекращается по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством Российской Федерации.

11. ПРИЛОЖЕНИЯ К НАСТОЯЩЕМУ ДОГОВОРУ

11.1. Неотъемлемой частью настоящего договора являются следующие Приложения:

Приложение 1. Список собственников жилых помещений в многоквартирном доме по адресу: город Ростов-на-Дону, ул. Зорге, 35

Приложение 2. Список нанимателей жилых помещений в многоквартирном доме по адресу: город Ростов-на-Дону, ул. Зорге, 35

Приложение 3. Список собственников нежилых помещений в многоквартирном доме по адресу: город Ростов-на-Дону, ул. Зорге, 35

Приложение 4. Общее имущество многоквартирного дома по адресу: город Ростов-на-Дону, ул. Зорге, 35, находящееся в управлении по настоящему договору.

Приложение 5. Перечень работ (услуг) по управлению и содержанию многоквартирного дома по адресу: город Ростов-на-Дону, ул. Зорге, 35

Приложение 6. Перечень работ по текущему ремонту многоквартирного дома по адресу: город Ростов-на-Дону, ул. Зорге, 35

Приложение 7 Перечень техдокументации по многоквартирному дому по адресу: город Ростов-на-Дону, ул. Зорге, 35

11.АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
ООО «НП «РУСЬ»
344103, г. Ростов-на-Дону, ул. Зорге, 56/2
р/сч 40703810752090101635
в Юг-Западном банке СБ РФ
к/с 30101810600000000602
БИК 046015602
ИНН 6168099311
КПП 616801001

Директор _____ Русских В. В.

СОВЕТ ДОМА
/ А.В. Лебедев /
/ В.А. Мингасова /
/ И.Н. Шабунькина /
/ Трофимов С.В. /
/ Воронкина Л.В. /
Бакаева Г.В.
Ткаченко
Смирнова
Пономаренкова Т.И.