

ДОГОВОР
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ
№ _____

г. Тамбов « _____ » _____ 2012 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Пилот Сервис» (ООО «Пилот Сервис»), именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», в лице Генерального директора Меликсетовой Елены Владимировны, действующей на основании Устава, одной стороны, и

_____ (фамилия, имя, отчество гражданина)

_____ (при необходимости указать всех собственников помещения (й) на правах общей долевой собственности)

являющийся (являющиеся) Собственником (ами) квартиры № _____, общей площадью _____ м², жилой площадью _____ м² на _____ этаже _____ этажного многоквартирного дома (далее – Многоквартирный дом) по адресу: г. Тамбов, ул. Сенько, д. 24 А _____, (индекс, улица, номер дома, номер корпуса)

на основании свидетельства государственной регистрации права _____

_____ (документ, устанавливающий право собственности на жилое/нежилое помещение)

№ _____ от « _____ » _____ г., выданного _____

_____ (наименование органа, выдавшего, заверившего или зарегистрировавшего документы)

или представитель Собственника (ов) в лице _____, (должность, фамилия, имя, отчество представителя)

действующего в соответствии с полномочиями, основанными на _____

_____ (наименование федерального закона, акта уполномоченного государственного органа либо доверенности, оформленной в соответствии с требованиями п. 516 ст. 185, ст. 186 ГК РФ или удостоверенный нотариально)

именуемые далее Стороны, заключили настоящий Договор управления (далее – Договор) о нижеследующем.

1. Общие положения

- 1.1. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в Многоквартирном доме.
- 1.2. Настоящий договор заключен на основании решения собственников жилых помещений дома 24 А, ул. Сенько, (протокол № 1 от 18.03.2012 г.)
- 1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются положениями гражданского и жилищного законодательства Российской Федерации.

2. Предмет Договора

- 2.1. Цель настоящего Договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в Многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных услуг Собственнику (ам) помещений и иным гражданам, проживающим в Многоквартирном доме.
- 2.2. Управляющая компания по заданию Собственника (ов), в соответствии с настоящим Договором, обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, предоставлять коммунальные услуги Собственнику (ам), а также членам семьи Собственника (ов) осуществлять иную, направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом, деятельность.
- 2.3. Содержание общего имущества многоквартирного дома включает в себя комплекс работ и услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома и техническому обслуживанию общих коммуникаций и технических устройств многоквартирного дома, организации безопасности и контроля режима их работы, выполняемых Управляющей компанией в течение срока, установленного настоящим договором, с целью поддержания сохранности общего имущества и надлежащего санитарно-гигиенического состояния, в том числе до оформления Собственником в соответствии с действующим законодательством права собственности на принадлежащее ему помещение.
- 2.4. Технический надзор за состоянием общего имущества жилого дома (конструктивных элементов, общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений) путем проведения плановых общих и частичных осмотров, технического обследования, приборной диагностики и испытаний;
- 2.5. Выполнение мероприятий по подготовке к сезонной эксплуатации общего имущества многоквартирного дома (ограждающих конструкций, подъездов, общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений) с учетом требований проекта, нормативно-технических документов, замечаний и предложений органов государственной жилищной инспекции, Ростехнадзора, государственной противопожарной службы, государственной санитарно-эпидемиологической службы.
- 2.6. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме согласно приложению №1.
- 2.7. В случае принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о проведении ремонта, в т.ч. капитального, фасада, кровли и иного оборудования многоквартирного дома, данные работы будут выполняться по отдельному договору и отдельной смете.
- 2.8. Границей раздела эксплуатационной ответственности между Управляющей компанией и Собственником, является:
 - На системах горячего и холодного водоснабжения- запорная арматура на ответвлении от стояка (первый вентиль);
 - На системе канализации- плоскость раструба тройника (на врезке в стояк);
 - По электрооборудованию- отходящий от аппарата защиты (автоматический выключатель, УЗО, предохранитель и т. п.) провод квартирной сети;

- По строительным конструкциям - внутренняя поверхность стен квартиры (нежилого помещения), оконные заполнения и входная дверь в квартиру (жилое помещение);

- По приборам учета - все индивидуальные (поквартирные) приборы учета, используемые собственниками (нанимателями) в целях расчета по показаниям таких приборов за предоставленные коммунальные услуги, находятся в собственности граждан занимающих (использующих) данные помещения, соответственно обязанность по своевременной проверке, замене и сохранности лежит на этих гражданах, в не зависимости от места их установки.

2.7. Состав общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление указан в приложении №2 к настоящему Договору.

3.Права и обязанности Сторон

3.1.Управляющая компания обязана:

3.1.1.Осуществлять управление общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством Российской Федерации с наибольшей выгодой в интересах Собственника(ов) в соответствии с целями, указанными в пунктах 2.1 и 2.2 настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2.Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме. В случае оказания услуг и выполнения работ с ненадлежащим качеством Управляющая компания обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

3.1.3.Предоставлять коммунальные услуги Собственнику(ам) помещений, а также членам семьи Собственника(ов) в Многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе:

а) холодное водоснабжение; б) горячее водоснабжение; в) водоотведение; г) электроснабжение; д) газоснабжение (в том числе поставки бытового газа в баллонах); е) отопление (теплоснабжение, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления).

3.1.3.1. Для этого от своего имени и за свой счет заключать договоры на снабжении коммунальными ресурсами и прием бытовых стоков с ресурсоснабжающими организациями.

3.1.3.2. Осуществлять контроль за соблюдением условий договоров, качеством и количеством поставляемых коммунальных услуг, их исполнением, а также вести их учет.

3.1.4. Предоставлять за отдельную плату лично или от имени и за отдельное вознаграждение от организаций (предприятий) бытовые или иные сервисные услуги (радиоवेशания, телевидения, видеонаблюдения, обеспечения работы домофона, кодового замка двери подъезда, и т.п.), предусмотренные решением общего собрания Собственников помещений в Многоквартирном доме или определенные по результатам открытого (закрытого) конкурса.

3.1.5. Информировать Собственника(ов) помещений о заключении указанных в п.п.3.1.3 и 3.1.4 договоров и порядке оплаты услуг (работ).

3.1.6.Принимать от Собственника(ов) плату за содержание и текущий ремонт общего имущества, а также плату за управление Многоквартирным домом, коммунальные и другие услуги.

3.1.7.Организовать аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника(ов) в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.1.8.Организовать работы по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как: залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению в течение срока установленного нормативами, для данного вида работ.

3.1.9.Вести и хранить документы связанные с управлением Многоквартирным домом, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров и выполненных работ. По требованию Собственника(ов) знакомить их с содержанием указанных документов.

3.1.10.Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника(ов), вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков.

3.1.11.Информировать Собственника(ов) о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставлении коммунальных услуг качеством ниже, предусмотренного настоящим Договором в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения – немедленно.

3.1.12.В случае невыполнения работ или непредоставления услуг предусмотренных настоящим Договором и техническими заданиями, уведомить Собственника(ов) помещений о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома. Если невыполнены работы или неоказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании) произвести перерасчет платы за текущий месяц.

3.1.13.Вслучаепредоставлениякоммунальныхуслугненадлежащегокачестваи(или)сперерывами,превышающимиустановленную продолжительностьповинеУправляющейкомпани,произвестиперерасчетплатызакоммунальныеуслугивсоответствииисунктом3.4.3на стоящегоДоговора.

3.1.14.Втечениедействиягарантийныхсроковнарезультатыотдельныхработпотекущемуремонтуобщегоимущества,засвойсчетустранятьнедостаткиидефектывыполненныхработ,выявленныевпроцессеэксплуатацииСобственником(и).

Недостаткиидефектсчитаетсявыявленным,еслиУправляющаякомпанияполучилаписьменнуюзаявкунаихустранение в течение установленного гарантийного срока.

3.1.15.ОбеспечитьдоставкуСобственнику(ам)платежныхдокументовнепозднее 1числамесеца следующего за оплачиваемым .

3.1.16.ОбеспечитьСобственника(ов)информациейотелефонахаварийныхслужбпутемихуказаниянаплатежныхдокументахиразмещенияобъявленийвподъездахдома.

3.1.17.ПотребованиюСобственника(ов)выдаватьнепозднеедвухднейсодняобращениясправкуустановленногообразца,копииизфинансовоголицевогосчетаи(или)издомовойкниги.

3.1.18.Приниматьучастиевприемкеиндивидуальных(квартирных)приборовучетакоммунальныхуслугвэксплуатациюссоставлен иемсоответствующегоактаификсациейначальныхпоказанийприборов.

3.1.19.НеменеечемзатриднядоначалапроведенияработвнутрипомещенияСобственника(ов)согласоватьсясним(и)времядоступавпомещениеилинаправитьему(им)письменноеуведомлениеопроведенииработвнутрипомещения.

3.1.20.НаправлятьСобственнику(ам)предложенияпринеобходимостипроведениякапитальногоремонтаобщегоимуществавМногоквартирномдоме.

3.1.21. Потребованию Собственника (ов) производить сверкуплату за управление Многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества и коммунальные услуги, а также выдавать документы, подтверждающие правильность начисления платы с учетом ответственности качества обязательных требований, установленных законодательством в настоящее время Договором, а также с учетом правильности начисления установленных федеральным законодательством Договором (штрафов, пени).

3.1.22. Предоставлять Собственнику (ам) отчеты о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора и не позднее чем за один месяц до истечения срока его действия.

3.1.23. На основании заявки Собственника (ов) направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу Многоквартирного дома или помещению (ям) Собственника (ов).

3.1.24. Не распространять конфиденциальную информацию (передавать ее иным лицам), касающуюся Собственника (ов) без письменного разрешения Собственника (ов) или наличия иного законного основания.

3.1.25. Представлять интересы Собственника (ов) или лиц, пользующихся принадлежащими им помещениями нараве собственности, в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.1.26. Предоставлять Собственнику (ам) или уполномоченным лицам по их запросам документацию, информацию и сведения, касающиеся управления Многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества.

3.1.27. Передать техническую документацию и иные связанные с управлением домом документы за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора по окончании срока его действия или расторжения, вновь выбранной управляющей компании, товариществу собственников жилья или жилищному кооперативу, или иному специализированному потребительскому кооперативу либо, в случае непосредственного управления Многоквартирным домом Собственниками помещений в доме – одному из Собственников, указанному в решении общего собрания Собственников о выборе способа управления Многоквартирным домом, или, если такой Собственник не указан, любому Собственнику (ам) помещения в доме.

3.1.28. Произвести проверку расчетов по платежам, внесенным Собственником (ами) помещений Многоквартирного дома в соответствии с настоящим Договором; составить Акты проверки произведенных Собственником (и) начислений и осуществленных ими оплат по Акту приема-передачи передаточный Акт проверки в вновь выбранной управляющей компании. Расчеты по актам проверки производятся в соответствии с дополнительным соглашением к настоящему Договору.

3.1.29. Оказывать содействие уполномоченным организациям в установлении эксплуатации технических средств городских систем безопасности, диспетчерского контроля и учета, функционирования некоторых несвязанных жилищными отношениями.

3.2. Управляющая компания вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.2.2. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей компании с данными предоставленными Собственником (и), проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому количеству в соответствии с положениями п. 4.4. настоящего Договора.

3.2.3. В порядке, установленном действующим законодательством взыскивать с виновных сумм не платежей и ущерба, нанесенного на своевременной (или) неполной оплатой.

3.2.4. Готовить к концу каждого года действия Договора предложения Собственнику (ам) по установлению размера платы за управление Многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества Собственников Многоквартирного дома на основании предлагаемого перечня работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, по содержанию и ремонту общего имущества и сметы расходов к нему на предстоящий год, направлять их на рассмотрение и утверждение на общее собрание Собственников помещений.

3.2.5. Для сокращения расходов по доставке платежных документов Собственнику (ам) помещений Многоквартирного дома, использовать обратную сторону извещения в рекламных целях.

3.3. Собственник(и) обязан(ы):

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за помещения и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услугами, а также и в платежи, установленные решением общего собрания Собственников помещений Многоквартирного дома, приняты в соответствии с законодательством. Своевременно представлять Управляющей компании документы, подтверждающие право льготы и лиц, пользующихся его помещением (ями).

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

3.3.3. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей;

б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологическую возможность внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;

в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Собственника (ов) и их оплаты, без согласования с Управляющей компанией;

г) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из системы приборов отопления на бытовые нужды);

д) не допускать выполнения работ и совершения других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства и илй перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;

е) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям запорной арматуре, не загромождать и загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

ж) не допускать производства в помещении работ и совершения других действий, приводящих к порче общего имущества Многоквартирного дома;

з) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;

и) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 час. до 7.00 час. (при производстве ремонтных работ с 8.00 час. до 20.00 час.);

к) информировать Управляющую компанию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения.

3.3.4. При проведении Собственником (и) помещения работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения оплачивать ввоз крупногабаритных строительных материалов сверх платы, установленной в соответствии с разделом 4 настоящего Договора.

3.3.5. Предоставлять Управляющей компании в течение пяти рабочих дней сведения:

а) о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность платы Управляющей компании за управление Многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме в размере пропорционально занимаемому помещению, а также коммунальные услуги возложена Собственником (и) полностью или частично на нанимателя (арендатора) с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), осменно ответственного нанимателя или арендатора;

б) об изменении количества граждан, проживающих в жилом (ых) помещении (ях), включая временно проживающих, а также о наличии у таких лиц льгот по оплате жилых помещений коммунальных услуг для расчета размера их оплаты и взаимодействия Управляющей компании с соответствующими органами исполнительной власти субъекта Российской Федерации или уполномоченным учреждением, решающим в установленном порядке вопросы предоставления субсидий гражданам в порядке ст. 159 Жилищного кодекса Российской Федерации;

в) об изменении объёма потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимов работы установленных в нежилом (ых) помещении (ях) потребляющих устройств водо-, и теплоснабжения, и другие данные, необходимые для определения расчётным путём объёмов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов в расчёта размера их оплаты (Собственник(и) не жилых помещений).

3.3.6. Обеспечивать доступ представителей Управляющей компании в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное Управляющей компанией время, а работников аварийных служб - в любое время.

3.3.7. Сообщать Управляющей компании о выявленных неисправностях общего имущества в Многоквартирном доме.

3.3.8. В согласованные сроки Управляющей компанией составлять акты вверку убытков Управляющей компании, возникающих в результате тарифной разницы на коммунальные услуги и услуги по содержанию Многоквартирного дома.

3.4. Собственник(и) имеет(ют) право:

3.4.1. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей компанией её обязательств по настоящему Договору, входе которого осуществлять в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в Многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ по оказанию услуг Управляющей компанией, связанных с выполнением её обязанностей по настоящему Договору.

3.4.2. Привлекать для контроля качества предоставляемых услуг выполняемых работ по настоящему Договору сторонние организации и специалистов, экспертов. Привлекаемая для контроля организация, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение Собственника(ов), оформленное в письменном виде.

3.4.3. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

3.4.4. Требовать от Управляющей компании возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения или недобросовестного выполнения Управляющей компанией своих обязанностей по настоящему Договору.

4. Установлен размер платы

4.1.

Цена Договора и размер платы за управление Многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества, устанавливается в соответствии с действующими в правовом отношении на общее имущество, пропорциональной занимаемому Собственником(и) помещению.

4.2. Цена настоящего Договора на момент его подписания определяется:

стоимостью услуг и работ по управлению Многоквартирным домом;

стоимостью услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества;

стоимостью коммунальных ресурсов, рассчитываемых как произведение среднего объёма потребляемых ресурсов в Многоквартирном доме и тарифов в соответствии с положениями пп. 4.3 и 4.4. настоящего Договора.

4.3. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных квартирными приборами учета, а также прибором учета общего домовой прибором учета в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, а при отсутствии в квартире (или) общедомовых приборах учета - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых уполномоченными органами в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.4. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным уполномоченными органами в порядке, установленном федеральным законом.

4.5. Плата за управление Многоквартирным домом, содержание и ремонт общего, имущества в доме, соразмерно доле занимаемого помещения, и за коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.6. Плата за управление Многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества Многоквартирного дома и коммунальные услуги вносится в установленные настоящим Договором сроки на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей компанией.

В случае предоставления платежных документов позднее даты, определенной в настоящем пункте, плата за помещение может быть введена с задержкой на срок задержки получения платежного документа.

4.7. В выставляемом Управляющей компанией платежном документе указываются: расчетный счет, на который вносится плата, площадь помещения, количество проживающих (зарегистрированных) граждан, объем (количество) потребленных коммунальных ресурсов, установленные тарифы на коммунальные услуги, размер платы за содержание и ремонт общего имущества Многоквартирного дома, условия исполнения условий настоящего Договора, сумма перерасчета, задолженности Собственника(ов) по оплате общего имущества Многоквартирного дома и коммунальных услуг за предыдущие периоды. В платежном документе также указываются: суммы предоставленных субсидий на оплату жилищных помещений коммунальных услуг; размер предоставленных льгот и компенсаций расходов на оплату услуг и работ по управлению Многоквартирным домом, содержание и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома, а также коммунальных услуг, дата создания платежного документа.

4.8. Сумма начисленных в соответствии с пунктом 14 статьи 155 Жилищного Кодекса Российской Федерации пеней указывается в отдельном платежном документе. В случае предоставления платежного документа позднее даты, указанной в Договоре, дата, с которой начисляются пени, сдвигается на срок задержки предоставления платежного документа.

4.9. Собственник(и) вносят плату за управление Многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества Многоквартирного дома Управляющей компании в соответствии с реквизитами, указываемыми в платежном документе.

4.10. Неиспользование помещений Собственником(ами) не является основанием для внесения платы за управление Многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт Многоквартирного дома, а также за коммунальные услуги.

4.11. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан, внесение платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, газоснабжение, электроснабжение и водоотведение, при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации.

4.12. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме ненадлежащего качества (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, т.е. не оказания части услуги/или невыполнения части работ в Многоквартирном доме, стоимость этих работ уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работ в составе ежемесячной платы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, в соответствии с Правилами содержания, утвержденными Правительством Российской Федерации.

В случае исправления выявленных недостатков, несвязанных с регулярным производимыми работами, в соответствии с установленным в периоды производства работ (услуг), стоимость таких работ может быть включена в плату за содержание и ремонт общего имущества в доме в размере занимаемого помещения в следующие месяцы при уведомлении Собственника(ов).

4.13. Собственник(и) вправе обратиться в Управляющую компанию в письменной форме или сделать это устно в течение 1 месяца после выявления соответствующего нарушения условий Договора по управлению Многоквартирным домом, содержанию и

ремонт общего имущества и требовать с Управляющей компанией в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты обращения извещения о регистрационном номере обращения и последующем удовлетворении либо об отказе в его удовлетворении с указанием причин.

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

4.15. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества (или) сперерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

4.16. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая компания применяет новые тарифы с момента вступления в силу соответствующего нормативного правового акта уполномоченного органа.

4.17. Собственник (и) вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовать от Управляющей организации платежные документы. В случае расчетов, производимых по прибору учета (общедомовому, индивидуальному, квартирному) или отсутствия Собственника (ов) осуществляется перерасчет размера оплаты.

4.18. Очередность погашения требований по денежному обязательству Собственника (ов) перед Управляющей компанией определяется в соответствии с действующим законодательством.

4.19. Услуги (работы) Управляющей компании, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимному согласию Сторон.

5. Ответственность сторон

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

5.2. Управляющая компания несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу Собственников в многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействий, в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

6. Осуществление контроля за выполнением Управляющей компанией обязательств по Договору и порядок регистрации факта нарушения условий настоящего Договора

6.1. Контроль над деятельностью Управляющей компании в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником (ами) в соответствии с их полномочиями путем:

6.1.1. Получения от ответственных лиц Управляющей компании не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг (или) выполненных работ;

6.1.2. Проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);

6.1.3. Подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;

6.1.4. Составления актов о нарушении условий Договора в соответствии с положениями п. 6.2-6.5 настоящего раздела Договора;

6.1.5. Инициирования созыва внеочередного общего собрания Собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и реагированию Управляющей компании на обращения Собственника (ов), с уведомлением о проведении такого собрания (с указанием даты, времени и места) Управляющей компании.

6.1.6. Обращения в органы, осуществляющие государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие инстанции в соответствии с действующим законодательством.

6.2. Акты о нарушении условий Договора составляются в случаях:

6.2.1. Нарушения качества услуг (работ) по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома или предоставления коммунальных услуг, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (ов) и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу многоквартирного дома. В данном случае основанием для уменьшения ежемесячного размера платы за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома в размере, пропорциональном занимаемому помещению, является Акты о нарушении условий Договора;

6.2.2. Неправомерных действий Собственника (ов).

6.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей компании (обязательно), Собственника (ов) (член семьи Собственника (ов)), подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц. Если в течение одного часа в дневное время или трех часов ночью (с 22.00 до 06.00 по местному времени) с момента сообщения о нарушении представитель Управляющей компании не прибыл для проверки факта нарушения или если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, составление акта производится без его присутствия. В этом случае акт подписывается остальными членами комиссии.

6.4. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причин и последствий (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (ов), описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемку) повреждений имущества); всеразногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и Собственника (ов) (член семьи Собственника (ов)).

6.5. Акт составляется в присутствии Собственника (член семьи Собственника), права которого нарушены. При отсутствии Собственника (ов) (член семьи Собственника (ов)) акт проверки составляется комиссией без его (их) участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей, родственников). Акт проверки составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр акта вручается Собственнику (ам) (члену семьи Собственника (ов)) под расписку.

6.6. Принятые решения общего собрания Собственников о комиссии по обследованию и выполнению работ и услуг по Договору являются для Управляющей компании обязательными. По результатам комиссии по обследованию составляется соответствующий Акт, экземпляры которого должны быть предоставлены инициатору проведения общего собрания Собственников.

7. Порядок изменения и расторжения Договора

7.1. Настоящий Договор может быть расторгнут:

7.1.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Собственника (ов) в случае отчуждения ранее находящегося в его (их) собственности помещения, вследствие заключения какого-либо договора (купли-продажи, мены, аренды и пр.), путем уведомления Управляющей компании о произведенных действиях по помещению и приложением соответствующего документа;

б) по инициативе Управляющей компании, о чём Собственник(и) должен(ы) быть предупреждён(ы) не позже, чем за два месяца до прекращения настоящего Договора, в случае если дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая компания не отвечает.

7.1.2.Посоглашениюсторон.

7.1.3.Всудебномпорядке.

7.1.4.ВслучаесмертиСобственника(ов),соднясмерти.

7.1.5.ВслучаеликвидацииУправляющейкомпании.

7.1.6.ВсвязисокончаниемсрокадействияДоговораиуведомленияоднойизСторондругойСтороныонежелании(отсутствии заинтересованности) егопродлевать.

7.1.7.Пообстоятельствамнепреодолимойсилы.

7.2.ПриотсутствиизаявленияоднойизСторонопрекращенииДоговорапоокончаниисрокадействияДоговорсчитаетсяпродленнымна тотжесрокинатехжеусловиях(илииных в соответствии с п.3.2.4.Договора).

7.3.НастоящийДоговорводностороннемпорядкепоинициативелюбойизСторонсчитаетсярасторгнутымчерезтримесяцасмомента направлениядругойСторонеписьменногоуведомлениязаисключениемслучаевуказанныхвбз. 1п/па)п. 7.1.1. настоящегоДоговора.

7.4.ВслучаерасторженияДоговораодностороннемпорядкепоинициативеУправляющейкомпаниипооснованиям, указаннымвнас тоящемДоговоре, УправляющаякомпанияодновременносуведомлениемСобственника(ов)должнауведомитьорганыисполнительнойвлас тидляпринятияимисоответствующихрешений.

7.5.ДоговорсчитаетсяисполненнымпослевыполненияСторонамивзаимныхобязательствипорегулированиявсехспоровмеждуУпра вляющейкомпаниейиСобственником(и).

7.6.РасторжениеДоговоранявляетсядляСобственника(ов)основаниемдляпрекращенияобязательствпооплатепроизведенныхУп равляющейкомпаниейзатрат(услугиработ)вовремядействиянастоящегоДоговора.

7.7.ВслучаепереплатыСобственником(и)средствзауслугипонастоящемуДоговорунамоментегорасторженияУправляющаякомпа нияобязанауведомитьСобственника(ов)осуммепереплаты.ПолучитьотСобственника(ов)распоряжениеоперечисленииизлишнеполучен ныхейсредствнауказанныймсчет.

7.8.ИзменениеусловийнастоящегоДоговораосуществляетсявпорядке,предусмотренномжилищнымигражданскимзаконодательс твом.

8.Особыеусловия

8.1.Всеспоры,возникшиеизДоговораиливсвязисним,разрешаютсяСторонамипутемпереговоров.ВслучаееслиСторонынемогутдо стичьвзаимногосоглашения,спориразногласияразрешаютсявсудебномпорядкевсоответствиисдействующимзаконодательствомРосси йскойФедерации.

9.Форс-мажор

9.1.Управляющаякомпания,неисполнившаяилиненадлежащимобразомисполнившаяобязательствавсоответствииснастоящимДо говором,несетответственность,еслинедокажет,чтонадлежащееисполнениеоказалосьневозможнымвследствиенепреодолимойсилы,тоес тьчрезвычайныхинепредотвратимыхприданныхусловияхобстоятельств.

9.2.Еслиобстоятельствапреодолимойсилыдействуютвтечениеболеедвухмесяцев,любаяизСторонвправеотказатьсяотдальнейш еговыполненияобязательствпоДоговору,причемоднаизСтороннеможеттребоватьотдругойвозмещениявозможныхубытков.

9.3.Сторона,оказавшаясяневостояниивыполнитьсвоиобязательствапоДоговору,обязананезамедлительноизвеститьдругуюСтор онуонаступленииилипрекращениидействияобстоятельств,препятствующихвыполнениюэтихобязательств.

10.СрокдействияДоговора

10.1. Настоящей Договорсчитается заключенным,если между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора.

10.2. Срок действия настоящего договора с 18.03.2012 г по 18.03.2013 г

10.3. Настоящий Договор признается заключенным в момент получения лицом, направившим оферту, ее акцепта.

10.4.

НастоящийДоговорсоставленвдвухэкземплярах,поодномудлякаждойизСторон.Обаэкземпляраидентичныиимеютдинаковуююридиче скуюсилу.

Приложение №1 и Приложение № 2 являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

11.Реквизитысторон:

Управляющаякомпания:

ООО«Пилот Сервис»

Юр.адрес:392004, г. Тамбов, ул. Сенько 24 А

ИНН/КПП6829081250/682901001

ОГРН1126829001793

Банк:Филиал ОАО «ВБРР» в г. Орле

р/сч 40702810504010000195

БИК 045402775

к/с 30101810100000000775 в ГРКЦ ГУ

Банка России по Орловской области

ОКАТО68401373000

Генеральный директор ООО«Пилот Сервис»

Собственник(и)

(представительсобственника(ов)):

(фамилия,имяиотчество)

Паспортныеданные:

Паспортсерии _____ № _____

Выдан _____ (когда) _____

(кем)

Кодподразделения _____

М.п. _____ Е.В.Меликсетова