

**Договор
управления многоквартирным домом**

г. Рязань

16.11.2019

ООО УО «Горожанин», в лице директора Кулаева Александра Борисовича, действующего на основании Устава, лицензии на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами №062-00139 от 02.07.2015г. именуемое в дальнейшем «Управляющая организация (Исполнитель)», с одной стороны,

и Председателя Совета многоквартирного дома,

Сидимой Надежда Николаевна

именуемый (ая) в дальнейшем «Собственник» помещения МКД, расположенного по адресу: г. Рязань, ул. Зубковой, д.5 корп.1 кв. 15 с другой стороны, вместе именуемые заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. При исполнении настоящего Договора стороны руководствуются положениями настоящего Договора и положениями:

- Жилищного Кодекса РФ;
- Гражданского Кодекса РФ;
- Закона от 23.11.2009 №261-ФЗ «Об энергоснабжении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;
- постановление Правительства от 06.05.2011г. №354 « О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»;
- постановление Правительства от 13.08.2006г. №491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность»;
- постановление Правительства от 03.04.2013г. №290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке оказания и выполнения»;
- постановление Правительства от 11.05.2013г. №416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами»;
- иные нормативно-правовые документы.

1.2. Управление многоквартирным домом, исходя из его технического состояния и задания собственников помещений, осуществляется по Договору в целях сохранения многоквартирного дома в существующем состоянии, отвечающем требованиям надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме;

1.3. Настоящий договор размещается Управляющей организацией в ГИС ЖКХ в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

2. Предмет договора

2.1. Управляющая организация по заданию и за счет собственников помещений обеспечивать управление многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу: **г. Рязань, ул. Зубковой, д.5 корп.1** (далее Многоквартирный дом),

2.2. Многоквартирный дом, введенный в эксплуатацию, расположен по адресу: г. Рязань, ул. Зубковой, д.5 корп.1

2.3. Основные характеристики многоквартирного дома на момент заключения настоящего договора, состав и техническое состояние общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, приведены в приложении N 1 к настоящему договору.

2.4. Управление многоквартирным домом в рамках настоящего договора осуществляется в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, решения вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

2.5. Собственник помещений МКД дает согласие на обработку и передачу персональных данных третьим лицам для начисления суммы оплаты за содержание и ремонт помещений, а также взыскания задолженности.

2.6. Перечень работ и услуг по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также периодичность и сроки их выполнения приведены в приложении N 2 к настоящему договору.

2.7. Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом, направленных на достижение целей управления многоквартирным домом, периодичность и сроки их выполнения приведены в приложении N 3 к настоящему договору.

2.8. Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом в Многоквартирном доме и имуществом Собственника является:

- по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен жилого помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение;
- на системах холодного водоснабжения – первое сварное соединение со стояками или первое отключающее устройство, расположенное на ответвлениях от стояка;
- на системе канализации – точка соединения со стояком канализации;
- на системе газоснабжения – первое сварное соединение со стояками или первое отключающее устройство, расположенное на ответвлениях от стояка;
- на системе электроснабжения – входные соединительные клеммы автоматических выключателей, расположенных в этажном щитке. Квартирный электросчетчик не является общим имуществом.

3. Сроки начала и окончания осуществления деятельности по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме

3.1. Настоящий Договор заключен сроком на 3 года.

3.2. Управляющая организация обязана приступить к управлению многоквартирным домом не ранее даты включения многоквартирного дома в реестр лицензий субъекта Российской Федерации.

3.3. В случае, если за 60 дней до истечения срока действия настоящего Договора ни одной из сторон не будет в письменной форме заявлено о расторжении договора управления многоквартирным домом в одностороннем порядке в связи с неисполнением условий настоящего Договора, договор считается пролонгированным на тех же условиях и на тот же срок.

3.4. Договор может быть расторгнут:

- по решению общего собрания собственников многоквартирного дома;
- по соглашению сторон.

3.5. Договор считается расторгнутым с одним из собственников с момента прекращения у данного собственника права собственности на помещение в многоквартирном доме и представления подтверждающих документов.

3.6. В случае досрочного расторжения настоящего договора, собственники несут материальную ответственность за причиненные убытки управляющей организации, возникшие по причине досрочного расторжения договора управления пропорционально жилой площади находящейся в их собственности.

3.7. Изменение и (или) расторжение настоящего Договора осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством и положениями настоящего Договора. Решение об изменении и (или) расторжении настоящего Договора принимается общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации. Изменение и дополнение к настоящему Договору сформилируются путем составления дополнительного соглашения к настоящему Договору.

В случае расторжения договорных отношений обработка персональных данных собственников помещений прекращается. Персональные данные после прекращения обработки подлежат уничтожению в установленные сроки, если собственник помещений (в письменной форме) не поручил передать такие данные уполномоченному им лицу.

Расторжение договора не является основанием для прекращения обязательств по оплате произведенных Управляющей организацией затрат на услуги и работы во время действия настоящего договора.

3.8. Изменение настоящего договора осуществляется в порядке, предусмотренном законодательством и настоящим договором.

3.9. Управление осуществляется в отношении многоквартирного дома, как самостоятельного объекта управления, с учетом состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества в зависимости от геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома, а также исходя из Перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме.

3.10. Перечень выполняемых Управляющей организацией работ и оказываемых услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме на весь срок действия настоящего договора утвержден постановлением Правительства от 03.04.2013г. №290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке оказания и выполнения»;

3.11. Изменение перечня работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме осуществляется в порядке, определенном в приложении N 4 к настоящему договору.

3.12. Работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме предоставляются Управляющей организацией самостоятельно либо путем привлечения третьих лиц.

3.13. Управляющая организация приступает к выполнению работ, оказанию услуг по содержанию и ремонту общего имущества, а также к осуществлению иной деятельности - с даты начала управления многоквартирным домом.

3.14. Сдача-приемка выполненных работ (оказанных услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, осуществляется на основании акта, подписываемого Управляющей организацией и Застройщиком. Примерная форма акта выполненных работ и (или) оказанных услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме приведена в приложении N 5 к настоящему договору.

3.15. Порядок приемки работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме определен в приложении N 6 к настоящему договору.

4. Права и обязанности сторон

4.1. Управляющая организация обязуется:

4.1.1. Обеспечивать управление многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу: г. Рязань, ул. Зубковой, д.5, корп.1, осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность,

4.1.2. Содержать общее имущество в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации (в том числе о санитарно – эпидемиологическом благополучии населения, техническом регулировании, защите прав потребителей) в состоянии обеспечивающем:

- соблюдение характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома;
- безопасность для жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических и юридических лиц, государственного, муниципального и иного имущества;
- доступность пользования жилыми и (или) нежилыми помещениями, помещениями общего пользования, а также земельным участком, на котором расположен многоквартирный дом;
- соблюдение прав и законных интересов собственников помещений, а также иных лиц;
- постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества, для предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в многоквартирном доме, в соответствии с правилами предоставления коммунальных услуг гражданам;
- поддержания архитектурного облика Многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией для строительства или реконструкции Многоквартирного дома.

4.1.3. В установленном законодательством Российской Федерации порядке принимать, хранить и передавать техническую документацию на Многоквартирный дом и иные документы, вносить в них необходимые изменения, связанные с управлением общим имуществом.

4.1.4. Выполнение работ и оказание услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме обеспечивается, в том числе, путем:

- определения способа оказания услуг и выполнения работ;
- подготовки заданий для исполнителей услуг и работ;
- выбора, в том числе на конкурсной основе, исполнителей услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений в многоквартирном доме;
- осуществление контроля за оказанием услуг и выполнением работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме исполнителями этих работ, в том числе документальное оформление приемки таких услуг и работ, а также фактов выполнения услуг и работ ненадлежащего качества.

4.1.5. Обеспечить круглосуточную аварийно – диспетчерскую службу, при этом в ночное время (17.00-8.00) авария только локализуется. Устранение причин аварии производится в рабочее время. Аварийно – диспетчерская служба осуществляет прием и исполнение поступивших заявок от собственников и пользователей помещений в соответствии с положениями раздела 4 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 №416.

Информация о телефонах АДС размещается в местах, доступных всем собственникам помещений МКД: в помещениях общего пользования и (или) лифтах МКД, а также на официальном сайте управляющей организации и в ГИС ЖКХ.

4.1.6. Незамедлительно информировать собственников о предстоящих ремонтных работах, об отключении, испытании, ином изменении режима работы инженерных сетей.

4.1.7. Самостоятельно и (или) с привлечением других лиц обслуживать внутридомовые инженерные системы, с использованием которых предоставляются коммунальные услуги потребителю.

4.1.8. Обеспечивать мероприятия по сбору платежей за содержание, техническую эксплуатацию, обеспечивать бесперебойную работу санитарно – технического оборудования многоквартирного дома, а также взысканию задолженности с собственников за указанные услуги.

4.1.9. Рассматривать обращения собственников по вопросам выполнения работ и оказания услуг в рамках обязательств по Договору.

4.1.10. Информировать потребителя в течение суток со дня обнаружения неполадок в работе внутридомовых инженерных систем и (или) инженерных коммуникаций и оборудования, расположенных вне многоквартирного дома (в случае личного обращения – немедленно), о причинах и предполагаемой продолжительности приостановки или ограничения предоставления коммунальных услуг, а также причинах нарушения качества предоставления коммунальных услуг.

4.1.11. В случае возникновения аварийной ситуации в помещении, находящемся в собственности, пользовании собственников, грозящей повреждением имущества других собственников (при отсутствии собственников, сведений о месте работы, постоянном месте жительства, либо нахождении в момент аварии), ликвидировать ее своими силами и всеми возможными средствами, в соответствии с действующим законодательством.

4.1.12. Проводить текущие, внеочередные и сезонные осмотры общего имущества МКД. Результаты осмотров оформлять в порядке, установленном Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством РФ от 13.08.2006 №491.

4.1.13. Представлять собственникам помещений Отчет о выполнении условий Договора ежегодно в течении 1 квартала текущего года за предыдущий, путем его размещения на официальном сайте ГИС ЖКХ. При отсутствии письменных мотивированных возражений собственников, направленных в адрес управляющей организации в течении 15 дней с момента представления Отчета, Отчет считается утвержденным без претензий и возражений.

4.1.14. Представлять интересы собственников, связанные с управлением многоквартирного дома, в государственных органах, судах общей юрисдикции, арбитражных судах со всеми права предусмотренные АПК РФ, ГПК РФ и других организациях, а также интересы собственников, связанные с исполнением гарантийных обязательств застройщика, при выявлении недостатков.

4.1.15. Обеспечить возможность осуществления собственниками помещений контроля за исполнением Управляющей организацией обязательств по Договору.

4.1.16. Вести учет жалоб (заявлений, обращений, требований и претензий) потребителей по качеству содержания и ремонта общего имущества, учет сроков и результатов их рассмотрения и исполнения, а также в сроки, установленные жилищным законодательством направлять потребителю ответ о ее (его) удовлетворении либо об отказе в удовлетворении с указанием причин отказа.

4.1.17. Осуществлять раскрытие информации согласно Постановлению Правительства от 23 сентября 2010 года № 731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами», Постановлению Правительства от 27 сентября 2014 №988 "О внесении изменений в стандарт раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, а также путем и способами определенными общим собранием собственников помещений многоквартирного дома и Приказу Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 22 декабря 2014 года №882/пр.

4.2. Управляющая организация вправе:

4.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему договору.

4.2.2. Требовать от собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме внесения платы по договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами.

4.2.3. Использовать персональные данные собственников помещений при:

- формировании платежного документа специализированной организации или информационно – расчетным центром, с которым УО заключен договор;
- размещении информации о размере платы за содержание помещения в системе как у самой УО, так и иной организации, с которой заключен договор;
- ведение судебной и досудебной работы, направленной на снижение размера задолженности собственников помещений, оказываемые и выполняемые по договору, а также для взыскания задолженности с собственников помещений.

4.2.4. Реализовывать иные права, предусмотренные действующим законодательством.

4.3. Собственник обязуется:

4.3.1. Обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме.

4.3.2. Обеспечивать выполнение всеми собственниками и пользователями помещений в многоквартирном доме обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество.

4.3.3. Обеспечивать своевременное и в полном объеме внесение собственниками и пользователями помещений в многоквартирном доме платы по настоящему договору.

4.3.4. Предоставлять информацию, необходимую для выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему договору.

4.3.5. При обнаружении неисправностей инженерных сетей, оборудования, общедомовых, индивидуальных (квартирных, комнатных) приборов учета немедленно сообщать о них письменно по электронной почте или устно по телефону в Управляющую организацию и (или) аварийно-диспетчерскую службу при наличии возможности принимать все доступные меры

по их устранению.

4.3.6. При неиспользовании помещения собственниками и пользователями помещений в многоквартирном доме сообщать Управляющей организации их контактные телефоны и адрес почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, обеспечивающих доступ к соответствующему помещению при отсутствии собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме.

4.3.7. Заключить от своего имени договора с ресурсоснабжающими организациями на представление (поставку) коммунальных услуг и с региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами.

4.3.8. Передать персональные данные на обработку и передачу третьим лицам, для осуществления начисления платы за содержание и ремонт помещений, а также для взыскания задолженности.

4.3.9. Нести иные обязанности в соответствии с действующим законодательством.

4.4. Собственник вправе:

4.4.1. Получать информацию об организациях (название, контактные телефоны, телефоны аварийных служб), осуществляющих обслуживание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;

4.4.2. Знакомиться с договорами, заключенными Управляющей организацией в целях реализации настоящего договора.

4.4.3. Участвовать в планировании работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, принятии решений при изменении плана работы.

4.4.4. Реализовывать иные права, предусмотренные действующим законодательством.

5. Порядок определения цены договора, размере платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за жилищно-коммунальные услуги, а также порядок внесения такой платы

5.1. Плата за содержание жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства.

5.2. Ежемесячная плата за содержание и ремонт общего имущества определяется общей стоимостью работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме и составляет 14 руб. 00 копеек (без учета стоимости коммунальных ресурсов на общедомовые нужды холодного водоснабжения – 0,09 руб., стоимости коммунальных ресурсов на общедомовые нужды по электроэнергии – 0,60 руб., на общедомовые нужды горячего водоснабжения 0,53 руб.), равен стоимости платы за содержание и ремонт жилого помещения дома в размере за 1 кв.м. общей площади квартиры в месяц, устанавливаемой Администрацией города Рязани. Размер платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме определяется с учетом предложений управляющей организации. Размер платы должен быть соразмерным утвержденному перечню, объемам и качеству услуг и работ, позволяющим осуществлять надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме.

5.3. Расчетный период для оплаты жилищно-коммунальных услуг устанавливается равным календарному месяцу.

5.6. Размер платы собственника за содержание и ремонт жилого помещения определяется как произведение общей площади его помещений на размер платы за 1 м² такой площади в месяц.

5.7. При управлении многоквартирным домом управляющей организацией коммунальные услуги собственникам помещений в многоквартирном доме предоставляются ресурсоснабжающими организациями.

5.8. Размер платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 N 354 "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов", с учетом особенностей, предусмотренных нормативными актами, регулирующими порядок установления и применения социальной нормы потребления электрической энергии (мощности) по тарифам (ценам) для потребителей, установленным ресурсоснабжающей организацией в порядке, определенном законодательством Российской Федерации о государственном регулировании цен (тарифов).

В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта.

5.9. Оплата за коммунальные услуги (ХВС, ГВС, отопление, электроснабжение, водоотведение), в том числе региональному оператору по обращению с твердыми коммунальными отходами, производится собственниками непосредственно ресурсоснабжающим организациям, предоставляемые данные услуги.

5.10. Плата за содержание и ремонт жилого помещения вносится ежемесячно до 10-го (десятого) числа месяца, следующего за предыдущим путем внесения денежных средств на лицевой счет через платежного агента либо путем внесения денежных средств в кассу Управляющей организации.

Плата за содержание и ремонт жилого помещения вносится соразмерно доле собственника в общем имуществе собственников многоквартирного дома.

5.11. Неиспользование собственниками помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

5.12. Лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение, обязаны уплатить кредитору пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с тридцать первого дня, следующего

за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение девяноста календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения девяноста календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девяностодневный срок оплата не произведена. Начиная с девяноста первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере одной сто тридцатой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки. Увеличение установленных настоящей частью размеров пеней не допускается.

5.13. В случаях оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, указанных в приложении №2 к настоящему договору, ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, стоимость этих работ уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с Правилами содержания общего имущества.

При этом услуги считаются оказанными или выполненными с ненадлежащим качеством в случае их несоответствия требованиям Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правил предоставления коммунальных услуг гражданам, иным требованиям законодательства Российской Федерации.

5.14. Изменение размера платы за содержание и ремонт жилого помещения на последующий календарный год производится в соответствии с решением органа местного самоуправления об установлении размера платы для нанимателей жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда.

5.15 В случае непринятия решения Администрацией г. Рязани по изменению размера платы за содержание и ремонт жилого помещения на следующий календарный год, изменение размера платы за содержание и ремонт жилого помещения на следующий календарный год, с учетом предложений управляющей организации, принимается на общем собрании собственников.

5.16 В случае непринятия собственниками многоквартирного дома решения по изменению размера платы за содержание и ремонт жилого помещения на следующий год, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения (за исключением размера платы за коммунальные ресурсы, предоставляемые на содержание общего имущества многоквартирного дома) подлежит индексации с учетом уровня инфляции. Уровень инфляции определяется исходя из изменения индекса потребительских цен за предшествующий год опубликованного Территориальным органом Федеральной службы государственной статистики по Рязанской области на официальном сайте: <http://ryazan.gks.ru/>.

Индексацию производит управляющая организация. Установление размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в указанном порядке не требует подписания дополнительного соглашения к договору.

5.17. При изменении размера платы по настоящему договору Управляющая организация уведомляет собственника путем размещения на информационных стендах дома и производит перерасчет стоимости услуг с момента изменения.

5.18. В случае изменения тарифов и нормативов потребления ресурсоснабжающими организациями, размер расходов на оплату коммунальных ресурсов, используемых в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме по всем видам услуг, подлежит перерасчету и включению в оплату за содержание жилого (нежилого) помещения без подписания дополнительного соглашения к договору.

5.19. В случае изменения тарифов и нормативов ресурсоснабжающими организациями, а также в случаях потребления сверх нормативов ресурсов, управляющая компания в праве распределить между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения плату за потребленный объем ресурсов предназначенных на обслуживание общедомовых нужд в МКД.

5.20 Плата за содержание жилого помещения вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем. Собственники и иные пользователи, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за содержание жилого помещения, обязаны уплатить Подрядчику пени в установленном действующим законодательством размере (с 91 дня 1/300 ставки рефинансирования от суммы задолженности за каждый день просрочки).

5.21. Льготы на оплату содержания жилья и коммунальных услуг, предоставляются в порядке и на условиях, установленных федеральными законами, законами субъектов Российской Федерации и нормативно – правовыми актами органов местного самоуправления.

6. Информационное взаимодействие сторон

6.1. В целях обеспечения доступа собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме к информации, связанной с исполнением настоящего договора, Управляющая организация предоставляет Собственник, собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме информацию:

- о многоквартирном доме, в том числе характеристику многоквартирного дома (включая адрес многоквартирного дома, год постройки, этажность, количество квартир, площадь жилых и нежилых помещений и помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, уровень благоустройства, серия и тип постройки, кадастровый номер (при его наличии), площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме, конструктивные и технические параметры многоквартирного дома), а также информацию о системах инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме;

- о выполняемых работах (оказываемых услугах) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и иных услугах, связанных с достижением целей управления многоквартирным домом, в том числе сведения о стоимости указанных работ (услуг) и иных услуг;

- об использовании общего имущества в многоквартирном доме;

- о капитальном ремонте общего имущества в многоквартирном доме;

- о проведенных общих собраниях собственников помещений в многоквартирном доме, результатах (решениях) таких собраний;

- об исполнении Управляющей организацией настоящего договора за год;

- о порядке обработки персональных данных собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме.

6.2. Управляющая организация предоставляет информацию, указанную в п. 6.1 настоящего договора, путем:

- обязательного опубликования на официальном сайте в сети Интернет;

- размещения на информационных стендах (стойках) в помещении Управляющей организации;

- предоставления информации на основании запросов, поданных в письменном или электронном виде.

6.3. Адрес официального сайта в сети Интернет, на котором размещена информация, сообщается Управляющей организацией по запросу собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме.

6.4. Информационные стенды (стойки) должны располагаться в доступном для посетителей месте и оформляться таким образом, чтобы можно было свободно ознакомиться с размещенной на них информацией в течение всего рабочего времени Управляющей организации.

6.5. Предоставление информации по запросу, поступившему в электронной форме, осуществляется Управляющей организацией по адресу электронной почты Застройщика, собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме в течение десяти рабочих дней со дня поступления запроса.

6.6. Компетенция общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, порядок и финансовое обеспечение созыва собрания, порядок подготовки, проведения и работы общего собрания собственников в многоквартирном доме, порядок хранения протоколов общих собраний установлены Регламентом проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, являющимся приложением и неотъемлемой частью настоящего договора.

6.7. Общие правила проживания в многоквартирном доме и использования общего имущества собственников помещений многоквартирного дома, включая порядок передачи общего имущества в пользование третьим лицам и условия распоряжения средствами, поступившими в результате такой передачи, приведены в приложении N7 к настоящему договору.

7. Рассмотрение жалоб и претензий

7.1. Управляющая организация рассматривает жалобы и претензии (далее - обращения) Застройщика, собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме, связанные с управлением многоквартирным домом, содержанием и ремонтом жилого/нежилого помещения, содержанием и ремонтом общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в сроки, установленные действующим законодательством, а также ведет их учет, принимает меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков.

7.2. В случае отсутствия сроков, установленных действующим законодательством, ответ на обращение собственнику и пользователю помещений в многоквартирном доме должен быть направлен в течение тридцати дней со дня регистрации письменного обращения.

7.3. Управляющая организация обеспечивает объективное, всестороннее и своевременное рассмотрение обращения.

7.5. Ответ на обращение подписывается руководителем Управляющей организации либо уполномоченным на то лицом.

7.6. Ответ на обращение, поступившее в Управляющую организацию в форме электронного документа, направляется в форме электронного документа по адресу электронной почты, указанному в обращении, или в письменной форме по почтовому адресу, указанному в обращении.

8. Ответственность сторон

8.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения своих обязательств по настоящему договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

8.2. Управляющая организация несет ответственность перед собственниками и пользователями помещений в многоквартирном доме за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме и качество которых должно соответствовать требованиям технических регламентов и установленных Правительством Российской Федерации правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, за предоставление коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома, качество которых должно соответствовать требованиям установленных Правительством Российской Федерации правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах.

8.3. Управляющая организация не несет ответственности перед собственником за перебой (временное прекращение) и/или изменения параметров коммунальных услуг, если это связано с ликвидацией аварии, ремонтом или техническим обслуживанием инженерного оборудования управляющей организации или аварийными службами, а также за ущерб любого рода, явившийся прямым либо косвенным результатом таких перебоев в работе какого-либо инженерного оборудования ресурсоснабжающей организации или какого-либо оборудования в помещении собственника.

9. Порядок разрешения споров

9.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении настоящего договора, будут по возможности разрешаться путем переговоров между Сторонами.

9.2. В случае если Стороны не придут к соглашению, споры разрешаются в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

12. Заключительные положения

12.1. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, - по одному экземпляру для каждой из Сторон.

12.2. Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами.

12.3. Условия настоящего договора являются одинаковыми для всех собственников помещений.

12.4. Настоящий договор размещается Управляющей компанией в системе в порядке, установленном федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере информационных технологий, совместно с федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

12.5. Заявления, уведомления, извещения, требования или иные юридически значимые сообщения, с которыми договор связывает гражданско-правовые последствия для Сторон настоящего договора, влекут для этого лица такие последствия с момента доставки соответствующего сообщения Стороне или ее представителю.

Юридически значимые сообщения подлежат передаче путем почтовым отправлением по адресу: 390037, г. Рязань, ул. Зубковой, д.12, или по электронной почте: gorozhanin62@gmail.ru.

Сообщение считается доставленным и в тех случаях, если оно поступило Стороне, которой оно направлено, но по обстоятельствам, зависящим от нее, не было ей вручено или Сторона не ознакомилась с ним.

12.6. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

13. Реквизиты и подписи сторон
«Управляющая организация»

ООО УО «Горожанин»
Адрес: 390037, г.Рязань, ул.Зубковой, д. 12
Тел./факс: 41-61-84,
e-mail: gorozhanin62@gmail.com
р/сч. 40702810200000007044
в Прио-Внешторбанк (ПАО) г. Рязань
к/сч. 30101810500000000708
БИК 046126708
ИНН/КПП 6230079831/623001001
ОГРН 11362300000499

М.П.



«Собственник»

Гукина Надежда Николаевна
Паспорт: 6106 407399 Рязань
отделом УФМС России по Ряз. обл. в
Ок. районе г. Рязань 16.07.2007г.
Адрес регистрации: г. Рязань ул. Зубковой
д. 5, керт. 2, кв. 15

Тел. 8-920-967-14-06

Мен | Гукина Н.Н.

**Состав и состояние общего имущества
многоквартирного дома по адресу: г. Рязань, ул. Зубковой, д.5 корп.1**

1. Год постройки: 1972
2. Вид собственности: частная
3. Материал стен: блоки
4. Число этажей: 5
5. Наличие подвала или полуподвала: 850
6. Технический этаж 1: кв.м
6. Технический этаж 2: кв.м
7. Вид кровли: Плоская рулонная из 2-х слоев техноэласта с утеплением пенолисти рольным и плитами
8. Количество лифтов: 0 ед.
9. Общая площадь: 3387,7 кв.м
9. а) в том числе жилая: 2904,3 кв.м
10. Количество квартир: 80 ед.
10. а) однокомнатных (кол-во, общая площадь, жилая площадь): 40 ед. 1247,5 кв.м 697,4
10. б) двухкомнатных (кол-во, общая площадь, жилая площадь): 40 ед. 1656,4 кв.м 1062,8
10. в) трехкомнатных (кол-во, общая площадь, жилая площадь): ед. кв.м
10. г) четырехкомнатных (кол-во, общая площадь, жилая площадь): ед. кв.м
10. д) пятикомнатных (кол-во, общая площадь, жилая площадь): ед. кв.м
11. Количество приватизированных квартир и их площадь: ед. кв.м
12. Количество нанимателей и площадь их жилых помещений: ед. кв.м
13. Площадь
13. а) нежилых помещений не входящих в состав общего имущества : кв.м
13. б) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме): кв.м
14. Количество лестничных пролетов: 4
15. Уборочная площадь лестниц: 304,4 кв.м
16. Уборочная площадь общих коридоров: кв.м
17. Площадь придомового земельного участка: 3844 кв.м

2. Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки

Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее), в том числе количественные показатели	Техническое состояние элементов общего имущества
1. Фундамент	Железобетонные сваи	удовлетворительное
2. Наружные и внутренние капитальные стены	Блочные	удовлетворительное
3. Перегородки	гипсолитовые	
4. Перекрытия - чердачные - междуэтажные - подвальные - балконные	Железобетонные плиты	удовлетворительное
5. Крыша	Мягкая	удовлетворительное
6. Полы	Деревянные, керамическая плитка	удовлетворительное
7. Проемы - окна - двери	Деревянные, пластиковые, железные	удовлетворительное
8. Отделка - внутренняя		удовлетворительное
9. Вентиляция		удовлетворительное
10. Газоснабжение	Горгаз	удовлетворительное
11. Холодное водоснабжение	водоканал	удовлетворительное
12. Горячее водоснабжение	РМПТС	удовлетворительное
13. Водоотведение	Водоканал	удовлетворительное
14. Отопление	РМПТС	удовлетворительное
15. Лифты	-----	
16. Электрооборудование		удовлетворительное
17. ОДИУ	Счетчик 06000759	удовлетворительное
18. контейнерная площадка		удовлетворительное



«Собственник»
Семин Н.Н.
М.П.