

Договор №

управления многоквартирным домом

г.Славгород

«___» _____ 20__ года.

Общество с ограниченной ответственностью «Дом 1» (далее «Управляющая компания») в лице генерального директора Рубан Татьяны Григорьевны, действующего на основании Устава, и Собственники/Наниматели (далее «Собственник») жилых/нежилых помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу _____, указанные в прилагаемом реестре собственников помещений (прил.1), действующие от своего имени, заключили настоящий Договор.

Целью настоящего Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий 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. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

При исполнении настоящего Договора стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским Кодексом РФ, Жилищным Кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах, а также иными соответствующими нормативно-правовыми актами.

В настоящем Договоре использованы следующие понятия и определения (согласно действующему жилищному законодательству):

- **«собственник»** - лицо, пользующееся на праве собственности или ином законном основании помещением в многоквартирном доме, жилым домом, домовладением, потребляющее коммунальные услуги;
- **«управляющая компания»** - организация, выполняющая функции по управлению многоквартирным домом и предоставлению коммунальных услуг, а также выполняющая работы по содержанию и текущему ремонту общедомового имущества многоквартирного дома;
- **«коммунальные услуги»** - осуществление деятельности исполнителя по подаче потребителям любого коммунального ресурса в отдельности или 2 и более из них в любом сочетании с целью обеспечения благоприятных и безопасных условий использования жилых, нежилых помещений, а также общего имущества в многоквартирном доме;
- **«коммунальные ресурсы»** - холодная вода, горячая вода, электрическая энергия, природный газ, тепловая энергия, используемые для предоставления коммунальных услуг. К коммунальным ресурсам приравниваются также сточные бытовые воды, отводимые по централизованным сетям инженерно-технического обеспечения;
- **«жилое помещение»** - изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства);
- **«нежилое помещение в многоквартирном доме»** - помещение в многоквартирном доме, которое не является жилым помещением и общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме;
- **«общедомовое имущество»** - имущество, принадлежащее собственникам помещений в многоквартирном доме на праве общей долевой собственности, не являющееся частями квартир и предназначенное для обслуживания более одного жилого и/или нежилого помещения;
- **«норматив потребления коммунальной услуги»** - количественный показатель объема потребления коммунального ресурса, утверждаемый в установленном порядке органами государственной власти субъектов Российской Федерации и применяемый для расчета размера платы за коммунальную услугу при отсутствии приборов учета;
- **«ресурсоснабжающая организация»** - юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, а также индивидуальный предприниматель, осуществляющие продажу коммунальных ресурсов (отведение сточных бытовых вод);
- **«внутридомовые инженерные системы»** - являющиеся общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме инженерные коммуникации (сети), механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, предназначенные для подачи коммунальных ресурсов от централизованных сетей инженерно-технического обеспечения до внутриквартирного оборудования, а также для производства и предоставления исполнителем коммунальной услуги по отоплению и (или) горячему водоснабжению;
- **«внутриквартирное оборудование»** - находящиеся в жилом или нежилом помещении в многоквартирном доме и не входящие в состав внутридомовых инженерных систем многоквартирного дома инженерные коммуникации (сети), механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, с использованием которых осуществляется потребление коммунальных услуг;
- **«индивидуальный прибор учета»** - средство измерения (совокупность средств измерения и дополнительного оборудования), используемое для определения объемов (количества) потребления коммунального ресурса в одном жилом или нежилом помещении в многоквартирном доме;
- **«коллективный (общедомовой) прибор учета»** - средство измерения (совокупность средств измерения и дополнительного оборудования), используемое для определения объемов (количества) коммунального ресурса, поданного в многоквартирный дом;

- «**централизованные сети инженерно-технического обеспечения**» - совокупность трубопроводов, коммуникаций и других сооружений, предназначенных для подачи коммунальных ресурсов к внутридомовым инженерным системам (отвода бытовых стоков из внутридомовых инженерных систем);

- «**степень благоустройства многоквартирного дома или жилого дома**» - качественная характеристика многоквартирного дома или жилого дома, определяемая наличием и составом внутридомовых инженерных систем, обеспечивающих предоставление потребителям коммунальных услуг тех видов, которые могут быть предоставлены с использованием таких внутридомовых инженерных систем.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

Предметом настоящего Договора является возмездное оказание Управляющей компанией услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, а также предоставление коммунальных услуг.

В состав общего имущества многоквартирного дома, расположенного по адресу _____, в отношении которого будет осуществляться управление, входит следующее:

а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);

б) крыши;

в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

г) ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);

д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

е) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

ж) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, малые архитектурные формы расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

Подробный состав общего имущества многоквартирного дома содержится в Приложении №2 к настоящему Договору.

Управление многоквартирным домом включает в себя следующее:

1. Организация учета, содержания, текущего и капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома.
2. Планирование необходимых расходов по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с нормативными правовыми актами РФ;
3. Организация выполнения работ и оказания услуг по содержанию общего имущества согласно перечню, указанному в Приложении № 3 к настоящему Договору;
4. Организация выполнения работ по текущему ремонту общего имущества, утвержденных общим собранием собственников помещений в данном доме, из перечня, указанного в Приложении № 4 к настоящему Договору;
5. Подготовка предложений Собственникам по проведению дополнительных работ по содержанию общего имущества и расчет расходов на их проведение;
6. Подготовка предложений Собственникам относительно необходимости проведения капитального ремонта, с указанием перечня и сроков проведения работ, расчета расходов на их проведение и расчета размера платы за капитальный ремонт для каждого Собственника;
7. Подготовка предложений Собственникам по вопросам использования общего имущества;
8. Разработка и реализация мероприятий по ресурсосбережению;
9. Обеспечение организации начисления, сбора, распределения и перерасчета платежей Собственника за содержание и ремонт помещения, коммунальные и прочие услуги.
10. Расчет размеров обязательных платежей, связанных с содержанием общего имущества, для каждого Собственника;
11. Установление и фиксирование факта неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств ресурсоснабжающими организациями, участие в составлении соответствующих актов;
12. Установление фактов причинения вреда имуществу Собственника;
13. Представление интересов Собственника в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, в судах, арбитражных судах, в отношениях с ресурсоснабжающими, и прочими организациями по вопросам, связанным с выполнением предмета настоящего Договора.
14. Ведение проектной, технической, исполнительной документации на общее имущество и иной документации на многоквартирный дом, ее хранение, внесение изменений и дополнений в указанную документацию в порядке, установленном законодательством Российской Федерации;
15. Хранение копий правоустанавливающих документов Собственника на помещения, а также документов, являющихся основанием для их использования иными лицами;

16. Прием и рассмотрение обращений, жалоб Собственника, в том числе на действия (бездействие) ресурсоснабжающих и прочих организаций;

17. Выдача Собственникам справок и иных документов в пределах своих полномочий;

18. Подготовка экономических расчетов по планируемым работам и/или услугам, касающимся содержания общего имущества, в том числе планируемых доходов от использования третьими лицами общего имущества в соответствии с установленным общим собранием собственников помещений порядком;

19. Ведение бухгалтерской, статистической и иной документации при выполнении работ по управлению многоквартирным домом;

20. В соответствии с решениями общего собрания Собственников совершение других юридически значимых и иных действий, направленных на управление многоквартирным домом.

Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, выполняемых Управляющей компанией в соответствии с настоящим Договором, устанавливается в объеме, не менее установленного нормативными правовыми актами Российской Федерации.

Перечень работ и услуг, указанных в Приложениях № 3, № 4 к настоящему Договору, может быть изменен в сторону увеличения по решению общего собрания Собственников путем подписания дополнительного соглашения к настоящему Договору.

Техническое обслуживание помещения (помещений) Собственника с выполнением следующих видов работ **(стоимость выполнения работ не входит в оплату за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома и оплачивается отдельно)**:

- а);
- б)
- в) г) укрепление расшатанного унитаза, умывальника, раковины, мойки;
- д) устранение засоров стояков и системы внутридомовой канализации, происшедших по вине Собственника;
- е) промывка трубопроводов и нагревательных приборов, регулировка запорной арматуры (в том числе полотенцесушителей) с их заменой;
- ж) ликвидация последствий протечек и других нарушений, происшедших по вине Собственника;
- з) ремонт электропроводки в помещении Собственника;
- и) вывоз крупногабаритного, строительного мусора;
- к) иные работы, связанные с техническим обслуживанием, не указанные в Перечнях работ и услуг в Приложениях №3, №4.

Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом в многоквартирном доме и личным имуществом - помещением собственника является:

- по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен помещения;
- на системах горячего и холодного водоснабжения, отопления – от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении (квартире) до первой запорной арматуры;
- на системе канализации – плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в помещении (квартире);
- на системе электроснабжения – входные соединительные клеммы автоматических выключателей, расположенных в этажном щитке. Квартирный электросчетчик и автоматный переключатель не принадлежит к общему имуществу.

Управляющая компания приступает к исполнению настоящего Договора не позднее 10 дней с даты его подписания сторонами. При этом Управляющая компания не несет ответственности за юридические и фактические действия, совершенные предыдущей управляющей компанией.

3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

1. Управляющая компания обязуется:

а) Осуществлять функции по управлению многоквартирным домом в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации, регулирующего данные отношения.

б) Обеспечить надлежащее содержание общего имущества многоквартирного дома с учетом его состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния, а также геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома и в соответствии с перечнем работ и услуг, указанном в Приложении № 3 к настоящему Договору. С целью обеспечения организации работ Управляющая компания заключает договоры со специализированными организациями от своего имени и за счет Собственника.

в) Обеспечивать и осуществлять текущий ремонт общего имущества, согласно перечню таких работ и услуг, утвержденных собственниками помещений в доме из перечня, указанного в Приложении № 4.

г) Обеспечить предоставление Собственнику коммунальных услуг, указанных в Приложении №5 к настоящему Договору.

д) Производить начисления и сбор платежей, осуществляемых Собственником в соответствии с настоящим Договором, обеспечивая выставление квитанции-извещения не позднее первого числа месяца, следующего за расчетным.

е) Информировать Собственника об изменении размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги не позднее, чем за 10 дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата в ином размере.

ж) Своевременно информировать Собственника о состоянии и изменении качества коммунальных услуг и режима их предоставления, путем размещения соответствующей информации в общедоступном для каждого собственника месте.

з) Производить перерасчет оплаты услуг, предоставляемых в соответствии с настоящим договором, на условиях и в порядке, установленных законодательством (при оказании услуг в объеме, меньше установленного, либо их ненадлежащего качества).

и) Вести и хранить техническую документацию на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением настоящего Договора.

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

л) Осуществлять технические осмотры и обеспечивать планово-предупредительный ремонт общего имущества в соответствии с утвержденным графиком и учетом периодичности.

м) Обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание внутридомовых инженерных коммуникаций и оборудования. Перечень услуг аварийно-диспетчерской службы содержится в Приложении №6 к настоящему Договору.

н) Обеспечивать исправление повреждений санитарно-технического и иного оборудования в помещении Собственника за его счет и по его заявлению в сроки, предусмотренные нормативами.

о) Составлять сметы доходов и расходов на соответствующий год и отчет о финансово-хозяйственной деятельности.

п) Вести Реестр Собственников, делопроизводство, бухгалтерский учет и бухгалтерскую отчетность по управлению многоквартирным домом.

р) Ежегодно предоставлять Собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении Договора управления за предыдущий год, в порядке и в соответствии со сроками, установленными решением общего собрания собственников.

с) За 30 дней до истечения срока действия настоящего Договора:

-представить краткий отчет Собственнику о выполнении условий настоящего Договора,

-передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей компании, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу, или иному специализированному потребительскому кооперативу, либо одному из Собственников, указанному в решении общего собрания данных Собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой Собственник не указан, любому Собственнику помещения в таком доме.

2. Управляющая компания имеет право:

а) Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

б) Принимать меры, в том числе и судебные, по взысканию задолженности Собственника по оплате за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные и прочие услуги.

в) Осуществлять контроль за качеством содержания и ремонта жилья, потребления коммунальных услуг путем проведения осмотров жилых помещений и состояния инженерного оборудования у Собственника, поставив последнего в известность о дате и времени осмотра.

г) Принимать участие в общих собраниях Собственников без права голосования.

д) Вносить предложения Собственнику о необходимости проведения внеочередного общего собрания Собственников.

е) Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества, а также об использовании их Собственником не по назначению.

ж) Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по улучшению инженерного оборудования многоквартирного дома в следующих случаях:

-при возникновении необходимости приведения инженерного оборудования в соответствие с требованиями правил безопасности, в том числе в случае выдачи предписаний государственных органов, выданных по факту нарушения норм действующего законодательства;

-при невозможности дальнейшей эксплуатации инженерного оборудования без проведения его улучшений, в том числе в случае превышения предельных сроков его износа;

-в иных случаях, при условии, если улучшение инженерного оборудования приводит к улучшению качества предоставляемых Собственнику коммунальных услуг.

з) По решению общего собрания Собственников распоряжаться общим имуществом (сдача в аренду, размещение оборудования, предоставление в пользование и т.д.), с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота общего имущества на содержание, текущий ремонт общего имущества, а также на иные цели устанавливаемые Собственниками.

и) Обращаться в органы государственной власти или органы местного самоуправления для получения дотаций из бюджетов всех уровней на содержание общего имущества многоквартирного дома и коммунальные услуги, в соответствии с действующим законодательством.

к) Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством РФ, актами органов местного самоуправления, регулирующими отношения по техническому обслуживанию, текущему ремонту, санитарному содержанию многоквартирного дома и предоставлению коммунальных услуг.

л) Осуществлять за отдельную плату иные услуги, не оговоренные настоящим договором.

3. Собственник обязуется:

а) Ежемесячно вносить плату за содержание и ремонт помещения, а также за коммунальные услуги в порядке и сроки, предусмотренные настоящим Договором.

б) Участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт помещения.

в) Использовать помещение по назначению и в пределах, которые установлены Жилищным кодексом РФ.

г) Поддерживать собственное жилое/нежилое помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и придомовой территории. При этом содержание и ремонт принадлежащего Собственнику имущества и оборудования, находящегося внутри помещения, не относящегося к общему имуществу в многоквартирном доме, осуществлять за свой счет.

д) Соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специальные места. Не допускать сбрасывание в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию. Ликвидация канализационного засора, произошедшего вследствие нарушения правил данного пункта, производится за счет виновника засора. В случае невыявления виновника стоимость работ по прочистке канализации оплачивается в равных долях всеми собственниками квартир по засоренному стояку.

е) Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, электромеханическими, газовыми и другими приборами. Не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов.

ж) Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, дополнительную регулировочную или запорную арматуру в системах отопления, холодного и горячего водоснабжения, ограничивающую качество оказания услуг другим пользователям.

з) В заранее согласованное время обеспечить допуск в занимаемое помещение представителей Управляющей компании или уполномоченных Управляющей компании лиц для выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий – в любое время.

Внимание! В случае не предоставления Собственником доступа, в занимаемые жилые помещения, специалистам Управляющей компании или обслуживающей организации для проведения планового осмотра, а также ликвидации аварии инженерного оборудования и коммуникаций Управляющая компания снимает с себя ответственность за обязательства принятые по настоящему Договору и не отвечает за вред, причиненный другим собственникам или третьим лицам если докажет что причинение вреда было вызвано невыполнением одним из собственников данного пункта настоящего Договора.

и) Не производить переустройство, перепланировку жилого/нежилого и подсобных помещений без получения соответствующих разрешений в порядке, установленном законодательством.

к) Не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды и тепло-снабжения.

л) Участвовать в составлении планов работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома.

м) Участвовать в проведении ежегодного собрания собственников в многоквартирном доме в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации.

н) Ознакомить всех совместно проживающих (находящихся) в жилом/нежилом помещении либо использующих помещение, принадлежащее Собственнику, дееспособных граждан с условиями настоящего Договора.

о) Немедленно сообщать Управляющей компании о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях общего имущества, в необходимых случаях сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу.

п) Согласовывать с Управляющей компанией установку за счет собственных средств индивидуальных приборов учета отопления, холодной и горячей воды.

р) В случае длительного отсутствия, в целях не допущения аварийных ситуаций на инженерных коммуникациях принимать меры по их предупреждению (перекрывать внутриквартирные вентили стояков горячего и холодного водоснабжения, а также газового оборудования).

с) Извещать Управляющую компанию обо всех изменениях, о количестве фактически проживающих (находящихся) в жилом/нежилом помещении граждан.

т) Соблюдать Правила пользования помещениями, содержания многоквартирного дома и придомовой территории согласно правилам пользования жилыми помещениями, утвержденным Постановлением Правительством РФ от 21.01.2006 № 25, правилам и нормам технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденным Постановлением Государственного комитета РФ по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 № 170.

4. Собственник имеет право:

а) Владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим ему на праве собственности помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования.

б) Члены семьи Собственника жилого помещения имеют право пользования данным жилым помещением наравне с его Собственником, если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи. Члены семьи собственника жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность.

в) Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома, получать коммунальные услуги в объеме не ниже установленного норматива потребления коммунальных услуг, отвечающих параметрам качества и надежности.

г) Производить переустройство, реконструкцию, перепланировку самого помещения и подсобных помещений, переоборудование и остекление балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного сантехнического и иного оборудования в установленном порядке.

- д) Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещения, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативно-правовыми актами.
- е) Контролировать выполнение Управляющей компанией ее обязательств по Договору управления в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации.
- ж) Оплачивать услуги по настоящему Договору с учетом предоставленных в соответствии с законодательством льгот.
- з) Выступить инициатором проведения внеочередных общих собраний собственников в многоквартирном доме.

4. ПЛАТЕЖИ ПО ДОГОВОРУ

1. Цена Договора определяется как сумма платы за содержание общего имущества, коммунальные ресурсы на общедомовые нужды, текущий ремонт многоквартирного дома. Расчет тарифа на управление, содержание и обслуживание многоквартирного дома приведен в Приложении №8 к настоящему Договору.

2. Плата за помещения и коммунальные услуги для Собственников помещений в многоквартирном доме включает в себя:

- а) плату за управление многоквартирным домом;
- б) за содержание общего имущества в многоквартирном доме;
- в) за текущий ремонт общего имущества;
- г) за капитальный ремонт.

3. Расчетный период для оплаты коммунальных услуг, содержания, обслуживания и текущего ремонта многоквартирного дома устанавливается равным календарному месяцу.

4. Собственник вносит плату на расчетный счет или в кассу Управляющей компании не позднее 15 (пятнадцатого) числа месяца, следующего за расчетным.

5. Плата за помещение и коммунальные услуги вносится на основании платежных документов.

6. Неиспользование Собственниками и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за помещение и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан 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.

7. Изменение формы собственности на помещение, оснований пользования помещением, образования или ликвидация товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива не является основанием изменения размера платы за коммунальные услуги.

8. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и(или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

9. В случае если Собственнику (члену семьи Собственника), которому в соответствии с законодательством Российской Федерации предоставляется компенсация расходов по оплате коммунальных услуг или субсидия на оплату жилого помещения и коммунальных услуг либо в отношении которого применяются иные меры социальной поддержки в денежной форме, размер платы за коммунальные услуги, содержание и уменьшению не подлежит и уплачивается в полном объеме.

10. Размер оплаты за содержание многоквартирного дома устанавливается и утверждается Управляющей компанией в размере _____ с одного квадратного метра площади квартиры за один календарный месяц на срок 1 (один) год. Стоимость выполнения работ по текущему ремонту в данный тариф **не входит** и устанавливается в зависимости от утвержденного общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме перечня необходимых работ по текущему ремонту и оформляется дополнительным соглашением к Договору.

11. Стоимость тарифа может быть уточнена сторонами с учетом изменения уровня цен и тарифов на коммунальные услуги или объемов работ, а также изменениями в действующем законодательстве Российской Федерации. Любое изменение цены настоящего Договора устанавливается путем принятия Дополнительного соглашения к настоящему Договору.

12. В случае неполной оплаты Собственником услуг по содержанию и текущему ремонту многоквартирного дома Управляющая компания вправе приостановить или ограничить (при наличии технической возможности) предоставление данных услуг. Под неполной оплатой понимается наличие у Собственника задолженности по оплате в размере 3 месячных размеров платы по настоящему Договору.

5. КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ

1. Управляющая компания совместно с представителем многоквартирного дома, производит осмотр технического состояния общего имущества, подлежащего капитальному ремонту, путем составления акта (дефектной ведомости).

2. Управляющая компания утверждает смету на проведение капитального ремонта общего имущества, составляет расчет оплаты данного ремонта соразмерно долям Собственника вправе общей собственности на общее имущество, которая не входит в оплату за техническое обслуживание, устанавливает срок выполнения работ для рассмотрения и согласования на общем собрании Собственников.

3. Для выполнения работ по капитальному ремонту согласно Приложению № 7 к настоящему Договору Управляющая компания вправе привлечь на основании соответствующего договора организации, имеющие право на выполнение работ такого рода.

6. ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА И РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

1. Настоящий Договор может быть изменен по соглашению сторон или по решению суда в случаях, установленных действующим законодательством.

2. Если общим собранием Собственников помещений многоквартирного дома работа Управляющей компании признается неудовлетворительной, Управляющей компании выносится предупреждение и устанавливается срок для улучшения работы.

3. В случае несвоевременного внесения платы за помещение и коммунальные услуги с Собственника взимается пеня в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после установленного срока оплаты по день фактического расчета включительно.

4. Стороны настоящего Договора несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

Условия освобождения от ответственности

Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если:

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

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.

Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему договору, обязана немедленно известить другую сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств. Надлежащим подтверждением наличия вышеуказанных обстоятельств и их продолжительности будут служить официально заверенные справки соответствующих государственных органов.

5. Собственник, Наниматель несет ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ при выявлении факта порчи общего имущества в многоквартирном доме или порчи имущества других собственников при несоблюдении своих обязательств, предусмотренных разделом 3 настоящего Договора.

6. В случае неисполнения Собственниками обязанностей по проведению текущего и/или капитального ремонта принадлежащих им на правах собственности/пользования жилых помещений, что повлекло за собой возникновение аварийной ситуации в доме, Собственники несут перед Управляющей компанией и третьими лицами (другими Собственниками, членами их семей, имуществу которых причинен вред) имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий.

7. В случае выявления факта иного количества проживающих и невнесения за них платы за жилищные и коммунальные услуги, плата за которые взимается в расчете на количество зарегистрированных, после соответствующей проверки и составления акта, Управляющая компания вправе взыскать с Собственников плату, не полученную по настоящему Договору.

8. Собственники не обеспечившие допуск должностных лиц Управляющей компании и (или) специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения, 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 компанией и третьими лицами (другими Собственниками, членами их семей).

7. ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ КОНТРОЛЯ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИЕЙ ЕЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ УПРАВЛЕНИЯ И ПОРЯДОК РЕГИСТРАЦИИ ФАКТА НАРУШЕНИЯ УСЛОВИЙ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

1. Контроль над деятельностью Управляющей компании в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником помещения и доверенными им лицами в соответствии с их полномочиями.

Контроль осуществляется путем:

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

б) проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);

в) участия в осмотрах общего имущества, в том числе кровель, подвалов, а так же участия в проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту;

г) участия в приемке всех видов работ, в том числе по подготовке дома к сезонной эксплуатации;

д) подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;

е) составления актов о нарушении условий Договора;

ж) инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и реагированию Управляющей компании на обращения Собственника с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей компании;

з) обращения в органы, осуществляющие государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, обращения и другие инстанции согласно действующему законодательству.

2. В случаях нарушения условий Договора по требованию любой из сторон Договора составляется акт о нарушениях, к которым относятся:

а) нарушения качества услуг и 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 и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу многоквартирного дома. В данном случае основанием для уменьшения ежемесячного размера платы Собственником за содержание и текущий ремонт

общего имущества многоквартирного дома в размере, пропорциональном занимаемому помещению, является акт о нарушении условий Договора;

б) неправомерные действия Собственника.

Подготовка бланков акта осуществляется Управляющей компанией. При отсутствии бланков акт составляется в произвольной форме. В случае признания Управляющей компанией или Собственником своей вины в возникновении нарушения акт может не составляться. В этом случае при наличии вреда имуществу Стороны подписывают дефектную ведомость.

3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей компании (обязательно), Собственника (члена семьи Собственника), подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц.

4. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (нанимателя); описание (при наличии возможности — фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и Собственника.

5. Акт составляется в присутствии Собственника (члена семьи Собственника), права которого нарушены. При отсутствии Собственника (члена семьи Собственника) акт проверки составляется комиссией без его 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 (члену семьи Собственника) под расписку.

6. Принятые решения общего собрания о комиссионном обследовании выполнения работ и услуг по Договору являются для Управляющей компании обязательным. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициатору проведения общего собрания Собственников.

8. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

1. Договор может быть расторгнут:

а) по инициативе общего собрания Собственников помещений в случае несоблюдения Управляющей компанией своих обязанностей или принятия решения об изменении формы управления многоквартирным домом;

б) по инициативе Управляющей компании, если многоквартирный дом в силу обстоятельств, за которые Управляющая компания не отвечает, окажется в состоянии, непригодном для его использования по назначению;

в) по соглашению сторон;

г) в случае ликвидации Управляющей компании, если не определен ее правопреемник.

2. В случае досрочного расторжения договора по инициативе собственника, последний возмещает Управляющей компании расходы по изготовлению технической и другой документации, если она была изготовлена за счет Управляющей компании, а также расходы на выполненные и не оплаченные собственниками работы.

9. ОРГАНИЗАЦИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ

1. Любой собственник помещения на основании отдельного договора с Управляющей компанией может поручить организацию проведения внеочередного общего собрания собственников помещений Управляющей компании.

Расходы на организацию внеочередного общего собрания несет собственник – инициатор его созыва.

2. В случае необходимости принятия решений по вопросам, отнесенным в соответствии с ЖК РФ к компетенции общего собрания собственников помещений, Управляющая компания вправе направить в адрес собственников предложение о проведении внеочередного собрания собственников помещений. Такое предложение может быть направлено путем размещения Управляющей компанией соответствующего обращения к Собственникам в общедоступном для всех собственников помещений многоквартирного дома.

10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

1. Настоящий договор действует с _____ по _____.

2. Договор может быть расторгнут в порядке, установленном в разделе 8 настоящего Договора.

3. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены Договором.

4. В случае прекращения у Собственника права собственности или иного вещного права на помещения в многоквартирном доме, данный договор в отношении указанного Собственника считается расторгнутым, за исключением случаев, если ему остались принадлежать на праве собственности иные помещения в многоквартирном доме. При этом новый Собственник присоединяется к настоящему договору.

5. Все Приложения к настоящему Договору, а также к Дополнительным соглашениям, оформляемым в порядке, установленным настоящим Договором, являются его неотъемлемой частью.

6. Настоящий Договор подписывается Собственниками согласно реестру (Прил. 1). Собственники, не подписавшие Договор, находящиеся в меньшинстве, также считаются заключившими Договор (в соответствии со ст.30 Постановления Правительства РФ от 6 мая 2011 г. №354).

7. Настоящий Договор составлен и подписан в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один из которых находится у Председателя Совета многоквартирного дома, другой в Управляющей компании. Копии Договора находятся у старших по подъездам. Любой Собственник имеет право по первому требованию получить копию Договора в Управляющей компании.