

ДОГОВОР управления многоквартирным домом

г. Асбест

«_____» _____ 20__ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая Компания «Коммунальник», в лице директора Куимова Александра Борисовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **Управляющая организация**, с одной стороны, и

(ФИО физического лица, наименование ОГРН и ИНН юридического лица)

являющийся собственником жилого/нежилого помещения № _____ общей площадью _____,
(ненужное зачеркнуть) (в кв.м)

жилой площадью _____ на _____ этаже _____ этажного многоквартирного дома, расположенного по адресу: _____

(почтовый адрес многоквартирного дома)

(далее - **Многоквартирный дом**), действующий на основании № _____

(правоустанавливающий документ о праве собственности на жилое/нежилое помещение)

от «_____» _____ г., выданного _____
(реквизиты документа, устанавливающего право собственности на жилое/нежилое помещение)

или законного представителя в лице _____
(ФИО физического лица, наименование ОГРН и ИНН юридического лица)

Действующего на основании _____,
(наименование документа, на основании которого действует законный представитель)

именуемый в дальнейшем **Собственник**, с другой стороны, а вместе именуемые стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников квартир (помещений) в Многоквартирном доме (протокол от "___" _____ г. N ____).

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в Многоквартирном доме и определены в соответствии с п. 1.1 настоящего Договора.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Указами, Распоряжениями Президента Российской Федерации, Постановлениями, Распоряжениями Правительства Российской Федерации и нормативно – правовыми актами федеральных органов исполнительной власти Российской Федерации, и иными нормативными правовыми актами, положениями гражданского и жилищного законодательства Российской Федерации.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Цель настоящего Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания собственника, надлежащее содержание общего имущества в Многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных и иных услуг Собственнику, а также членам семьи собственника, нанимателям и членам его семьи, поднанимателям, арендаторам, субарендаторам и иным лицам, пользующимся помещениями на законных основаниях (далее нанимателю, арендатору).

2.2. Состав и характеристика общего имущества Многоквартирного дома приведены в Приложении №1 к настоящему Договору.

2.3. Управляющая организация оказывает услуги и выполняет работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, включая услуги и работы по управлению Многоквартирным домом, предоставляет коммунальные и иные услуги Собственнику (нанимателю, арендатору) в соответствии с условиями настоящего Договора, осуществляет иную

направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность в границах эксплуатационной ответственности.

Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, включая услуги и работы по управлению Многоквартирным домом (далее – Перечень), а также периодичность указаны в Приложении № 2 к настоящему Договору. Перечень может быть изменен (дополнен) решением общего собрания собственников в порядке, установленном жилищным законодательством, с соответствующим перерасчетом платежей, вносимых Собственниками, в качестве оплаты за содержание общего имущества в Многоквартирном доме. Изменения в Перечень вносятся путем заключения дополнительного соглашения.

2.4. Собственник передает, а Управляющая организация принимает на себя полномочия по Управлению многоквартирным домом, а именно:

2.4.1. выбор обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций, а также заключение с ними договоров от имени и за счет собственника;

2.4.2. представление интересов собственника в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, в судах общей юрисдикции, арбитражных судах, перед ресурсоснабжающими, обслуживающими и прочими организациями по вопросам, связанным с выполнением предмета настоящего договора;

2.4.3. выполнение работ и оказание услуг по содержанию и текущему ремонту;

2.4.4. контроль и требование исполнения договорных обязательств обслуживающими, ресурсоснабжающими и прочими организациями, в том числе объема качества и сроков предоставления собственнику жилищных, коммунальных и прочих услуг;

2.4.5. приемка работ и услуг, выполненных и оказанных по заключенным договорам;

2.4.6. начисление, сбор, расщепление и перерасчет платежей собственника за содержание, текущий ремонт, коммунальные и прочие услуги, выдачу расчетно – платежных документов собственнику не позднее первого числа месяца, следующего за расчетным, с правом передачи этих полномочий по договору третьим лицам;

2.4.7. установление и фиксирование факта неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств, участие в составлении соответствующих актов;

2.4.8. установление фактов причинения вреда имуществу собственника;

2.4.9. подготовка предложений собственникам по проведению дополнительных работ по содержанию и текущему ремонту и расчет расходов на их проведение;

2.4.10. проверка технического состояния общего имущества;

2.4.11. обеспечение круглосуточной работы аварийных и диспетчерских служб, уведомление собственника о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб, устранение аварии, заявок собственника в сроки, установленные законодательством РФ;

2.4.12. подготовка экономических расчетов по планируемым работам и/или услугам, касающимся содержания и текущего ремонта;

2.4.13. расчет размеров платежей, сборов и взносов для каждого собственника;

2.4.14. принятие и хранение проектной, технической, а также исполнительной и иной документации на многоквартирный дом, внесение изменений и дополнений в указанную документацию в порядке, установленном законодательством РФ;

2.4.15. хранение копий правоустанавливающих документов на помещения, а также документов, являющихся основанием для проживания граждан в помещении;

2.4.16. прием и рассмотрение обращений, жалоб собственников на действия (бездействие) обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций;

2.4.17. организация и ведение приема предложений, заявлений, требований и жалоб собственника, ведение их учета, принятие мер, необходимых для устранения указанных недостатков, информирование собственника о решении, принятом по заявленным вопросам в сроки, установленные действующим законодательством.

Размещать на информационных стендах (досках), расположенных в подъездах (входных дверях на подъездах) многоквартирного дома, а также в офисе Управляющей организации информацию о месте и графике приема граждан, а также доводить эту информацию до собственника иными способами.

2.4.18. выдача собственнику справок и иных документов/информация, сведения, касающиеся управления многоквартирным домом, содержания и текущего ремонта общего

имущества/ в пределах своих полномочий;

2.4.19. ведение бухгалтерской, статистической и иной документации;

2.4.20. реализация мероприятий по ресурсоснабжению;

2.4.21. организация доступа в многоквартирный дом своими силами либо путем привлечения специализированных охранных организаций;

2.4.22. право на распоряжение и использование общего имущества (сдача в аренду, размещение оборудования, предоставление в пользование, проведение работ и т.п.) в интересах собственников, с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота общего имущества на содержание, текущий ремонт, а также на иные цели устанавливаемые собственниками;

2.4.23. составление перечня общего имущества;

2.4.24. совершение других юридически значимых и иных действий, направленных на управление многоквартирным домом;

2.4.25. выполнение иных функций в соответствии с решениями собственников;

2.4.26. заключать от имени собственников и за их счет договоры аренды (размещение оборудования, предоставление в пользование, проведение работ и т.п.) общего имущества собственников в многоквартирном доме с условием об исполнении арендаторами своих обязательств по договору в пользу Управляющей организации, которая обязана учитывать такие средства на отдельном счете, а также расходовать их исключительно на цели содержания многоквартирного дома. При этом конкретная цель расходования может определяться на основании решения общего собрания собственников, либо решением Совета дома, если данные полномочия переданы Совету дома, на основании решения общего собрания собственников многоквартирного дома.

2.5. организация работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома осуществляется в пределах платы, предусмотренной настоящим договором, в соответствии с требованиями действующего законодательства и условиями настоящего договора.

2.6. границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом в многоквартирном доме и личным имуществом Собственника является:

- по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение;
- по системам отопления, горячего и холодного водоснабжения – отсекающая арматура (первый вентиль) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении. При отсутствии вентиля – по первым сварным соединениям на стояках;
- на системе канализации – плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в помещении;
- на системе электроснабжения – отходящие от вводного автоматического выключателя питающие провода квартирной электросети, а также болтовые соединения на нулевом проводе и проводе защитного заземления в распределительном щитке. Индивидуальный электросчетчик не принадлежит к общему имуществу.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. принять полномочия по управлению многоквартирным домом, предусмотренные п. 2.4. настоящего договора;

3.1.2. исполнять обязательства в пределах предоставленных полномочий, предусмотренных п. 2.4. 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;

3.1.3. оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с Приложениями N 1 и N 2 к настоящему договору;

3.1.4. предоставлять коммунальные услуги собственнику (нанимателю, арендатору) жилых помещений в многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями,

установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, установленного качества в необходимом для него объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе:

- а) холодное водоснабжение;
- б) горячее водоснабжение;
- в) водоотведение;
- г) отопление;

3.1.5.обеспечивать предоставление следующих услуг:

- уборка общего имущества /помещений общего пользования и земельного участка/;
- вывоз твердых бытовых отходов, курпногабаритного мусора;

3.1.6.в случае привлечения третьих лиц для начисления, сбора, расщепления и перерасчета платежей собственников за содержание, текущий ремонт, коммунальные услуги и прочие услуги, контролировать исполнение ими договорных обязательств;

3.1.7.принимать от собственника (нанимателя, арендатора) помещений плату за содержание и ремонт общего имущества, коммунальные и другие услуги согласно платежному документу

3.1.8.вести претензионно – исковую работу с собственниками многоквартирного дома по взысканию задолженности за жилищно – коммунальные услуги;

3.1.9.вести сбор, хранение, обработку персональных данных собственников (нанимателей, арендаторов);

3.1.10.не распространять конфиденциальную информацию, принадлежащую собственнику либо иным лицам, пользующихся помещениями на законных основаниях (не передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям), без его письменного разрешения, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством и настоящим договором;

3.1.11.информировать собственника/нанимателя, арендатора/ о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность 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.информировать собственника/ нанимателя, арендатора/ о дате начала проведения планового перерыва в предоставлении коммунальных услуг не позднее, чем за 10 рабочих дней до начала перерыва;

3.1.13.согласовать с собственником/ нанимателем, арендатором/ устно/по телефону/ время доступа в занимаемое им жилое или нежилое помещение либо направить ему письменное уведомление о проведении плановых работ внутри помещения не позднее, чем за 3 рабочих дня до начала проведения таких работ, в котором указать:

дату и время проведения работ, вид работ и продолжительность их проведения;

номер телефона, по которому собственник вправе согласовать иную дату и время проведения работ, но не позднее 5 рабочих дней со дня получения уведомления;

должность, фамилию, имя и отчество лица, ответственного за проведение работ;

3.1.14.предоставлять собственнику /нанимателю, арендатору/ в течение 3 рабочих дней со дня получения от него заявления письменную информацию за запрашиваемые собственником расчетные периоды о месячных объемах (количестве) потребленных коммунальных ресурсов по показаниям коллективных (общедомовых) приборов учета (при их наличии), о суммарном объеме (количестве) соответствующих коммунальных ресурсов, потребленных в жилых и нежилых помещениях в многоквартирном доме, об объемах (количестве) коммунальных ресурсов, рассчитанных с применением нормативов потребления коммунальных услуг, об объемах (количестве) коммунальных ресурсов, предоставленных на общедомовые нужды;

3.1.15.обеспечить установку и ввод в эксплуатацию коллективного (общедомового) прибора учета, соответствующего требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений, в том числе по показателям точности измерений, не позднее 3 месяцев со дня принятия собственниками помещений в многоквартирном доме соответствующего решения, если иной срок не установлен таким решением;

3.1.16. не создавать препятствий собственнику / нанимателю, арендатору/ в реализации его права на установку индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета, соответствующего требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений, в том числе прибора учета, функциональные возможности которого позволяют определять объемы (количество) потребленных коммунальных ресурсов дифференцированно по времени суток (установленным периодам времени) или по иным критериям, отражающим степень использования коммунальных ресурсов, даже если такой индивидуальный или общий (квартирный) прибор учета по функциональным возможностям отличается от коллективного (общедомового) прибора учета, которым оснащен многоквартирный дом;

3.1.17. осуществлять по заявлению собственника /нанимателя, арендатора/ ввод в эксплуатацию установленного индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета, соответствующего законодательству Российской Федерации об обеспечении единства измерений, даже если такой индивидуальный или общий (квартирный) прибор учета по функциональным возможностям отличается от коллективного (общедомового) прибора учета, которым оснащен многоквартирный дом, не позднее месяца, следующего за датой его установки, а также приступить к осуществлению расчетов размера платы за коммунальные услуги исходя из показаний введенного в эксплуатацию прибора учета, начиная с 1-го числа месяца, следующего за месяцем ввода прибора учета в эксплуатацию;

3.1.18. производить непосредственно при обращении собственника /нанимателя, арендатора/ проверку правильности исчисления предъявленного потребителю к уплате размера платы за коммунальные услуги, задолженности или переплаты собственника за коммунальные услуги, правильности начисления потребителю неустоек (штрафов, пеней) и немедленно по результатам проверки выдавать потребителю документы, содержащие правильно начисленные платежи. Выдаваемые собственнику документы по его просьбе должны быть заверены подписью директора и печатью Управляющей организации;

3.1.19. при наличии коллективного (общедомового) прибора учета ежемесячно, в период с 23-го по 25-е число текущего месяца снимать показания и заносить в журнал учета показаний (общедомовых) приборов учета. По требованию потребителя в течение одного рабочего дня, следующего за днем обращения, предоставить собственнику указанный журнал. Обеспечивать сохранность информации о показаниях коллективных (общедомовых), индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета в течение не менее 3 лет;

3.1.20. осуществлять не реже 1 раза в 6 месяцев снятие показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета (распределителей), установленных вне жилых (нежилых) помещений, проверку состояния таких приборов учета;

3.1.21. в отсутствие агентского договора с третьими лицами принимать от собственника показания индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета, в том числе способами, допускающими возможность удаленной передачи сведений о показаниях приборов учета (телефон, сеть Интернет и др.) и использовать их при расчете размера платы за коммунальные услуги за тот расчетный период, за который были сняты показания, а также проводить проверки состояния указанных приборов учета и достоверности предоставленных собственником сведений об их показаниях;

3.1.22. предоставлять собственнику отчет о выполнении договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия договора, путем размещения информации на стендах (досках), расположенных в подъездах, входных дверях в подъезд или иных местах, определенных решением общего собрания собственников помещений, а также путем размещения на официальном сайте Управляющей организации в сети интернет.

3.1.23. сообщать размер средств полученных от предоставления в пользование (аренду) общего имущества;

3.1.24. своевременно предупреждать собственников о необходимости проведения ремонтных работ текущего характера, которые не включены в утвержденный перечень, но не своевременное выполнение которых может повлечь ухудшение состояния общего имущества, причинения вреда имуществу, либо приостановление подачи коммунальных услуг;

3.1.25. передать техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением домом документы за 30 дней до прекращения действия договора по окончании срока его

действия или расторжения вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья 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 помещения в доме;

3.1.26.произвести или организовать проведение выверки расчетов по платежам, внесенным собственником в счет обязательств по настоящему договору; составить акт выверки произведенных собственником начислений и осуществленных им оплат и по акту приема-передачи передать названный акт выверки вновь выбранной управляющей организации. Расчеты по актам выверки производятся в соответствии с отдельным соглашением между Управляющей организацией и вновь выбранной управляющей организацией либо созданным ТСЖ;

3.1.27.осуществлять раскрытие информации о своей деятельности по управлению многоквартирными домами в случаях и порядке, определенном законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов государственной власти;

3.1.28.довести до сведения Собственника информацию о СРО, членом которой является Управляющая организация, путем размещения информации на информационных стендах (досках) в подъездах или иным способом;

3.1.29.организовать круглосуточное аварийно – диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, регистрировать и выполнять заявки Собственника и иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих собственнику помещений, в сроки установленные действующим законодательством и настоящим договором;

3.1.30.организовать работы по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни и здоровью граждан, а также порче имущества Собственника (нанимателя, арендатора), таких как: залив, засор стояков, отключение отопления, остановка лифтов, и др. подлежащих экстренному устранению.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1.самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему договору, в т.ч. поручать выполнение обязательств по настоящему договору иным организациям;

3.2.2.проводить начисление, сбор, расщепление и перерасчет платежей собственников за содержание, текущий ремонт, коммунальные и прочие услуги самостоятельно, либо с привлечением третьих лиц;

3.2.3.принимать участие в общих собраниях собственников;

3.2.4.информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества, а также об использовании их не по назначению;

3.2.5.требовать от собственника внесения платы по договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами.

3.2.6.в случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации, с данными, предоставленными собственником, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому потреблению (расчету) в соответствии с положениями п. 4.4 настоящего договора;

3.2.7.в порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с виновных сумму неплатежей и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой;

3.2.8.принимать меры по взысканию задолженности собственника по оплате за содержание и текущий ремонт общего имущества, коммунальные и прочие услуги;

3.2.9.готовить предложения общему собранию собственников помещений по установлению на предстоящий год /размер платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, перечень работ и услуг/;

3.2.10.оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту внутриквартирных инженерных сетей и коммуникаций, не относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме, а также иного имущества собственника по согласованию с ним и за его счет в соответствии с законодательством;

3.2.11.приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг

собственнику в соответствии с действующим законодательством в случаях и в порядке, предусмотренном действующим законодательством;

3.2.12.устанавливать количество граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом собственником помещении, в случае если помещение не оборудовано индивидуальными или общими (квартирными) приборами учета холодной воды, горячей воды, составлять акт об установлении количества таких граждан;

3.2.13.совершать юридически значимые и иные действия и осуществлять иные права, предусмотренные п. 2.4 настоящего договора, а также жилищным законодательством Российской Федерации;

3.2.14.требовать допуска в заранее согласованное с собственником время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, в занимаемое собственником жилое или нежилое помещение представителей исполнителя (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время;

3.2.15.требовать от собственника полного возмещения убытков, возникших по его вине, в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое им жилое или нежилое помещение представителей исполнителя (в том числе работников аварийных служб);

3.2.16.осуществлять не чаще 1 раза в 6 месяцев проверку достоверности передаваемых собственником исполнителю сведений о показаниях индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета (распределителей), установленных в жилых (нежилых) помещениях, путем посещения помещений, в которых установлены эти приборы учета, а также проверку состояния указанных приборов учета;

3.2.17.требовать от Собственника (нанимателя, арендатора) соблюдения требований, установленных Правилами пользования жилыми помещениями, а также условий, указанных в п. 3.3.13. настоящего договора, выдавать предписания в случае их невыполнения.

3.2.18.использовать персональную информацию о собственнике либо иных лицах, пользующихся помещениями на законных основаниях, без письменного разрешения Собственника либо иного лица для обращения в целях управления многоквартирным домом;

3.3. Собственник обязуется:

3.3.1.передать Управляющей организации полномочия по управлению многоквартирным домом, предусмотренные п. 2.4. настоящего договора;

3.3.2.при заключении настоящего договора предоставить копии документов, подтверждающих право собственности на помещение;

3.3.3.ежемесячно и в полном объеме вносить плату за жилищно – коммунальные услуги/ содержание, текущий ремонт, коммунальные платежи и прочие услуги/ по утвержденным в установленном порядке тарифам не позднее 10 числа месяца, следующего за оплачиваемым, на основании платежного документа (квитанции, счета);

3.3.4.использовать помещение по его назначению и поддерживать его в надлежащем состоянии;

3.3.5.бережно относиться к общему имуществу, объектам благоустройства придомовой территории, зеленым насаждениям;

3.3.6.за свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего ему имущества и оборудования, находящегося внутри помещения, не относящегося к общему имуществу;

3.3.7.соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также Правила пользования и содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе: соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования, выносить мусор и пищевые отходы в специально отведенных для этого местах, не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, не сливать жидкие пищевые отходы в мусоропровод;

3.3.8.соблюдать правила пожарной безопасности при использовании электрическими, электромеханическими, газовыми и другими приборами;

3.3.9.при неиспользовании жилого/нежилого помещения, а также в случае длительного отсутствия, в целях не допущения аварийных ситуаций на инженерных коммуникациях принимать

меры по их предупреждению (перекрывать внутренние вентили стояков горячего и холодного водоснабжения, газового оборудования). А также сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса для связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям собственника (нанимателя, арендатора) /на случай проведения аварийных работ/ при его отсутствии в городе более 24 часов;

3.3.10.при обнаружении неисправностей санитарно – технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, немедленно принимать все меры к их устранению и незамедлительно сообщать о таких неисправностях и повреждениях Управляющей организации;

3.3.11.участвовать в общих собраниях собственников помещений многоквартирного дома лично или через представителя, полномочия, которого должны быть удостоверены доверенностью, выданной в установленном законодательством порядке; избрать совет многоквартирного дома из числа собственников помещений в многоквартирном доме, в целях оперативного решения вопросов связанных с управлением многоквартирного дома/полномочия совета многоквартирного дома подтверждаются протоколом общего собрания многоквартирного дома/.

3.3.12.нести бремя содержания общего имущества многоквартирного дома пропорционально доле в праве общей долевой собственности;

3.3.13.Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей;

б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, не изменять расчетный диаметр стояков подводки, установку индивидуальных приборов учета в систему отопления, отнесенной к общему имуществу, а также не производить несанкционированное подключение к наружным распределительным сетям и внутридомовым инженерным системам или присоединяться к ним в обход общедомовых, индивидуальных и комнатных приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы без внесения в установленном порядке изменений в техническую документацию на многоквартирный дом либо в технический паспорт жилого помещения;

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

г) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить реконструкцию, переустройство или перепланировку помещений без согласования в установленном законодательством Российской Федерации порядке;

д) не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождение коридоров, проходов, лестничных клеток, подходов к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, запасных выходов;

е) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества в многоквартирном доме;

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

з) не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора;

и) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 до 7.00 (ремонтные работы производить только в период с 8.00 до 20.00) в пятницу, субботу, воскресенье и нерабочие праздничные дни в период с 18.00 до 11.00;

к) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, затрагивающих общее имущество в многоквартирном доме;

л) не устанавливать радио- и телевизионные антенны на крышах домов, дымоходах, вентканалах, и слуховых окнах без проектов, утвержденных в установленном порядке;

м) не допускать захламление, загрязнение балконов, размещая громоздкие и тяжелые вещи;

н) производить своевременную очистку балконов и козырьков балконов от нависающих сосулек и наледи в зимнее время;

о) соблюдать иные требования, Правила пользования жилыми помещениями и иные

нормативно правовые акты Российской Федерации и Свердловской области.

3.3.14. предоставлять Управляющей организации в течение 5 рабочих дней (если иной срок не предусмотрен действующими нормативно – правовыми актами) сведения:

- о завершении работ по переустройству и перепланировке помещения с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям законодательства (например, документ технического учета БТИ и т.п.);

- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность внесения платы Управляющей организации за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также за коммунальные услуги возложена собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора), с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;

- об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих;

- об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимах работы установленных в нежилом(ых) помещении(ях) потребляющих устройств водо-, и теплоснабжения и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты (собственники нежилых помещений);

- о прекращении права собственности на помещение;

- об изменениях в технических характеристиках помещения (в том числе при отражении измененных сведений о площади помещения в технических документах в связи с ранее допущенными неточностями, ошибками и т.д.);

- о всех других существенных обстоятельствах, которые могут повлиять на исполнение настоящего договора;

3.3.15.обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время;

3.3.16.сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в многоквартирном доме;

3.3.17.соблюдать правила содержания домашних животных. Не содержать на балконах и лоджиях животных, птиц, пчёл. При содержании домашних животных в помещении, нести полную ответственность за безопасность окружающих граждан при контакте с животными вне жилого помещения. Соблюдать санитарно – гигиенические нормы при выгуле животных на придомовой территории. Не допускать нахождение домашних животных в местах общего пользования без присмотра;

3.3.18.при обнаружении неисправностей, пожара и аварий во внутриквартирном оборудовании, внутридомовых инженерных системах, а также при обнаружении иных нарушений качества предоставления коммунальных услуг немедленно сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу по тел. _____,

а при наличии возможности - принимать все меры по устранению таких неисправностей, пожара и аварий;

3.3.19.при обнаружении неисправностей, повреждений коллективного (общедомового), индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета или распределителей, нарушения целостности их пломб немедленно сообщать об этом в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации по тел. _____;

3.3.20.в целях учета потребленных коммунальных услуг использовать коллективные (общедомовые), индивидуальные, общие (квартирные), комнатные приборы учета, распределители утвержденного типа, соответствующие требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений и прошедшие поверку;

3.3.21. с момента получения сообщения (уведомления) от Управляющей организации по телефону или иным способом (по почте) явиться в указанное число и время в Управляющую организацию;

3.3.22. не передавать предусмотренные п. 2.4. настоящего договора права другим управляющим организациям в период действия настоящего договора;

3.3.23. ознакомить всех совместно проживающих с ним граждан с условиями настоящего договора;

3.3.24. нести иные обязанности, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. владеть, пользоваться и распоряжаться жилым/нежилым помещением и принадлежащим ему имуществом, находящимся внутри этого помещения;

3.4.2. требовать от Управляющей организации исполнения своих обязательств по настоящему договору в пределах предоставленных полномочий, предусмотренных п.2.4 настоящего договора;

3.4.3. осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией принятых обязательств по настоящему договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему договору;

3.4.4. привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемая для контроля организация, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение собственника, оформленное в письменном виде;

3.4.5. требовать изменения размера платы за помещение в случае невыполнения полностью или частично услуг и/или работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме либо выполнения с ненадлежащим качеством в соответствии с п. 4.7 настоящего Договора;

3.4.6. требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в соответствии с п. 4.7 настоящего Договора;

3.4.7. требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему договору;

3.4.8. инициировать проведение общего собрания собственников жилых помещений в многоквартирном доме;

3.4.9. принимать решения по вопросам, вынесенным на повестку дня общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, путем очного и заочного голосования;

3.4.10. получать ежегодный отчет о выполнении настоящего договора в течение первого квартала года, следующего за отчетным;

3.4.11. круглосуточно подавать заявки на проведение работ и устранение аварийных ситуаций на инженерном оборудовании по тел. _____

3.4.12. вносить предложения по изменению условий настоящего Договора;

3.5. Собственник не вправе:

3.5.1. осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме;

3.5.2. отчуждать свою долю в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на помещение.

4. РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА ПОМЕЩЕНИЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ, ПОРЯДОК ЕЕ ВНЕСЕНИЯ

4.1. Плата за жилое/нежилое помещение и коммунальные услуги для Собственника включает в себя:

4.1.1. Плату за содержание и ремонт помещения, включающую в себя стоимость услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме и определяется в соответствии с п.4.3. настоящего договора и

дифференцируется в зависимости от конструктивных и технических особенностей многоквартирного жилого дома, степени благоустройства, перечня услуг, оказываемых собственникам и утвержденных общим собранием собственников.

4.1.2. Плату за коммунальные услуги, включающую в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление.

4.2. Расчетный период для оплаты работ и услуг по настоящему договору устанавливается в один календарный месяц. Плата за жилое / нежилое помещение и коммунальные услуги вносится на основании выставленных платежных документов Управляющей организации не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим:

- собственником (нанимателем, проживающим в жилом помещении собственника) путем перечисления на расчетный счет, указанный в квитанциях на оплату жилищно – коммунальных услуг;

- собственником (арендатором, занимающим нежилое помещение собственника) путем перечисления на расчетный счет, указанный в счете на оплату.

Плата вносится ежемесячно, до десятого числа месяца, следующего за истекшим.

4.3. Размер платы собственника за содержание и ремонт помещения в многоквартирном доме устанавливается в соответствии с долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, пропорциональной размеру общей площади помещения, принадлежащего собственнику помещению согласно ст. ст. 249, 289 Гражданского кодекса Российской Федерации и ст. ст. 37, 39 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Ежемесячная плата Собственника за содержание и ремонт помещения в доме определяется как произведение общей площади его помещений на размер платы за 1 кв. метр такой площади в месяц.

Размер платы за содержание и ремонт помещения определяется на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме не позднее первого декабря текущего года на следующий календарный год с учетом предложений Управляющей организации в размере не менее, обеспечивающего безопасное и безаварийное содержание общего имущества в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, устанавливается на год. Решение общего собрания собственников помещений многоквартирного дома об изменении размера платы за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения является приложением к настоящему договору и основанием для применения нового размера платы за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения. Новый размер платы за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения применяется с первого января следующего календарного года, если иное не установлено решением общего собрания.

До момента принятия собственниками помещений многоквартирного дома на общем собрании решения об установлении размера платы на содержание и текущий ремонт общего имущества оплата производится по ценам и тарифам/ставкам/ за содержание и ремонт жилого помещения за 1 кв.метр в месяц, устанавливаемые и утвержденными решениями (постановлениями) Главы Асбестовского городского округа, Региональной энергетической комиссии Свердловской области, городской тарифной комиссии, иными уполномоченными подразделениями органов государственной власти и местного самоуправления на очередной календарный год. Установление (изменение) размера платы за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения в таком порядке обязательно для сторон без подписания дополнительного соглашения к настоящему договору.

Размер платы может быть уменьшен для внесения Собственником (нанимателем, арендатором) в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, в порядке, установленном органами государственной власти.

4.4. Размер платы за коммунальные услуги, определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии исходя, из нормативов потребления коммунальных услуг и рассчитывается в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными в установленном законодательном порядке по тарифам, установленным уполномоченными органами.

4.5. Неиспользование помещений Собственником не является основанием невнесения платы за помещение и за отопление.

4.6. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан внесение платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение 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, утвержденном Правительством Российской Федерации.

4.7. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту помещения, ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность /т.е. невыполнения полностью или частично услуг и работ в многоквартирном доме/, а также при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и /или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы изменяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

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

4.9. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта органов государственной власти без внесения изменений в настоящий договор.

4.10. В случае уступки права требования платы за коммунальные услуги Управляющей организацией ресурсоснабжающей организации, либо изменения законодательства предусматривающего возможность непосредственных расчетов населения с ресурсоснабжающей организацией, вносить плату за оказанные коммунальные услуги (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление) непосредственно ресурсоснабжающей организации.

4.11. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по отдельно заключенным договорам.

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. 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, а также при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, Управляющая организация обязана уплатить Собственнику неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от стоимости непредоставленных (невыполненных) или некачественно предоставленных (выполненных) услуг (работ) за каждый день нарушения, перечислив ее на счет, указанный Собственником, или по желанию Собственника произвести зачет в счет будущих платежей с корректировкой предоставляемого платежного документа, если сумма штрафной санкции не будет превышать месячного платежа.

5.3. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за помещение и коммунальные услуги, в том числе и при выявлении фактов, указанных в п. 5.4 настоящего Договора, Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

5.4. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в жилом помещении Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за коммунальные услуги Управляющая организация вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника реального ущерба.

5.5. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу в

Многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством.

6. КОНТРОЛЬ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ЕЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ И ПОРЯДОК РЕГИСТРАЦИИ ФАКТА НАРУШЕНИЯ УСЛОВИЙ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

6.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником и уполномоченными им лицами в соответствии с их полномочиями путем:

- получения от Управляющей организации не позднее 3 рабочих дней с даты обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;

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

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

- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству;

- проведения обследования выполнения Управляющей организацией работ и услуг по Договору. По результатам комиссионного обследования составляется Акт;

- участие в осмотрах общего имущества, а также участие в проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту;

- в составлении актов о нарушении условий и/или невыполнения обязательств по договору;

- в составлении актов о причинении ущерба жизни и здоровью и /или имуществу Собственника, общему имуществу собственников помещений в порядке. Предусмотренном Правилами предоставления коммунальных услуг.

7. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Изменение и /или расторжение настоящего договора осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством Российской Федерации.

7.2. Собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего договора, если Управляющая организация не выполняет условия настоящего договора, и принять решение о выборе иной управляющей организации, или об изменении способа управления многоквартирным домом.

8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

8.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по месту нахождения Многоквартирного дома по заявлению одной из Сторон.

8.2. Управляющая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон Договора, военные действия, террористические акты, издание органами власти распорядительных актов, препятствующих исполнению условий Договора, и иные независимые от Сторон обстоятельства.

При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Управляющая организация осуществляет указанные в договоре управления многоквартирным домом работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет Собственникам счета по оплате выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный Договором об управлении многоквартирным домом, должен быть изменен пропорционально объему и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

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

8.4. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

9.1. Договор заключен на _____ год/а(лет) и вступает в действие с " ____ " _____ г.

9.2. Стороны установили, что условия Договора применяются к отношениям, возникшим между ними до заключения настоящего Договора.

9.3. При отсутствии решения общего собрания Собственников либо уведомления Управляющей организации о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью. Договор составлен на ___ страницах и содержит ___ приложений.

10.2. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются приложения:

10.2.1. Состав и характеристика общего имущества в Многоквартирном доме по адресу: _____ на ___ л.

10.2.2. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме на ___ л.

РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Управляющая организация	Собственник
ООО «УК «Коммунальник»	
624260, Свердловская область г. Асбест ул. Королева, 14	
Сайт www.uk-asb.ru	
Тел./факс: 8 (343 65) 2-11-38	
ИНН 6603022358	
р/счет 40702810400500005286	
филиал «Губернский» ПАО «Ханты - Мансийский банк Открытие» г. Екатеринбург	
БИК 046551989	
к/с № 30101810565510000989	
КПП 660301001	
ОГРН 1096603000218	

