

Договор

управления многоквартирным домом,
расположенному по адресу:

г. Барнаул, ул. _____

г. Барнаул « _____ » _____ 2013 г.

Собственники помещений (согласно списку, приведенному в Приложении № 1 к настоящему договору), именуемые в дальнейшем Собственники, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «ЖЭК», в лице директора Киселевой Ларисы Николаевны, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем Управляющая организация, с другой стороны, именуемые в дальнейшем Стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора и общие положения

Предметом настоящего договора является выполнение Управляющей организацией за плату работ и услуг по надлежащему, своевременному содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, в объеме собранных денежных средств, согласно перечню, приведенному в Приложениях № 3, к настоящему договору, а также предоставление коммунальных услуг по холодному, горячему водоснабжению, отоплению, водоотведению, вывозу ТБО, в целях управления многоквартирным домом, расположенным по адресу:

г. Барнаул, ул. _____ (далее – многоквартирный дом).

1.1. Настоящий Договор заключен по инициативе собственников жилых и нежилых помещений на условиях решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Барнаул, ул. _____ (протокол общего собрания собственников помещений № ____ от « ____ » _____ 201 г.) и согласован с Управляющей организацией.

1.2. Стороны при исполнении настоящего договора руководствуются условиями настоящего договора, а также нормами Жилищного кодекса Российской Федерации, Гражданского кодекса Российской Федерации, правилами, регулирующими отношения наймодателей и нанимателей жилых помещений, правилами пользования жилыми помещениями, правилами предоставления коммунальных услуг гражданам и другими правилами и другим действующим законодательством.

1.3. Состав, характеристика и состояние общего имущества многоквартирного дома (далее – Общее имущество) приведены в приложении №2 к настоящему договору. Управляющая организация оказывает услуги и выполняет работы по надлежащему содержанию Общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в границах эксплуатационной ответственности (Приложение № 7).

1.4. Техническая и иная документация на многоквартирный дом передается Управляющей организации в срок не позднее 10-ти дней с момента заключения настоящего договора.

1.5. Управление многоквартирным домом осуществляется Управляющей организацией в интересах Собственника.

Настоящий договор вступает в силу (считается заключенным) с _____ 201 года и действует по _____ 201 года.

1.6. Утвердительный ответ собственников по вопросу выбора управляющей организации и утверждения Договора, при голосовании на общем собрании собственников, является подписанием настоящего договора (Приложение № 1), а также настоящий договор считается заключенным с момента его акцептования платежом по услуге текущее содержание и текущий ремонт жилья.

1.7. Условия настоящего договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

2. Обязанности сторон

2.1. Собственник обязан

2.1.1. 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 исполнителя или в иную службу, указанную исполнителем, а при наличии возможности – принимать все меры по устранению таких неисправностей, пожара и аварий. **Аварийная служба 69-46-61**

2.1.2. 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 исполнителя или в иную службу, указанную исполнителем;

2.1.3. Обеспечивать проведение проверок установленных за счет потребителя коллективных (общедомовых), индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета в сроки, установленные технической документацией на прибор учета, предварительно проинформировав исполнителя о планируемой дате снятия прибора учета для осуществления его поверки и дате установления прибора учета по итогам проведения его поверки, за исключением случаев, когда в договоре, содержащем положения о предоставлении коммунальных услуг, предусмотрена обязанность исполнителя осуществлять техническое обслуживание таких приборов учета;

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

2.1.5. Допускать исполнителя в занимаемое жилое или нежилое помещение для проверки состояния индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета коммунальных ресурсов и распределителей, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных потребителем исполнителю сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей в заранее согласованное время, но не чаще 1 раза в 3 месяца;

2.1.6. Своевременно и в полном объеме вносить плату за коммунальные услуги, если иное не установлено договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг, а также нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения и 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 жилого помещения.

2.1.7. При отсутствии индивидуального прибора учета в домовладении уведомлять исполнителя о целях потребления коммунальных услуг при использовании земельного участка и расположенных на нем надворных построек (освещение, приготовление пищи, отопление, подогрев воды, приготовление кормов для скота, полив и т.д.), видов и количества сельскохозяйственных животных и птиц (при наличии), площади земельного участка, не занятого жилым домом и надворными постройками, режима водопотребления на полив земельного участка, а также мощности применяемых устройств, с помощью которых осуществляется потребление коммунальных ресурсов, а если такие данные были указаны в договоре, содержащем положения о предоставлении коммунальных услуг, то уведомлять исполнителя об их изменении в течение 10 рабочих дней со дня наступления указанных изменений;

2.1.8. Собственник не вправе:

- а) Использовать бытовые машины (приборы, оборудование), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки, рассчитанные исполнителем исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем и доведенные до сведения потребителей;
- б) Производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения исполнителя;
- в) Самовольно демонтировать или отключать обогревающие элементы, предусмотренные проектной и (или) технической документацией на многоквартирный или жилой дом, самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, предусмотренных проектной и (или) технической документацией на многоквартирный или жилой дом;
- г) Самовольно нарушать пломбы на приборах учета и в местах их подключения (крепления), демонтировать приборы учета и осуществлять несанкционированное вмешательство в работу указанных приборов учета;
- д) Осуществлять регулирование внутриквартирного оборудования, используемого для потребления коммунальной услуги отопления, и совершать иные действия, в результате которых в помещении в многоквартирном доме будет поддерживаться температура воздуха ниже 12 градусов Цельсия;
- ж) Несанкционированно подключать оборудование потребителя к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы.

2.1.9. Соблюдать следующие правила и требования:

- а) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме, а в случае, если это может привести к убыткам Управляющей организации, то и к порче жилых и нежилых помещений.
- Б) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, входящим в перечень общего имущества в Многоквартирном доме, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;
- в) не использовать лифты для транспортировки крупногабаритных строительных материалов и отходов без упаковки, а также грузов, вес которых превышает технические характеристики лифтов;
- г) не использовать мусоропровод для строительного и крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие бытовые отходы.
- д) Извещать Управляющую организацию в течение пяти рабочих дней об изменении числа проживающих, в том числе, вселившихся в жилое помещение в качестве временно проживающих граждан в помещениях, не оборудованных индивидуальными приборами учета. Собственники нежилых помещений обязаны извещать Управляющую организацию в течение пяти рабочих дней об изменении вида деятельности, осуществляемого в нежилом помещении и подать сведения о характеристике осуществляемой деятельности в нежилом помещении по форме.
- ж) Выбирать на Общем собрании собственников «совет дома» и уполномоченных лиц для взаимодействия с Управляющей организацией .
- з) При не использовании помещений в многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, обеспечивающих доступ к помещениям при их отсутствии в городе более 24 часов, для устранения аварийных ситуаций.

и) В случае отчуждения собственности произвести предоплату за услуги по содержанию и ремонту жилья и коммунальные услуги за месяц вперед до момента регистрации права собственности на нового собственника в установленном законом порядке.

к) Соблюдать Правила проживания собственника помещения в многоквартирном доме.

л) Допускать в занимаемые жилые и нежилые помещения в заранее согласованное время специалистов Управляющей организации и уполномоченных ею лиц для снятия показаний приборов учета.

м) Своевременно, самостоятельно осуществлять снятие показаний общеквартирных и индивидуальных приборов учета и предоставлять Управляющей организации до 25 го числа текущего месяца.

н) В 3-х дневный срок с момента государственной регистрации права собственности предоставлять в Управляющую организацию копию свидетельства о регистрации права собственности на помещение или иные основания пользования помещением.

о) Нести иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством РФ.

3. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Приступить к выполнению своих обязанностей по управлению многоквартирным домом по настоящему договору с _____

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по управлению, содержанию и текущему ремонту Общего имущества согласно перечням, приведенным в Приложениях № 3 к настоящему договору, а также в Соглашениях об изменении условий договора, в установленные в них сроки и с указанной в них периодичностью, а также определять необходимость выполнения работ по капитальному ремонту Общего имущества в течение срока действия настоящего договора.

3.1.3. Предоставлять потребителю (собственнику) коммунальные услуги в необходимых для него объемах и надлежащего качества в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

3.1.4. Заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры о приобретении коммунальных ресурсов, используемых при предоставлении коммунальных услуг потребителям;

3.1.5. Самостоятельно или с привлечением других лиц осуществлять техническое обслуживание внутридомовых инженерных систем, с использованием которых предоставляются коммунальные услуги потребителю.

3.1.6. Производить расчет размера платы за предоставленные коммунальные услуги и при наличии оснований производить перерасчет размера платы за коммунальные услуги, в том числе в связи с предоставлением коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими допустимую продолжительность, за период временного отсутствия потребителя в занимаемом жилом помещении;

3.1.7. Производить непосредственно при обращении потребителя проверку правильности исчисления предъявленного потребителю к уплате размера платы за коммунальные услуги, задолженности или переплаты потребителя за коммунальные услуги, правильности начисления потребителю неустоек (штрафов, пеней) и немедленно по результатам проверки выдавать потребителю документы, содержащие правильно начисленные платежи.

3.1.8. При наличии коллективного (общедомового) прибора учета ежемесячно совместно с членами совета дома (при возможности) снимать показания такого прибора учета в период с 23-го по 25-е число текущего месяца и заносить полученные показания в журнал учета показаний коллективных (общедомовых)

приборов учета, предоставить потребителю по его требованию в течение 1 рабочего дня со дня обращения возможность ознакомиться со сведениями о показаниях коллективных (общедомовых) приборов учета, обеспечивать сохранность информации о показаниях коллективных (общедомовых), индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета в течение не менее 3 лет;

3.1.9. Принимать от потребителей 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 потребителями сведений об их показаниях;

3.1.10. Уведомлять потребителей 1 раза в квартал путем указания в платежных документах о:

а) сроках и порядке снятия потребителем показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и передачи сведений о показаниях исполнителю или уполномоченному им лицу;

б) последствиях не допуска потребителем исполнителя или уполномоченного им лица в согласованные дату и время в занимаемое потребителем жилое или нежилое помещение для проведения проверки состояния прибора учета и достоверности ранее предоставленных потребителем сведений о показаниях приборов учета;

в) последствиях несанкционированного вмешательства в работу прибора учета, расположенного в жилом или в нежилом помещении потребителя, повлекшего искажение показаний прибора учета или его повреждение, и несанкционированного подключения оборудования потребителя к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения;

3.1.11. Принимать в порядке и сроки, которые установлены настоящим Договором, сообщения потребителей о факте предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, организовывать и проводить проверку такого факта с составлением соответствующего акта проверки, а при наличии вреда, причиненного нарушением качества коммунальных услуг, - также акта, фиксирующего вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу потребителя;

3.1.12. Вести учет жалоб (заявлений, обращений, требований и претензий) потребителей на качество предоставления коммунальных услуг, учет сроков и результатов их рассмотрения и исполнения, а также в течение 3 рабочих дней со дня получения жалобы (заявления, требования и претензии) направлять потребителю ответ о ее удовлетворении либо об отказе в удовлетворении с указанием причин отказа;

3.1.13. При поступлении жалобы (заявления, обращения, требования и претензии) от потребителя об обнаружении запаха газа в помещениях либо на дворовой территории немедленно принимать меры по проверке полученной жалобы и в случае обнаружения утечки газа обеспечить безопасность людей и ликвидацию обнаруженной утечки;

3.1.14. Информировать потребителей в порядке и сроки, которые установлены настоящим Договором, о причинах и предполагаемой продолжительности предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность;

3.1.15. Согласовать с потребителем устно 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 потребитель вправе согласовать иную дату и время проведения работ, но не позднее 5 рабочих дней со дня получения уведомления, с уведомлением должности, Ф.И.О. лица ответственного за проведения работ.

3.1.16. Предоставить потребителю (путем указания в договоре, содержащем положения о предоставлении коммунальных услуг, а также размещения на досках объявлений, расположенных в подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом (жилой дом или комплекс жилых домов), а также на досках объявлений, расположенных в помещении исполнителя в месте, доступном для всех потребителей) следующую информацию:

сведения об исполнителе – наименование, место нахождения (адрес его постоянно действующего исполнительного органа), сведения о государственной регистрации, режим работы, адрес сайта исполнителя в сети Интернет, а также адреса сайтов в сети Интернет, на которых исполнитель в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, обязан размещать информацию об исполнителе, фамилия, имя и отчество руководителя;

адреса и номера телефонов диспетчерской, аварийно-диспетчерской службы исполнителя;

размеры тарифов на коммунальные ресурсы, надбавок к тарифам и реквизиты нормативных правовых актов, которыми они установлены;

информация о праве потребителей обратиться за установкой приборов учета в организацию, которая в соответствии с Федеральным [законом](#) «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» не вправе отказать потребителю в установке прибора учета и обязана предоставить рассрочку в оплате услуг по установке прибора учета;

3.1.17. Предоставлять любому потребителю в течение 3 рабочих дней со дня получения от него заявления письменную информацию за запрашиваемые потребителем расчетные периоды о помесичных 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;

3.1.18. 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 решения о включении расходов на приобретение и установку коллективного (общедомового) прибора учета в плату за содержание и ремонт жилого помещения, если иной срок не установлен таким решением;

3.1.19. Не создавать препятствий потребителю 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;

3.1.20. Осуществлять по заявлению потребителя 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;

3.1.21. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, принимать круглосуточно от Собственников и пользующихся его Помещением(ями) в Многоквартирном доме лиц заявки по телефону 69-46-61, устранять аварии, а также выполнять заявки потребителей (Собственник(и) и пользующиеся его Помещением(ями) в Многоквартирном доме лица) в сроки установленные законодательством и настоящим Договором.

3.1.22. Хранить и постоянно обновлять техническую документацию и относящиеся к управлению Многоквартирным домом базы данных в соответствии с перечнем, содержащимся в приложении № 6 к настоящему Договору, вносить изменения в техническую документацию, отражающие состояние Многоквартирного дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров.

3.1.23. Выдавать Собственнику и (или) нанимателю муниципального или государственного жилого помещения платежные документы не позднее 10 числа месяца, следующего за оплачиваемым месяцем. По требованию Собственника выставлять платежные документы на предварительное внесение оплаты за содержание и ремонт жилых помещений и коммунальные услуги до десятого числа текущего месяца с последующей корректировкой размера платы по мере необходимости.

3.1.24. По требованию Собственника или лиц, пользующихся его Помещением(ями) в Многоквартирном доме, выдавать в день обращения справки установленного образца, выписки из финансового лицевого счета и (или) из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

3.1.25. Предоставлять Собственнику:

а) отчет о выполнении настоящего Договора за истекший календарный год в течение первого квартала очередного календарного года.

б) соответствие фактических перечня, объемов и качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме перечню и размеру платы, указанным в приложениях № 3 к настоящему Договору;

в) список должников – собственников помещений в Многоквартирном доме, несвоевременно и (или) не полностью вносящих плату за жилое помещение и коммунальные услуги, и размеры сумм, не выплаченных ими на день предоставления Собственнику отчета о выполнении настоящего Договора, меры принятые по повышению собираемости платежей, результаты принятых мер;

г) количество предложений, заявлений и жалоб собственников помещений в Многоквартирном доме и принятых мерах по устранению указанных в них недостатков.

3.1.26. Уведомлять собственника о видах работ, не предусмотренных предметом настоящего договора, проведение которых должно быть существенно для сохранения безопасного проживания пользователей помещений и сохранности имущества собственника. Управляющая организация приступает к выполнению таких работ только после принятия Общим собранием собственников порядка финансирования не предусмотренных предметом настоящего договора работ и заключения дополнительного к настоящему договору соглашения. В случае, если порядок финансирования собственником не определен и Управляющей организацией такие работы были выполнены в целях предупреждения нарушения безопасного проживания пользователей помещений и сохранности имущества собственника. Управляющая организация вправе предъявить расходы на проведение таких работ собственнику для их оплаты в месяце следующим за месяцем, в котором данные работы были выполнены. Подтверждением необходимости проведения таких работ является расчет стоимости работ, произведенный Управляющей организацией и подписанный руководителем.

3.1.27. Информировать в письменной форме Собственника об изменении размера платы за содержание и ремонт помещений и за коммунальные услуги не позднее 30 дней до даты выставления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за содержание и ремонт помещений и за коммунальные услуги в ином размере.

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

3.1.29. Нести иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством РФ.

4. Права сторон

4.1. Собственник имеет право:

4.1.1. Требовать надлежащего исполнения Управляющей организацией ее обязанностей по настоящему договору.

4.1.2. При причинении имуществу собственника ущерба вследствие аварий в инженерных сетях, залива жилого или нежилого помещения требовать от Управляющей организации составления акта.

4.1.3. Привлекать Управляющую организацию к выполнению работ, услуг, связанных с управлением многоквартирным домом, но не составляющих предмет настоящего договора, только по отдельному договору, заключаемому с Управляющей организацией в указанных целях. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

4.1.4. При отсутствии ИПУ требовать в соответствии с действующим законодательством перерасчета размера оплаты за коммунальные услуги, рассчитываемые исходя из нормативов потребления коммунальных услуг и численности пользователей помещением, в случае временного отсутствия одного, нескольких или всех пользователей помещения, принадлежащего Собственнику, при условии представления подтверждающих документов в порядке, утвержденном Правительством РФ. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего договора. Получать информацию через уполномоченное собственниками лицо по качеству предоставляемых Управляющей организацией услуг по содержанию и ремонту Общего имущества многоквартирного дома и коммунальных услуг.

4.1.5. По согласованию с Управляющей организацией собственники могут погасить имеющуюся задолженность по внесению платы, работами по благоустройству территории, прилегающей к многоквартирному дому, а также другими работами, на условиях Управляющей организации.

4.1.6. Реализовать иные права предусмотренные действующим законодательством.

4.2. Управляющая организация имеет право:

3.2.1. Требовать надлежащего исполнения собственником своих обязанностей по настоящему договору, как установленных настоящим договором, так и исходящих из норм ЖК РФ и принятых в его исполнение правовых актов.

4.2.2. Самостоятельно определить сроки и очередность выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в зависимости от фактического состояния общего имущества, объема поступивших средств собственников и ее производственных возможностей.

4.2.3. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в квартире собственника лиц не оборудованных ИПУ, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по настоящему договору, Управляющая организация после соответствующей проверки, составления акта

подписанного собственником либо председателем совета многоквартирного дома, имеет право начислить оплату коммунальных услуг по нормативу потребления исходя из фактического количества проживающих за период не более 1 года.

4.2.4. В случае не предоставления собственником, нанимателями, арендаторами государственного или муниципального жилищного фонда до 25 числа текущего месяца данных о показаниях индивидуальных приборов учета в помещениях, производить расчет размера платы за коммунальные услуги с использованием утвержденных на территории города Барнаула нормативов потребления коммунальных услуг с последующим перерасчетом стоимости услуг после предоставления сведений о показаниях приборов учета, либо по данным контрольной проверки, проведенной Управляющей организацией.

4.2.5. Производить проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб на них не реже 1 раза в год, а если проверяемые приборы учета расположены в жилом помещении потребителя, то не чаще 1 раза в три месяца.

4.2.6. Ограничивать, приостанавливать предоставление коммунальных услуг в порядке, предусмотрено действующим законодательством.

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

Требовать от пользователей помещений соблюдения ими правил пользования помещениями, а также норм ЖК РФ и иных правовых актов, устанавливающих права и обязанности пользователей помещений.

Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переоборудовании и перепланировке пользователями помещений, Общего имущества дома, а также в случаях их использования не по назначению.

Информировать правоохранительные органы об административных правонарушениях.

В случае наступления аварийной ситуации, приводящей к нарушению прав иных собственников по безопасному проживанию и сохранности их имущества, и при этом если устранение этой аварийной ситуации невозможно без вскрытия помещения и при отсутствии у Управляющей организации сведений о местонахождении пользователя помещения Управляющая организация имеет право вскрыть квартиру пользователя в присутствии правоохранительных органов, Управляющей организации, с обязательным составлением акта.

Привлекать подрядные организации к выполнению всего комплекса или отдельных видов работ по настоящему договору.

4.2.7. От имени и за счет собственников помещений в многоквартирном доме заключать договоры об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (сдача в аренду, размещение оборудования, установка и эксплуатация рекламных конструкций, предоставление в пользование, проведение работ и т.д.) с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота общего имущества на содержание, текущий и капитальный ремонт, а также на иные цели устанавливаемые собственниками.

4.2.8. Принимать участие в общих собраниях Собственников..

4.2.9. Принимать меры по взысканию задолженности с Собственника по оплате за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные и прочие услуги, в порядке, установленном действующим законодательством.

4.2.10. Снимать с себя ответственность за нарушение качества предоставления услуг, в случае, если оно произошло по вине Собственника или третьих лиц.

4.2.11. Безвозмездно размещать соответствующие технические службы, необходимые для осуществления эксплуатации многоквартирного дома, в помещениях, являющихся общим имуществом собственников многоквартирного дома. Использование помещений Управляющей организацией может осуществляться лично, либо подрядными организациями, находящимися в договорных отношениях с Управляющей организацией.

4.2.12. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей организации.

5. Размер и порядок оплаты по договору

5.1. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также перечни таких работ и услуг устанавливаются решением общего собрания собственников помещений по согласованию с Управляющей организацией. Минимальный размер тарифа на текущий ремонт и текущее содержание жилья устанавливается не ниже ставки муниципального тарифа на текущее содержание жилья и текущий ремонт установленный Администрацией г. Барнаула. В случае изменения муниципального тарифа на текущее содержание жилья управляющая компания без дополнительного уведомления собственника применяет в расчетах за свои услуги вновь установленный тариф на текущее содержание и текущий ремонт жилья.

5.2. Расчетный период для оплаты работ и услуг по договору устанавливается в один календарный месяц. Срок оплаты – до 25 числа месяца, следующего за истекшим.

5.3. Плата за работы и услуги, предусмотренные настоящим договором, вносится Собственником на основании соответствующих расчетных документов, представленных Управляющей организацией не позднее десятого числа месяца, следующего за истекшим, путем перечисления на расчетный счет, указанный в расчетном документе.

5.4. 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 законодательством порядке по тарифам, установленным уполномоченными органами. При изменении тарифов на холодную и горячую воду, водоотведение, тепловую и электрическую энергию Управляющая организация производит Собственнику соответствующий перерасчет со дня их изменения без внесения изменений в настоящий договор.

5.5. Плата за содержание и ремонт жилого помещения рассчитывается как произведение общей площади жилого (нежилого) помещения и размера платы за 1 кв. метр. Размер платы за 1 кв. метр включает в себя расходы на услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в том числе затраты на истребование задолженностей с собственников помещений, не выполняющих надлежащим образом свои обязательства по оплате жилых помещений и коммунальных услуг.

5.6. Утвердить размер платы за содержание и ремонт жилого помещения на 1 кв. м, обеспечивающий возмещение затрат за указанные услуги и (или) работы, в размере _____ руб. _____ м². , за капитальный ремонт _____ кв. м. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения может быть изменен в соответствии с решением общего собрания собственников. В случае, если за 60 дней

до окончания очередного года действия договора оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме не проведено общее собрание собственников размер платы за содержание и ремонт жилого помещения изменяются на очередной год действия договора оказания услуг и (или) работ по содержанию и ремонту общего имущества с учетом видов работ, необходимых к проведению в соответствии с нормами действующего законодательства, роста стоимости произведения этих видов работ на индекс роста. В этом случае размер платы за жилое помещение не может измениться более чем на 10%.

5.7. Размер оплаты работ и услуг по капитальному ремонту (реконструкции) дома и отдельных элементов устанавливается на основании решения общего собрания Собственника, принятого с учетом предложения Управляющей организации с экономическим обоснованием стоимости работ и услуг.

5.8. Не использование Собственником занимаемого помещения в доме не является основанием для не внесения платы за содержание, ремонт общего имущества многоквартирного дома и отопление.

5.9. 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.

6. Ответственность сторон

6.1. Ответственность Управляющей компании:

6.1.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим договором, Управляющая компания несет ответственность, в том, числе по возмещению убытков, в порядке, установленном действующим законодательством. Управляющая компания освобождается от ответственности, если докажет, что надлежащее исполнение условий договора оказалось невозможным вследствие вины собственников и нанимателей помещений, в том числе, несвоевременного выполнения ими своих обязанностей, а также вследствие действий непреодолимой силы.

6.2. Ответственность Собственника:

6.2.1. Управляющая компания вправе взыскать с собственника ущерб, вызванный ненадлежащим исполнением обязанностей по настоящему договору.

6.2.2. В случае неисполнения собственником обязанностей по проведению текущего, капитального ремонта помещений, что повлекло за собой возникновение аварийной ситуации в доме, собственник несет перед Управляющей компанией и третьими лицами (другими собственниками, членами их семей, имуществу которых причинен вред) имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий.

6.2.3. Собственники помещений, не обеспечивающие допуск должностных лиц Управляющей компании и (или) специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах 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. Порядок разрешения споров.

7.1 Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении Сторонами условий настоящего договора, могут быть урегулированы путем переговоров с целью достижения согласия между Сторонами по спорным вопросам.

7.2. В случае, если споры и разногласия Сторон не могут быть разрешены путем переговоров, они подлежат разрешению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7.3. Претензии (жалобы) могут быть предъявлены Собственником Управляющей организации в течение 90 дней от даты, когда он узнал или должен был узнать о нарушении его прав. Претензии, жалобы, предъявленные по истечении данного срока, Управляющая организация не рассматривает.

8. Взаимодействие собственника с Управляющей компанией.

8.1. Список лиц, уполномоченных Собственником (Совет дома) для осуществления с Управляющей организацией обязанностей по настоящему договору (далее – уполномоченные лица), с информацией об их контактных телефонах, адресах и сроке действия их полномочий указываются в приложении № 4 к настоящему договору. Все изменения по соответствующей информации доводятся до сведения Управляющей организации письменным извещением одним из собственников помещений с обязательным представлением оригинала протокола Общего собрания собственников в срок не позднее 3-х дней с даты принятия такого решения.

8.2. Акты выполненных работ подписываются представителями совета дома либо собственником МКД. Указанные в настоящем пункте акты подписываются в 3-х дневный срок и один экземпляр возвращается Управляющей организации, либо направляется письменный мотивированный отказ от его подписания. В случае, не выполнения данного условия отказ от подписания акта считается не обоснованным, а обязательства Управляющей организации по настоящему договору выполненными в полном объеме, надлежащим образом и подлежат оплате.

8.3. Управляющая организация предоставляет собственнику отчет о выполнении договора за истекший календарный год в течении первого квартала, следующего за истекшим годом действия договора, путем размещения информации на сайте ООО «ЖЭК» указанном в платежном документе.

Для исполнения договорных обязательств Собственник помещения дает согласие управляющей организации осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу представителю для взыскания обязательных платежей в судебном порядке, специализированной организации для ведения начислений, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных.

9. Условия изменения и расторжения договора

9.1.1. Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

9.1.2. Настоящий договор может быть расторгнут в одностороннем порядке:

а) по инициативе Собственника в случаях предусмотренных действующим законодательством, если Собственники возместили задолженность по оплате за жилищно- коммунальные и иные услуги перед Управляющей организацией.

б) по инициативе Управляющей организации, в случае:

- не принятие решения общим собранием собственников о размере платы за содержание и ремонт жилья, позволяющего выполнить объем работ по содержанию и ремонту жилья в соответствии с нормами и регламентами, предусмотренными действующими законодательством;

- превышения суммы задолженности по оплате за услуги по содержанию и ремонту жилья и коммунальным услугам превышает 10% от суммы начисления по всем жилым и нежилым помещениям в течение 3 месяцев подряд.

9.1.3. По соглашению сторон.

В судебном порядке.

9.1.4. В случае смерти собственника, со дня смерти.

9.1.5. В случае ликвидации Управляющей организации.

9.1.6. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомления одной из Сторон другой Стороны о нежелании его продлевать.

9.1.7. По обстоятельствам непреодолимой силы.

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/или иных по соглашению сторон.

Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из Сторон считается расторгнутым через два месяца с момента направления другой стороне письменного уведомления за исключением случаев, указанных.

В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации по основаниям, указанным в настоящем Договоре, Управляющая организация одновременно с уведомлением Заказчика должна уведомить орган местного самоуправления для принятия ими соответствующих решений.

Договор считается исполненным после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и собственником.

Расторжение Договора не является для собственника основанием для прекращения обязательств по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

В случае переплаты собственником средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация получает от собственника распоряжение о перечислении излишне полученных ею средств на указанный им счет за минусов расходов, связанных с перечислением.

Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном Жилищным и Гражданским законодательством.

10. Порядок подписания настоящего договора

10.1. Настоящий договор направляется для подписания Управляющей организацией после утверждения его условий Общим собранием собственников и подписания собственником в порядке, определенном в п. 1.6. настоящего договора. Протокол Общего собрания собственников хранится в порядке, установленном Общим собранием собственников и подлежит представлению Управляющей организации, Собственнику и лицам, осуществляющим государственный контроль в сфере управления многоквартирными домами по их требованию.

10.2. Настоящий договор составлен на ____ листах в количестве 2-х экземпляров по одному экземпляру для каждой из Сторон. Экземпляр договора для Стороны Собственника хранится в порядке, установленном Общим собранием.

10.3. После исполнения условия подписания настоящего договора, установленного п.1.6 настоящего договора, Управляющая организация в случае его подписания информирует Собственника о дате

вступления настоящего договора в силу и дате начала управления многоквартирным домом в соответствии с условием настоящего договора, путем размещения соответствующей информации на досках объявлений каждого подъезда многоквартирного дома, а Заказчиков – Наймодателей и собственников нежилых помещений – путем направления им соответствующего письменного уведомления.

10.4. с _____ 201 г. между Управляющей организацией и каждым собственником – юридическим лицом и собственником нежилых помещений оформляется двухсторонний договор на выполнение работ, оказание услуг во исполнение договора управления, определяющий объем обязательств по настоящему договору соответственно Управляющей организации и каждого Собственника, подписывающего указанный в настоящем пункте договор.

В указанном в настоящем пункте порядке оформляются договоры между Управляющей организацией и остальными Собственниками по их требованию в любой период действия настоящего договора.

11. Прочие условия

11.1. Все Приложения к настоящему договору, а также дополнительные соглашения, оформляемые в порядке, установленным настоящим договором и приложения к ним являются неотъемлемой частью настоящего договора и действуют на период, указанный в них или установленный настоящим договором.

11.2. Условия настоящего договора распространяются на Собственников, приобретающих права владения на помещения в многоквартирном доме после вступления в силу настоящего договора, с даты приобретения соответствующего права вне зависимости от срока и исполнения условий подписания ими договоров, указанных в п.9.4. настоящего договора.

11.3. К настоящему договору прилагаются:

Приложение №1 - Список (Реестр) собственников (нанимателей, арендаторов государственного или муниципального жилищного фонда, владельцев по иным законным основаниям) помещений участвующих в общем собрании по выбору способа управления и утверждению договора управления от _____ 201 года.

Приложение № 2 - Состав, характеристика и состояние общего имущества многоквартирного дома.

Приложение № 3 - Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

Приложение № 4 - Список лиц выбранных собственниками в совет дома.

Приложение № 5– Перечень технической документации на Многоквартирный дом и иных документов, связанных с управлением Многоквартирным домом.

Приложение № 6 - Порядок изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

Приложение № 7 – Схема разграничения ответственности управляющей организации и Собственника.

12. Реквизиты сторон:

Собственник (и) (Приложение №1)

Управляющая организация:

ООО «ЖЭК» г. Барнаул, ул. Промышленная, 86, тел.24-89-36

Директор ООО «ЖЭК»

Л.Н. Киселева