

Проект Договора
управления многоквартирным домом по адресу:
Новгородская область, г. Боровичи, ул. _____, д. № _____

г. Боровичи

«____» _____ 2015 г.

ООО «Управляющая компания СЭИС-2», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Поморева А.А., действующего на основании Устава, с одной стороны, собственник квартиры/ нежилого помещения (части квартиры/ нежилого помещения) № _____ общей площадью _____ кв.м. в многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу: _____ д. _____ (далее Дом), действующий на основании _____ от «____» _____ года, именуемый в дальнейшем «Собственник или Уполномоченный представитель», с другой стороны, далее при совместном упоминании «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем.

Термины и определения, используемые в Договоре

Помещение – квартира в многоквартирном доме, нежилое помещение, принадлежащие гражданам и юридическим лицам на праве собственности.

Собственник – лицо, владеющее помещением на праве собственности.

Общее имущество многоквартирного дома – принадлежащее собственникам помещений в многоквартирном доме на праве общей долевой собственности имущество в границах стен многоквартирного дома и придомовая территория (земельный участок), определенная в соответствии с Приложением № 1 к настоящему договору.

Управляющая организация – организация, осуществляющая деятельность по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставлению собственникам помещений в многоквартирном доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам коммунальных услуг в местах общего пользования.

Ресурсоснабжающая организация – юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, или индивидуальный предприниматель, осуществляющие продажу коммунальных ресурсов (отведение сточных бытовых вод).

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме – орган управления в многоквартирном доме, осуществляющий свою деятельность в пределах полномочий, предусмотренных жилищным законодательством РФ.

Управление многоквартирным домом – вид деятельности, целью которого является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг в местах общего пользования гражданам, проживающим в таком доме.

Содержание общего имущества в многоквартирном доме – комплекс работ и услуг по контролю за состоянием и эксплуатационными свойствами общего имущества в многоквартирном доме, а также его поддержанию в исправном состоянии (работоспособности).

Текущее обслуживание общего имущества в многоквартирном доме – комплекс работ и организационно-технических мероприятий, осуществляемых в период нормативного срока эксплуатации многоквартирного дома с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) отдельных элементов и (или) частей элементов общего имущества в многоквартирном доме.

Общедомовой прибор учета – средство измерения, используемое для определения объемов (количества) коммунальных ресурсов, поданных в МКД.

Уполномоченный представитель – Собственник жилого (нежилого) помещения в данном многоквартирном доме либо группа таких Собственников, который на основании решения Собственников представляет интересы всех Собственников жилых (нежилых) помещений, проживающих в данном многоквартирном доме, действующий без доверенности на основании протокола общего собрания Собственников.

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в Доме, указанного в протоколе от «__» _____ 20__ г. и хранящегося по адресу _____ и является сделкой с каждым собственником помещения в этом многоквартирном доме.

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в Доме.

1.3. По данному Договору Собственник выступает от своего имени и в своих интересах, представитель Собственника выступает от имени Собственника и в интересах Собственника, а Управляющая организация осуществляет свою деятельность в интересах всех собственников помещений в многоквартирном Доме, а также нанимателей, арендаторов, других физических и юридических лиц, проживающих, пользующихся и владеющих помещениями в многоквартирном Доме на законных основаниях.

1.4. Собственники помещений дают согласие управляющей организации осуществлять обработку своих 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), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных и их передачу третьим лицам.

2. Предмет Договора

2.1. Цель настоящего Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в Доме, а также предоставления коммунальных услуг в местах общего пользования.

2.2. Управляющая организация по заданию Собственника обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и обслуживанию общего имущества многоквартирного Дома, предоставлять коммунальные услуги в местах общего пользования Собственнику, а также осуществлять иную, направленную на достижение целей управления Домом деятельность в пределах финансирования, осуществляемого собственниками, и в границах эксплуатационной ответственности, установленных в соответствии с настоящим Договором. В случае недостаточности денежных средств для выполнения работ по ремонту общего имущества (в том числе капитального и текущего) Управляющая организация определяет сметную стоимость таких работ и уведомляет собственников о необходимости проведения соответствующего вида работ и сбора дополнительных денежных средств путем размещения соответствующего объявления на официальном сайте Управляющей организации, а также путем направления заказным письмом уведомления уполномоченному представителю собственников (старшей/старшему по дому, совету дома), а при отсутствии уполномоченного лица любому собственнику. Управляющая организация не отвечает за невыполнение работ и ненадлежащее состояние общего имущества, если собственники не провели общее собрание о сборе дополнительных денежных средств; либо собственники проголосовали против проведения ремонта (текущего или капитального) и сбора дополнительных денежных средств; либо необходимые денежные средства не поступили на счет Управляющей организации по другим причинам, не зависящим от Управляющей организации.

2.3. Состав общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, и его характеристики (состояние) указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору. В соответствии с п.8, 9 Постановления Правительства РФ от 13.08.2006 г № 491 « Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме» внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством РФ, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, границей эксплуатационной ответственности является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом, но не далее внешней границы стены многоквартирного дома. Внешней границей сетей газоснабжения, входящих в состав общего имущества, является место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью.

2.4. Вопросы капитального и текущего ремонта Дома регулируются отдельным договором, решение о проведении которого принимается собственниками помещений на основании ст. 44 ЖК РФ.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в Доме в соответствии с условиями и целями настоящего Договора, а также требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по текущему обслуживанию общего имущества в Доме, указанные в Приложении № 2 к настоящему Договору исходя из объема собранных денежных средств. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Доме может быть изменен решением Управляющей организации в соответствии с изменениями действующего законодательства либо по решению общего собрания собственников помещений в Доме по согласованию с Управляющей организацией.

3.1.3. В течение действия гарантийных сроков на результаты отдельных работ по текущему обслуживанию общего имущества за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные Собственником в процессе эксплуатации. Недостаток и дефект считается выявленным, если Управляющая организация получила письменную заявку от Собственника на его устранение.

3.1.4. Оплачивать потребленные Собственником (а также иным законным пользователем помещений Собственника) в местах общего пользования коммунальные услуги (общедомовые нужды).

3.1.5. Осуществлять ведение финансово-лицевых счетов, производить начисление, сбор и перерасчет обязательных и иных платежей Собственником с правом передачи этих полномочий по договору третьим лицам. Выставлять Собственнику счета за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества, а также коммунальные услуги потребленные Собственником (а также иным законным пользователем помещений Собственника) в местах общего (общедомовые нужды) не позднее 5-го числа месяца, следующего за истекшим, за который производится оплата в размере, установленном в соответствии с настоящим Договором, по требованию производить сверку платежей по настоящему Договору.

3.1.6. Разрабатывать предложения по текущему и капитальному ремонту общего имущества Дома на основе анализа состояния общего имущества, с учетом необходимой периодичности работ, определяемой положениями действующих нормативных и законодательных актов РФ, а также с учетом предложений Собственников. Объем планируемых работ по текущему и капитальному ремонту считается утвержденным собственниками, если после его размещения на официальном сайте Управляющей организации и направления заказным письмом уполномоченному представителю собственников, в Управляющую организацию поступит протокол общего собрания с решением об одобрении данных работ и решением о порядке оплаты данных работ, принятых в установленном действующим законодательством порядке.

3.1.7. Готовить предложения по установлению размеров платы (тарифа) за управление многоквартирным домом, за содержание и обслуживание общего имущества и вносить их на рассмотрение Собственника путем размещения информации на официальном сайте Управляющей организации, а также путем направления заказным письмом уведомления уполномоченному представителю собственников и публичного уведомления через местные средства массовой информации. Тариф считается утвержденным собственниками, если в течение 30 (тридцати) дней после его размещения на официальном сайте Управляющей организации в Управляющую организацию не поступили возражения, сформулированные на общем собрании собственников помещений и оформленные в виде решения общего собрания собственников, принятого в установленном действующим законодательством порядке.

3.1.8. Обеспечивать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание по заявкам собственников, нанимателей,

арендаторов жилых и нежилых помещений в Доме, оперативно устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений, в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.1.9. Обеспечивать собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме информацией о телефонах аварийных служб путем размещения объявления в подъездах Дома и на официальном сайте Управляющей организации.

3.1.10. На основании заявки Собственника направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу в Доме или помещению(ям), принадлежащим лицам, в интересах которых выступает Собственник по настоящему Договору.

3.1.11. Информировать Собственника об изменении размеров установленных платежей, стоимости коммунальных услуг путём вывешивания информации на доску объявлений в подъезде дома и размещения информации на официальном сайте Управляющей организации.

3.1.12. Рассматривать предложения и заявления Собственника, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Информировать Собственника о принятом решении в сроки, установленные действующим законодательством.

3.1.13. Обеспечить по требованию Собственника и иных лиц, действующих по распоряжению Собственника или несущих с Собственником солидарную ответственность за помещение, выдачу справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и (или) из домовой книги и иные, предусмотренные действующим законодательством документы, при условии отсутствия задолженности перед Управляющей организацией.

3.1.14. Предоставлять Собственнику отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора путем размещения копии отчета на официальном сайте Управляющей организации, а также путем направления заказным письмом уведомления уполномоченному представителю собственников. Оригинал отчета хранится в офисе управляющей организации.

3.1.15. За 30 дней до окончания срока действия настоящего Договора передать техническую документацию на Дом и иные, связанные с управлением Домом документы, уполномоченному общим собранием собственников лицу или вновь выбранной управляющей организации.

3.1.16. Вести и хранить документацию, полученную от Собственника, вносить в техническую документацию изменения на основании документов, предоставленных Собственником.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, по своему усмотрению привлекать сторонние субподрядные и специализированные организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, при их необходимости к выполнению работ осуществляемых в рамках настоящего договора.

3.2.2. Организовывать и проводить проверку технического состояния общедомовых инженерных систем (в т.ч. отопительных приборов) и коммуникаций в помещениях Собственника, а также состояния конструктивных элементов, несущих конструкций, вентиляционных шахт и др. элементов, влияющих на обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан.

3.2.3. Требовать от Собственника внесения платы по договору в полном объеме в соответствии с выставленными счетами.

3.2.4. Взыскивать с Собственника сумму неплательщиков и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой, в порядке, установленном действующим законодательством.

3.2.5. Приостанавливать или ограничивать предоставление услуг по настоящему Договору, в соответствии с действующим законодательством. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг предоставляемых ресурсоснабжающими организациями, при возникновении аварийных ситуаций.

3.2.6. Проверять соблюдение Собственником требований, установленных настоящим Договором и действующим законодательством.

3.2.7. Оказывать Собственнику на возмездной основе любые дополнительные услуги, не противоречащие уставной деятельности Управляющей организации и действующему законодательству, в т.ч. услуги по ремонту квартиры Собственника, монтажу, ремонту и обслуживанию внутриквартирного оборудования индивидуального пользования, вывозу строительного мусора и др. Стоимость этих услуг не входит в расчет оплаты за содержание и ремонт общего имущества Дома и оплачивается Собственником дополнительно, по счетам, выставленным Управляющей организацией.

3.2.8. 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 и текущее содержание, а также на иные цели, устанавливаемые собственниками.

3.2.9. Определять необходимость выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Для принятия решений на общем собрании Собственников помещений вносить предложения о сроке начала капитального ремонта, необходимом перечне и об объеме услуг и (или) работ, их стоимости, о порядке и об источниках финансирования капитального и текущего ремонта общего имущества в многоквартирном доме и другие предложения, связанные с проведением капитального ремонта.

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

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Своевременно и в установленном настоящим Договором порядке вносить плату за управление многоквартирным домом, за содержание и текущее обслуживание общего имущества, за коммунальные услуги потребленные в местах общего пользования.

3.3.2. Предоставить право Управляющей организации представлять интересы Собственника по предмету Договора (в том числе по заключению договоров, направленных на достижение целей Договора) во всех организациях.

3.3.3. Выполнять предусмотренные Жилищным кодексом РФ, федеральными законами, и нормативными актами Субъекта

РФ:

- требования по содержанию общего имущества в Доме;
- правила пользования и обеспечения сохранности жилых и нежилых помещений в Доме;
- требования по соответствию помещений установленным санитарно-гигиеническим и техническим правилам и нормам, требованиям пожарной безопасности, и иных норм законодательства;
- требования по соблюдению прав и законных интересов проживающих в Доме граждан.

3.3.4. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в помещения Собственника для осмотра технического и санитарного состояния общедомового имущества, в том числе внутриквартирных инженерных коммуникаций и коммуникаций нежилых помещений, состояния конструктивных элементов, несущих конструкций, вентиляционных шахт и др. элементов, влияющих на обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом или нежилом помещении, а также для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время.

3.3.5. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой и внутриквартирной электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру. Не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам.

3.3.6. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей, в т.ч. не заменять приборы отопления без согласования с Управляющей организацией.

3.3.7. Не производить слив воды из системы и приборов отопления без согласования с Управляющей организацией.

3.3.8. Не проводить работы по переустройству и перепланировке жилых и нежилых помещений без получения разрешения на данный вид работ в порядке установленном действующим законодательством. Проводить работы по переустройству и перепланировке в строгом соответствии с правилами, установленными действующим законодательством, органами местного самоуправления.

3.3.9. Не загромождать и не заделывать (зашивать, убирать в стену) подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, при необходимости осмотра инженерных коммуникаций в жилом или нежилом помещении обеспечить доступ к их осмотру. Не увеличивать самовольно поверхности нагрева приборов отопления, установленных в помещении.

3.3.10. Своевременно сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в Доме, а также о выявленных неисправностях, препятствующих оказанию Собственнику услуг в рамках Договора.

3.3.11. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих помещение, принадлежащее Собственнику, дееспособных граждан с условиями Договора.

3.3.12. В случае возникновения необходимости проведения не предусмотренных Договором работ, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Собственника, либо в связи с нарушением Собственником положений настоящего Договора и (или) действующего законодательства, Собственник обязан дополнительно оплатить указанные работы.

3.3.13. При длительном отсутствии Собственника или лиц проживающих в жилом (нежилом) помещении информировать Управляющую организацию о контактных данных лиц, которые могут обеспечить доступ в помещение в течение 24 часов в случае возникновения аварийной ситуации.

3.3.14. В течение не более 3 (трех) рабочих дней предоставить в Управляющую организацию сведения:

- об изменении (независимо от факта регистрации) количества совместно проживающих с Собственником граждан, включая временно проживающих, или использующих жилое или нежилое помещение;
- о заключении договора найма, пользования, аренды жилого (нежилого) помещения, по которым обязанность по внесению платежей за оказанные услуги полностью или частично возложена на нанимателя, арендатора.

3.3.15. Поддерживать чистоту и порядок в помещениях, на балконах, лоджиях, в подъездах, на лестничных площадках, подвалах и других местах общего пользования многоквартирного дома, не допуская их захламления и загрязнения. Не загромождать посторонними предметами входы и выходы на лестничные клетки и на чердаки, запасные выходы, коридоры, проходы, лестничные марши. Не хранить в принадлежащем помещении и местах общего пользования веществе и предметы, загрязняющие воздух, взрыво- и пожароопасные вещества и предметы. Не допускать нанесение различных надписей и рисунков на стены в местах общего пользования. Не отгораживать и использовать места общего пользования в личных целях одного Собственника или нескольких Собственников, не устраивать кладовки в местах общего пользования без решения общего собрания собственников жилых и нежилых помещений многоквартирного жилого дома. Не производить складирование строительного мусора в местах общего пользования и на придомовой территории.

3.3.16. Не подключать к электрической сети электроприборы и электрооборудование, мощность которых превышает максимально разрешенную мощность для внутридомовых электросетей.

3.3.17. Принимать решения на общем собрании Собственников в течение 30 (тридцати) календарных дней со дня получения соответствующего уведомления Управляющей организации о необходимости принятия соответствующих решений, отнесенных к полномочиям общего собрания Собственников помещений Дома, в том числе: проведения капитальных и текущих работ по ремонту общего имущества Дома; определение порядка возмещения расходов Управляющей организации, за проведение капитальных и текущих работ по ремонту общего имущества Дома; утверждения расходов, произведенных Управляющей организацией на устранение аварийных ситуаций (в том числе устранение последствий стихийных погодных условий) и т.п.

3.3.18. Самостоятельно заключить договоры со всеми ресурсоснабжающими организациями на поставку всех видов коммунальных ресурсов и предоставление услуги водоотведения в принадлежащее Собственнику жилое или нежилое помещение.

3.3.19. Соблюдать правила содержания домашних животных. При содержании домашних животных в помещении, нести полную ответственность за безопасность окружающих граждан при контакте с животными вне жилого или нежилого помещения. Соблюдать санитарно-гигиенические нормы при выгуле животных на придомовой территории.

3.3.20. Собственники, Арендаторы нежилых помещений обязаны:

- производить уборку от мусора, снега, наледи, крыльца, урн (при их наличии) по периметру занимаемого помещения;
- при заключении Собственником нежилого помещения договора аренды с арендатором предусмотреть в нем порядок несения расходов по оплате Управляющей организации услуг, выполняемых в рамках данного Договора;
- предусмотреть защиту козырька и иных элементов входной группы от схода наледи и снега, достаточную для их сохранности.

В случае, если какие-либо конструктивные элементы (крыльцо, козырек, проход и т.п.) предназначены для обслуживания исключительно нежилых помещений, Собственники (Собственник) данных нежилых помещений обеспечивают сохранность, содержание, обслуживание и ремонт этих элементов самостоятельно, либо по дополнительному договору с Управляющей организацией.

3.3.21. Нести иные обязательства, предусмотренные Договором и действующим законодательством.

3.4. Собственник вправе:

3.4.1. Требовать изменения размера платы за содержание и текущее обслуживание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и текущему обслуживанию общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правительством РФ.

3.4.2. Требовать перерасчета размера платы за коммунальные услуги предоставляемые в местах общего пользования, при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством РФ.

3.4.3. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.

3.4.4. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору.

4. Стоимость работ и услуг и порядок расчета.

4.1. Цена настоящего Договора определяется как сумма платы за услуги по управлению, содержанию и текущему обслуживанию общего имущества многоквартирного дома, указанные в Приложении № 1 к настоящему Договору, и платы за коммунальные услуги, потребленные в местах общего пользования.

4.2. Плата за услуги по управлению, за содержание и текущее обслуживание общего имущества многоквартирного дома рассчитывается Управляющей организацией в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства и утверждается Собственниками помещений при заключении настоящего договора. Плата за услуги по управлению, содержанию и текущему обслуживанию общего имущества многоквартирного дома, указанные в Приложении № 1 к настоящему Договору подлежит ежегодной индексации на размер инфляции по данным Федерального органа исполнительной власти с обязательным публичным уведомлением через местные средства массовой информации и официальный сайт Управляющей организации, досках объявлений в подъездах дома, не менее чем за 30 дней до её изменения.

4.4. Информация о размере платы за содержание и текущее обслуживание общего имущества Дома на очередной обслуживаемый год размещается на официальном сайте Управляющей организации, на досках объявлений в подъездах дома.

4.5. Размер платы за услуги по управлению Домом, за содержание и текущее обслуживание общего имущества Дома устанавливается в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество, пропорциональной площади помещения Собственника и рассчитывается Управляющей компанией 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 и текущему обслуживанию общего имущества в многоквартирном доме, в том числе затраты на потребляемые в местах общего пользования коммунальные услуги.

4.6. Размер платы на услуги и работы по управлению многоквартирным Домом, за содержание и текущее обслуживание общего имущества Дома изменяется один раз в год путем её индексации в соответствии с п. 4.2. настоящего договора. Размер платы на услуги входящие в состав платы за содержание и текущее обслуживание общего имущества, подлежащие государственному регулированию, считаются измененными с момента их изменения надлежащим государственным органом.

4.6.1. Решение общего собрания собственников помещений об отказе индексации размера платы за управление Домом, а также за содержание и текущее обслуживание общего имущества Дома без изменения количества и (или) качества предоставляемых услуг и работ может являться основанием для одностороннего отказа Управляющей организацией от исполнения настоящего Договора.

4.6.2. Оплата работ и услуг по настоящему Договору, осуществляется Собственником до 10 числа месяца, следующего за расчетным, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Управляющей организации на основании выставяемого Управляющей организацией платёжного документа, в котором указываются:

- размер платы за услуги по управлению Домом;
- размер платы за услуги по содержанию и текущему обслуживанию общего имущества в Доме;
- размер платы за коммунальные услуги, потребленные в местах общего пользования;
- сумма задолженности Собственника за предыдущие периоды;
- сумма пени, определенная в соответствии с условиями раздела 5 настоящего Договора.

В платежном документе может размещаться дополнительная информация, связанная с исполнением Управляющей организацией своих обязательств по настоящему Договору, а также стоимость дополнительных услуг, оказанных Управляющей организацией и оплачиваемых Собственником дополнительно к цене настоящего Договора.

В связи с принятым общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения, собственники помещений в многоквартирном доме и наниматели жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в данном многоквартирном доме

вносят плату за все коммунальные услуги (за исключением коммунальных услуг, потребляемых при использовании общего имущества в многоквартирном доме) ресурсоснабжающим организациям.

4.7. В случае, если Собственник, по независящим от него причинам в установленный настоящим Договором срок, не получил платежный документ, он обязан самостоятельно получить его в Управляющей организации и оплатить до 10 числа месяца, следующего за расчетным.

4.8. Не использование помещений Собственником не является основанием невнесения платы за содержание и текущее обслуживание общего имущества Дома, а также за коммунальные услуги, потребленные в местах общего пользования.

4.9. Очередность погашения требований по денежным обязательствам Собственника перед Управляющей организацией определяется Управляющей организацией в одностороннем порядке.

5. Ответственность Сторон

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

5.2. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и текущему обслуживанию общего имущества в Доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за содержание и ремонт общего имущества Дома изменяется в порядке, установленном Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными Правительством РФ.

5.3. Управляющая организация несет ответственность по настоящему Договору в объеме взятых обязательств (в границах эксплуатационной ответственности) с момента вступления Договора в юридическую силу. Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом в многоквартирном доме и личным имуществом – помещением собственника устанавливается следующим образом: в состав общего имущества включаются инженерные сети на системе отопления, горячего и холодного водоснабжения – до отсекающей арматуры (первого вентиля) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении (квартире), при отсутствии вентиля – по первым сварным соединениям на стояках; на системе канализации – до места присоединения сантехнических приборов или канализационной разводки к канализационному стояку; на системе электроснабжения – до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии; по строительным конструкциям – до внешней поверхности стен помещения (квартиры); на системе газоснабжения – до отсекающей арматуры (вентиля на отводе от стояка). Индивидуальные приборы учета коммунальных ресурсов, оконные заполнения и входная дверь в помещение (квартиру) не входят в состав общего имущества.

5.4. Управляющая организация не несет ответственности за техническое состояние общего имущества многоквартирного дома, которое существовало до момента заключения настоящего Договора. Техническое состояние общего имущества указано в Приложении № 1 к настоящему Договору.

5.5. Управляющая организация не несет ответственности за повреждение наружных блоков кондиционеров, козырьков, вывесок, рекламных и других конструкций, размещенных на общем имуществе многоквартирного дома без согласования их установки общим собранием всех собственников помещений Дома.

5.6. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный общему имуществу Дома в результате ее непосредственных действий или бездействия, а также действий или бездействия сотрудников привлеченных организаций в размере действительного причиненного ущерба, за исключением случаев указанных в п. 5.8., 5.9., 5.10., 5.11., 5.12., настоящего Договора. Урегулирование споров с привлеченными организациями (их сотрудниками) на оказание услуг (выполнение работ), определение степени их ответственности осуществляет самостоятельно Управляющая организация.

5.7. В случае причинения убытков Собственнику по вине Управляющей организации, последняя несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

5.8. Управляющая организация не несет ответственности за ущерб, который возникает у Собственника из-за недостатка средств на содержание общего имущества и текущего обслуживания по причине неисполнения Собственниками (пользователями) своих обязательств по внесению платежей.

5.9. Управляющая организация не несет ответственности за все виды ущерба, возникшие не по ее вине, не по вине ее работников и не по вине сотрудников привлеченных к работам организаций.

5.10. Управляющая организация не несет ответственности за ущерб, в случае отсутствия доступа её сотрудников и сотрудников подрядных организаций к общему имуществу многоквартирного дома находящемуся в местах общего пользования либо в жилых и не жилых помещениях, оказание услуг или выполнение работ в отношении которого возложено настоящим договором на Управляющую организацию в соответствии с настоящим договором, в данном случае с Управляющей организации снимается вся ответственность за нанесенный ущерб Собственнику или третьим лицам.

5.11. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества Дома, Управляющая организация не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, и качество услуг по содержанию и текущему обслуживанию общего имущества Дома.

5.12. Управляющая организация не несет ответственности за состояние общего имущества Дома и ущерб причиненный Собственнику или третьим лицам вследствие не надлежащего состояния общего имущества Дома, в случае: обнаружения сотрудниками Управляющей организации общего имущества Дома требующего капитального ремонта; заблаговременного (за 30 календарных дней) извещения Собственников помещений о необходимости провести капитальный ремонт общего имущества Дома, путем размещения данной информации на официальном сайте Управляющей организации и информационных стендах в подъездах Дома и не принятия Собственниками помещений данного Дома в течение 30 дней с даты их уведомления Управляющей организацией решения о проведении капитального ремонта общего имущества Дома пришедшего в негодность и порядке его финансирования.

5.13. Управляющая организация не несет ответственности по строительным недоделкам в Доме.

5.14. Претензии (жалобы) на несоблюдение условий Договора предъявляются Собственником в письменном виде и подлежат обязательной регистрации Управляющей организацией.

5.15. В случае нарушения Собственником сроков внесения платежей, установленных разделом 4 Договора, Управляющая организация вправе взыскать с него пени в размере, установленном действующим законодательством РФ, за каждый день просрочки платежа начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. Размер пени указывается в платежном документе, ежемесячно выставляемом Управляющей организацией, и подлежит уплате Собственником одновременно с оплатой услуг в соответствии с разделом 4 Договора.

5.16. При нарушении Собственником обязательств, предусмотренных Договором, Собственник несет ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.

5.17. Собственник несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности (произошедшее по его вине) в соответствии с действующим законодательством.

5.18. Во всех остальных случаях Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6. Осуществление контроля за исполнением Договора.

Порядок регистрации фактов нарушения условий договора и причинения вреда

6.1. В случаях нарушения условий настоящего Договора Сторонами, а также в случаях причинения вреда имуществу Собственника, общему имуществу собственников помещений в Доме, неправомерными действиями Управляющей организации и (или) третьих лиц, по требованию любой из сторон Договора составляется Акт.

6.2. Акт подписывается представителями Управляющей организации и Собственника. О времени и месте осмотра поврежденного имущества и составлении Акта извещаются все заинтересованные лица: собственник (член семьи собственника, наниматель, член семьи нанимателя), имуществу которого причинен вред, лицо, виновное в причинении вреда (в том числе представитель Управляющей и (или) подрядной организации), представитель Собственника и другие лица.

6.3. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения; описание вреда, причиненного имуществу (допускаются фото- или видеосъемка); подписи членов комиссии. В Акт могут включаться разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении Акта.

Акт составляется в трех экземплярах. Один экземпляр Акта вручается причинителю вреда под расписку, второй - лицу, которому причинен вред, третий - остается в Управляющей организации.

7. Особые условия

7.1. 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 управляющей организации в соответствии с подсудностью, установленной законодательством РФ, по заявлению одной из Сторон, с обязательным соблюдением досудебного (претензионного) порядка урегулирования споров.

7.2. Затраты, связанные с выполнением не оговоренных Договором работ, в т.ч. возникших по объективным причинам, связанным с аварийными ситуациями, происшедшими не по вине Управляющей организации и организаций, с которыми Управляющая организация заключила договоры, покрываются согласованным с Собственником дополнительно на основании письменного расчета Управляющей организации в течение 10 дней с момента предъявления расчета.

8. Порядок изменения и расторжения договора

8.1. Изменение и (или) расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном гражданским и жилищным законодательством.

8.2. Настоящий Договор может быть расторгнут:

8.2.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Собственника в случае принятия общим собранием собственников помещений в Доме решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей заявления о расторжении настоящего Договора и Протокола общего собрания собственников (в случае заочного голосования с бюллетенями голосования), проведенного в соответствии с действующим законодательством;

б) по инициативе Управляющей организации, о чем Собственник должен быть предупрежден не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора:

- в случае принятия общим собранием собственников помещений решения о не утверждении нового размера платы за содержание и ремонт общего имущества Дома без изменения количества и (или) качества предоставляемых услуг и работ, либо не проведения общего собрания собственников помещений в Доме;

- при наступлении обстоятельств непреодолимой силы.

8.2.2. По соглашению Сторон.

8.2.3. В судебном порядке.

8.2.4. Договор прекращается в случае отчуждения ранее находящегося в собственности Собственника помещения, вследствие заключения договора (купли-продажи, дарения, мены, аренды и пр.) с момента государственной регистрации перехода права собственности при условии уведомления Управляющей организации с приложением соответствующего подтверждающего документа, либо в случае ликвидации Управляющей организации.

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

8.4. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственником.

8.5. 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.

9. Срок действия Договора

9.1. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, один из которых хранится у Управляющей организации, а другой - у Собственника.

9.2. Договор заключен на срок 3 (три) года. Начало действия Договора с «_____» _____ 2015 года.

9.3. При отсутствии заявлений одной из сторон о прекращении настоящего Договора за два месяца до окончания срока его действия, настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях. Количество пролонгаций настоящего Договора не ограничено.

9.4. Стороны обязаны своевременно информировать друг друга об изменениях адресов, банковских и почтовых реквизитов, фамилий, имен, отчеств, паспортных данных.

9.5. Стороны договорились считать действительными документы, направленные посредством факсимильной связи, электронной почты вплоть до получения оригиналов таких документов.

Договор содержит 4 приложения на ___ страницах:

1. Приложение № 1 – «Состав и состояние общего имущества многоквартирного дома»;
2. Приложение № 2 – «Перечень работ и услуг по управлению, содержанию и текущему обслуживанию общего имущества многоквартирного дома».
3. Приложение № 3 – «Размер платы за услуги по управлению Домом, за услуги по содержанию и текущему обслуживанию общего имущества в Доме; за коммунальные услуги, потребленные в местах общего пользования».
4. Приложение № 4 – «Схема убираемых Управляющей компанией площадей придомовой территории многоквартирного дома».

10. Реквизиты сторон

СОБСТВЕННИК:

Документ о собственности: _____

Паспорт: серия _____ № _____ выдан _____

_____ «_____» _____ г.

Зарегистрирован по адресу: _____

Проживающий по адресу: _____

Телефон _____,

E-mail _____

УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ: ООО «Управляющая компания СЭИС-2»

Местонахождение: Новгородская область г. Боровичи, ул. Красноармейская д.8

ИНН 5320025733, КПП 532001001, ОГРН 1155331000362,

р/с 40702810943050000107 в Северо-Западный Банк ОАО «Сбербанк России»

Тел/факс 4-25-78, E-mail; oooseis@mail.ru

Управляющая организация
Директор

Собственник

_____ / Поморев А.А./

_____ / _____ /