

ДОГОВОР
управления многоквартирным домом

г. Энгельс

« ___ » _____ 201__ г.

_____,
именуемая в дальнейшем «Управляющая компания», в лице директора
_____,
действующего на основании _____, с одной стороны, и
_____, являющийся
собственником помещения в многоквартирном доме, расположенном по адресу:

_____,
именуемый в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, а вместе именуемые
«Стороны», заключили настоящий договор управления многоквартирным домом (далее –
Договор) о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (далее – Общее собрание) о выборе Управляющей компании, оформленного протоколом от « ___ » _____ 20__ г. № _____ и утвержденного проекта Договора, согласованного Общественным советом при Энгельском городском Совете депутатов по вопросам жилищно-коммунального хозяйства (протокол от « ___ » _____ 20__ г. № _____).

1.2. Условия Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в многоквартирном доме, а также для всех лиц, проживающих в жилых помещениях на основании заключенных Договоров социального найма (далее – Пользователь).

1.3. При выполнении условий Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание 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» (далее - Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме), Постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 года № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» (далее Правила предоставления коммунальных услуг), Постановлением Правительства Российской Федерации от 15 мая 2013 года № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами» и иными положениями гражданского и жилищного законодательства Российской Федерации, нормативно-правовыми актами органов власти Саратовской области и органов местного самоуправления муниципального образования город Энгельс.

1.4. Управляющая компания в соответствии с Федеральным законом от 27 июля 2006 года № 152-ФЗ «О персональных данных» в целях исполнения Договора осуществляет обработку персональных данных граждан – Собственников, Пользователей, а также иных лиц, приобретающих помещения в многоквартирном доме. Объем указанной обработки, условия передачи персональных данных гражданам иным лицам определяются исключительно целями исполнения Договора и нормами действующего законодательства Российской Федерации.

1.5. Подписанием Договора Собственники помещений многоквартирного дома выражают согласие на возможность передачи персональных данных с целью ведения учета жилищно-коммунальных услуг сторонним компаниям для автоматизированного составления

и печати квитанций, обеспечения работы Управляющей компании и выполнения Управляющей компанией обязанностей, предусмотренных законодательством. К персональным данным, подлежащим передаче, относятся только те данные, которые необходимы для составления квитанций на оплату жилищно-коммунальных услуг в соответствии с требованиями Жилищного кодекса Российской Федерации.

1.6. Управление многоквартирным домом осуществляет Управляющая компания в соответствии с условиями настоящего Договора и решениями, принятыми Общим собранием.

1.7. Собственники и Управляющая компания совместно участвуют в организации и проведении годовых и внеочередных Общих собраний, если принятие решений такими собраниями необходимо в целях исполнения, изменения, прекращения Договора. Управляющая компания вправе по согласованию с любым Собственником выступать от его имени при организации и проведении Общего собрания. На весь период действия Договора Собственники настоящим условием Договора устанавливают право Управляющей компании по организации (в том числе по инициированию) и проведению Общего собрания.

1.8. В случае принятия Собственниками решения о внесении платы за все или некоторые коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям, а также в случае уступки в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации в пользу ресурсоснабжающей организации, или иных лиц прав требования к потребителям, имеющим задолженность по оплате коммунальной услуги, Управляющая компания вправе передать таким ресурсоснабжающим организациям (таким лицам) персональные данные.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Цель настоящего Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания и сохранности общедомового имущества в многоквартирном доме и земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, а также предоставление коммунальных услуг Собственникам и Пользователям помещений в многоквартирном доме.

2.2. Характеристика многоквартирного дома на момент заключения Договора (по состоянию на _____):

а) адрес многоквартирного дома: Саратовская область, Энгельский район, _____;

б) номер технического паспорта _____;

в) год ввода в эксплуатацию _____;

г) этажность _____ этажей;

д) количество квартир _____;

е) наличие подвала _____;

ж) наличие цокольного этажа _____;

з) количество жилых помещений и их общая площадь _____;

и) количество нежилых помещений и их общая площадь _____;

к) площадь помещений общего пользования (подвал, технический этаж, чердак, лестницы, коридоры и т.п.) _____;

л) площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме _____ кв. м;

м) кадастровый номер земельного участка _____;

н) состав общего имущества собственников помещений многоквартирного дома, передаваемого в управление Управляющей компанией в соответствии с пунктами 2-9 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме.

2.3. По настоящему договору Управляющая компания по заданию Собственника в течение согласованного срока за плату, указанную в разделе 4 настоящего Договора, обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным

домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставлять коммунальные услуги Собственникам и Пользователям помещений, осуществлять иную деятельность, направленную на достижение целей настоящего Договора.

2.4. Средства на содержание и обслуживание, уплачиваемые Собственниками и Пользователями, могут быть использованы только на цели, указанные в п. 2.1. настоящего Договора

2.5. При необходимости проведения текущего или капитального ремонта Управляющая компания вносит предложение о проведении текущего или капитального ремонта на рассмотрение Общего собрания Собственников.

В предложении должно быть указано:

- а) Необходимый объём работы по текущему и (или) капитальному ремонту;
- б) Стоимость материалов, необходимых для текущего и (или) капитального ремонта;
- в) Общая стоимость работ по текущему и (или) капитальному ремонту;
- г) Срок начала и окончания работ по текущему и (или) капитальному ремонту;
- д) Порядок финансирования текущего и (или) капитального ремонта;
- е) Сроки гарантии качества работ;
- ж) Другие условия, связанные с проведением текущего и (или) капитального ремонта.

Документы предоставляются с заверенной подписью уполномоченного лица и печатью организации.

. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая компания обязана:

3.1.1. Осуществлять управление многоквартирным домом в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством Российской Федерации с наибольшей выгодой для Собственника в интересах Собственника, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов, в пределах установленных тарифов и фактически собранных (оплаченных Собственниками и Пользователями) средств.

3.1.2. Оказывать работы и услуги по содержанию общего имущества в многоквартирном доме.

Указанные в Приложении № 1 к настоящему Договору работы и услуги предоставляются Управляющей компанией самостоятельно, а в случае если нет возможности для проведения необходимого вида работ и (или) оказания услуг Управляющей компанией, Управляющая компания вправе заключить соответствующий договор со сторонней организацией.

3.1.3. Обеспечить с момента заключения Договоров с ресурсоснабжающими организациями предоставление коммунальных услуг Собственникам и иным потребителям коммунальных услуг (с учетом степени благоустройства дома) установленного качества и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе:

- а) холодное водоснабжение;
- б) горячее водоснабжение (при наличии);
- в) водоотведение (канализация);
- г) вывоз ЖБО (при отсутствии водоотведения (канализации));
- д) отопление;
- е) электроснабжение.

3.1.4. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, обеспечить возможность устранения аварий и выполнения заявок Собственников и иных, пользующихся помещениями в многоквартирном доме, лиц в сроки, установленные действующим законодательством Российской Федерации.

Указывать номера телефонов аварийно-технической службы в счет – квитанции.

3.1.5. Составлять перечень имеющейся технической документации на дату, с которой Управляющая компания приступила к управлению многоквартирным домом.

В установленном порядке хранить техническую документацию на многоквартирный дом, вносить в нее необходимые изменения, связанные с управлением общим имуществом в соответствии Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и иных нормативно-правовых актов.

С участием представителя Совета многоквартирного дома уполномоченным Общим собранием, либо председателя Совета многоквартирного дома составлять акты технического состояния многоквартирного дома, акты выполненных работ и предоставленных услуг по настоящему Договору.

По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных в настоящем пункте документов.

3.1.6. Рассматривать жалобы и претензии Собственников и Пользователей помещений многоквартирного дома, связанные с управлением многоквартирным домом, содержанием и ремонтом жилого/нежилого помещения, содержанием и ремонтом общего имущества собственников помещений многоквартирного дома в течение 10-ти рабочих дней, а также вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в жалоб и претензий.

3.1.7. Информировать Собственников и Пользователей коммунальных услуг о причинах и предполагаемой продолжительности плановых перерывов, приостановки или ограничения предоставления коммунальных услуг, о причинах нарушения качества предоставления коммунальных услуг согласно сведениям, предоставленным ресурсоснабжающими организациями, путем размещения соответствующей информации на сайте Управляющей компании и (или) на информационных стендах (досках объявлений) многоквартирного дома.

3.1.8. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг.

3.1.9. Информировать Собственников и Пользователей помещений многоквартирного дома об изменении тарифов и нормативов потребления коммунальных услуг не позднее чем за 30 дней до даты выставления платёжных документов, путём размещения информации на сайте Управляющей компании и (или) информационных стендах (досках объявлений), а также в других, доступных для обозрения, местах в границах придомовой территории.

3.1.10. Обеспечить Собственников и Пользователей помещений многоквартирного дома информацией о телефонах аварийных служб, обслуживающих организаций путем указания данной информации на сайте Управляющей компании и (или) информационных стендах (досках объявлений), в счетах – квитанциях, а также в других, доступных для обозрения, местах в границах придомовой территории.

3.1.11. Обеспечить прием в эксплуатацию индивидуальных приборов учета коммунальных услуг с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов, а также осуществлять проверку состояния индивидуальных приборов учета в срок, не превышающий 10 рабочих дней со дня поступления заявления от Собственника или Пользователя помещения многоквартирного дома. Первоначальный прием в эксплуатацию индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов осуществляется без взимания платы.

3.1.12. Принимать в эксплуатацию общедомовые приборы учета коммунальных услуг, снимать начальные и ежемесячные показания приборов учета совместно с членами Совета многоквартирного дома и (или) его председателем. В случае неявки указанных лиц на снятие показаний прибора учета, Управляющая компания имеет право снять показания самостоятельно.

3.1.13. В течение 1 квартала разместить на сайте Управляющей компании и представить, на бумажном носителе, председателю Совета многоквартирного дома информацию о выполнении Договора за предыдущий год в соответствии с Приложением

№ 2 к настоящему Договору, с последующим отчетом на Общем собрании Собственников, но не позднее 1 июня следующего за отчетным годом.

3.1.14. На основании заявки Собственника в течение пяти рабочих дней направлять своего сотрудника (представителя) для составления акта нанесения ущерба общему имуществу в многоквартирном доме или помещению(ям) Собственника.

3.1.15. Участвовать в проверках и обследованиях многоквартирного дома, а также составлении актов по фактам непредставления, некачественного или несвоевременного предоставления коммунальных услуг и услуг по содержанию и ремонту общего имущества.

3.1.16. Организовать и вести прием Собственников помещений и Пользователей по вопросам, касающимся управления многоквартирным домом.

3.1.17. По требованию Собственников и Пользователей производить сверку платы по Договору.

3.1.18. За 30 дней до прекращения настоящего Договора передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные документы, связанные с управлением многоквартирным домом, вновь выбранной Управляющей компании или одному из Собственников, указанному в решении Общего собрания, при выборе Собственниками непосредственного управления многоквартирным домом.

3.1.19. Исполнять иные обязанности, предусмотренные Правилами предоставления коммунальных услуг и иными нормативно-правовыми актами.

3.2. Управляющая компания вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору в рамках действующего законодательства, если иное не установлено настоящим Договором.

3.2.2. Требовать надлежащего исполнения Собственниками своих обязанностей по настоящему Договору.

3.2.3. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесённых по вине Собственников, членов их семей, а также Пользователей и их семей.

3.2.4. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей компании, и информации, предоставленной Собственником, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому количеству проживающих на основании акта, составленного работником Управляющей компании и подписанного участковым уполномоченным полицией и (или) не менее чем тремя проживающими в многоквартирном доме жильцами (один из которых председатель Совета многоквартирного дома), либо на основании установленного компетентным органом факта проживания, если иной порядок не установлен действующим законодательством Российской Федерации.

3.2.5. Требовать внесения платы за жилищно-коммунальные услуги согласно условиям Договора. Взыскивать с должников сумму неплатежей и пеней, в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

3.2.6. Привлекать третьи лица для выполнения работ и оказания услуг, предусмотренных Договором по согласованию с председателем Совета многоквартирного дома.

3.2.7. Требовать от Собственника предоставления документов на квартиру (помещение), необходимых для ведения корректных начислений и выполнения своих обязательств по Договору управления многоквартирным домом, в частности: правоустанавливающих (договор купли-продажи, свидетельство о праве на наследство и т.п.) и правоподтверждающих (свидетельство о праве собственности, выписка из ЕГРН и т.п.).

3.2.8. Требовать допуска в заранее согласованное с Собственником и (или) Пользователем время, представителей Управляющей компании (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг в порядке и в сроки, установленные

Правилами предоставления коммунальных услуг.

3.2.9. Осуществлять в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации в пользу ресурсоснабжающей организации, а также иных лиц, уступку прав требования к потребителям, имеющим задолженность по оплате соответствующей коммунальной услуги.

3.2.10. Управляющая компания имеет право предъявлять требования к застройщику о безвозмездном устранении недостатков работ в отношении общедомового имущества многоквартирного дома в разумный срок, возмещения своих затрат по устранению недостатков по общедомовому имуществу, и иные требования, установленные положениями Федерального Закона от 30 декабря 2004 года №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

3.2.11. Заключать договора на использование общего имущества Собственников многоквартирного дома рекламными компаниями, компаниями, оказывающими услуги по подключению к кабельному телевидению, операторами сотовой связи, интернет-провайдерами и т.д. только на основании решения Общего собрания собственников многоквартирного дома.

3.3. Собственник обязан

3.3.1. Выполнять условия настоящего Договора, решения Общего собрания.

3.3.2. Использовать жилые помещения, находящиеся в их собственности, в соответствии с их назначением, то есть для проживания граждан, а также с учётом ограничений использования установленных Жилищным Кодексом Российской Федерации и иными правовыми актами.

3.3.3. Своевременно и полностью вносить плату за жилищно-коммунальные услуги с учетом всех пользователей услугами, а также иные платежи, установленные по решению Общего собрания Собственников.

3.3.4. При неиспользовании помещений в многоквартирном доме сообщать Управляющей компании свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут в случае аварийной, чрезвычайной ситуации обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии в городе более 24 часов.

3.3.5. На Общем собрании выбрать из числа Собственников Совет многоквартирного дома и его председателя, полномочия которых установлены Жилищным кодексом Российской Федерации, в целях контроля и содействия Управляющей компании в решении вопросов, непосредственно касающихся управления, эксплуатации и содержания Многоквартирного дома, а также представления интересов жителей дома.

3.3.6. Соблюдать следующие требования:

а) соблюдать правила пользования жилыми помещениями, общим имуществом и коммунальными услугами в соответствии с законодательством Российской Федерации;

б) не производить перенос инженерных сетей в нарушение существующих схем учета поставки коммунальных ресурсов; не санкционированно 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;

в) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети;

г) не осуществлять самовольную установку дополнительных секций приборов отопления;

д) не осуществлять демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов вне установленного законом порядка и без согласования с Управляющей компанией в той мере, в какой такое согласование требуется в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг;

е) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению. Использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды, например,

в качестве горячей воды, запрещается;

ж) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить перепланировки помещений без согласования с уполномоченным органом местного самоуправления в установленном порядке;

з) соблюдать правила пожарной безопасности как в принадлежащих Собственникам жилых (нежилых) помещениях, так и в помещениях общего пользования;

и) соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми, другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств;

к) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования, балконы и лоджии;

л) соблюдать чистоту в местах общего пользования;

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

н) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования;

о) при принятии решения о проведении работ по капитальному и (или) текущему ремонту находящихся в собственности помещений, а также устройств, находящихся в них и предназначенных для предоставления коммунальных услуг, проведении иных ремонтных работ, проведение которых может причинить неудобства другим проживающим, уведомлять Управляющую компанию о сроках и порядке проведения таких работ до начала их проведения.

3.3.7. Предоставлять Управляющей компании сведения:

а) об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих.

Количество проживающих в жилом помещении считается равным количеству зарегистрированных граждан, если в Управляющую компанию не представлены сведения и документы об ином.

В случае не проживания зарегистрированного гражданина по адресу регистрации он сообщает о факте своего временного отсутствия в Управляющую компанию в порядке и сроки, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг.

Если жилым помещением, не оборудованным индивидуальными приборами учета соответствующих коммунальных ресурсов, пользуются временно проживающие потребители (фактически проживающие более 5 дней подряд) Собственник обязан в течение 3 рабочих дней со дня прибытия временно проживающих потребителей направить в Управляющую компанию заявление, которое содержит фамилию, имя и отчество Собственника или постоянно проживающего потребителя, адрес, место его жительства, сведения о количестве временно проживающих потребителей, о датах начала и окончания проживания таких потребителей в жилом помещении;

б) о смене Собственника, об изменении формы собственности на помещение (частная, государственная, муниципальная), в том числе о приватизации помещения (квартиры);

в) о намерении проведения работ по переустройству, перепланировке помещения, дате начала работ, составе и последовательности производимых действий и мероприятий, дате окончания работ;

г) Собственники нежилых помещений обязаны предоставить контактные данные (телефон) лица, которое может обеспечить доступ аварийной службы в помещение в случае аварии либо необходимости проведения иных необходимых работ, требующих доступа в помещение.

3.3.8. Предоставлять Управляющей компании сведения о показаниях индивидуальных приборов учета согласно графику приема показаний, утвержденного Управляющей компанией. Разъяснения о способах предоставления сведений выдаются Управляющей компанией.

3.3.9. Обеспечивать доступ представителей Управляющей компании, либо

обслуживающей организации в принадлежащее жилое (нежилое) помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное между Управляющей компанией и Собственником время, а работников аварийных служб - в любое время.

3.3.10. Обеспечивать доступ к месту проведения работ по переустройству, перепланировке помещения должностным лицам Управляющей компании для проверки хода работ и соблюдения требований безопасности в порядке предусмотренным действующим законодательством.

3.3.11. Сообщать Управляющей компании о выявленных неисправностях общего имущества в многоквартирном доме незамедлительно.

3.3.12. В случае, если по вине Собственника был причинен ущерб общему имуществу в многоквартирном доме и Управляющая компания выполняла ремонтные работы по устранению причиненного ущерба, Собственник обязан возместить затраты по устранению ущерба.

3.3.13. До вселения и (или) эксплуатации в принадлежащие им жилые и не жилые помещения нести расходы на содержание данных помещений и общего имущества в многоквартирном доме, а так же расходы на оплату услуг отопления.

3.4. Собственник вправе:

3.4.1. Принимать участие в проведении Общих собраний, голосовать по вопросам повестки дня, избирать и быть избранным в Совет многоквартирного дома.

3.4.2. Требовать надлежащего исполнения Управляющей компанией принятых обязательств по настоящему Договору, в том числе, требовать получение услуг по содержанию и ремонту общего имущества, коммунальных услуг установленного настоящим Договором и другими нормативными актами Российской Федерации качества, безопасных для жизни и здоровья граждан, не причиняющих вреда их имуществу.

3.4.3. Получать от Управляющей компании ежегодный отчет о выполнении Договора в форме согласованной Советом многоквартирного дома.

3.4.4. 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.

3.4.5. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине Управляющей компании.

3.4.6. Требовать от представителя Управляющей компании предъявления документов, подтверждающих его личность и наличие у него полномочий на доступ в помещение Собственника либо Пользователя для проведения проверок состояния приборов учета, достоверности предоставленных сведений о показаниях приборов учета, снятия показаний приборов учета, для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения ремонтных работ, ликвидации аварии и для совершения иных действий, связанных с управлением многоквартирным домом (наряд, приказ, задание исполнителя о направлении такого лица в целях проведения указанной проверки либо иной подобный документ).

3.4.7. Получать от Управляющей компании сведения о правильности исчисления предъявленного плательщику к уплате размера платы по Договору, наличии (отсутствии) задолженности или переплаты, наличии оснований и правильности начисления Управляющей компанией плательщику (штрафов, пеней).

3.4.8. На основании решения Общего собрания в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего Договора управления многоквартирным домом, если Управляющая организация не выполняет условий настоящего Договора, и принять решение о выборе иной управляющей компании или об изменении способа управления многоквартирным домом.

3.4.9. Осуществлять иные права, предусмотренные законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА

4.1. Цена договора определяется ежегодно и устанавливается в размере стоимости выполненных работ, оказанных услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, стоимости предоставленных коммунальных услуг, а также стоимости иных работ, услуг, которые составляют предмет настоящего договора и которые предоставляет Управляющая компания по настоящему договору.

4.2. Расчетный период для оплаты по настоящему договору устанавливается равным календарному месяцу.

4.3. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома устанавливается соразмерно доле собственника в праве общей собственности на это имущество от общей стоимости работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, указанных в приложении № 1 к настоящему договору.

4.4. Размер платы за предоставление услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме определяется путем умножения тарифов на общую площадь помещений, принадлежащих собственнику.

4.5. Размер платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 года № 354.

4.6. 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, размер платы за содержание и ремонт помещения подлежит изменению в соответствии с 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 постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года № 491.

4.7. При предоставлении в расчетном периоде Заказчику в жилом/нежилом помещении или на общедомовые нужды в многоквартирном доме коммунальной услуги ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также при перерывах в предоставлении коммунальной услуги для проведения ремонтных и профилактических работ в пределах установленной продолжительности перерывов размер платы за такую коммунальную услугу за расчетный период подлежит уменьшению вплоть до полного освобождения Заказчика от оплаты такой услуги.

4.8. Плата за содержание и ремонт помещения, коммунальные услуги вносится на основании платежных документов, представляемых собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме Управляющей компанией не позднее _____ числа месяца, следующего за истекшим расчетным периодом, за который производится оплата.

4.9. Сумма начисленных в соответствии с частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации пени указывается отдельной строкой в платежном документе.

4.10. Собственники и пользователи помещений в многоквартирном доме вносят плату за жилое/нежилое помещение, коммунальные и прочие услуги на расчетный счет Управляющей компании либо в кассу Управляющей компании.

4.11. В случае изменения банковского счета Управляющая компания вносит соответствующие изменения в платежные документы.

4.12. Неиспользование собственником помещения не является основанием невнесения платы за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также за коммунальные услуги.

4.13. Перерасчет размера платы за период временного отсутствия потребителей производится в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 года № 354.

4.14. Размер платы за содержание и ремонт жилого/нежилого помещения устанавливается в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и может быть изменен на последующие годы в пределах индексов роста цен на товары, работы, услуги, утвержденных уполномоченными органами.

В случае, если общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме в предусмотренный законодательством срок не проводилось, или не приняло решение об определении нового размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, то управляющая организация начиная с первого месяца следующего отчетного периода вправе начислять плату за содержание и ремонт жилого помещения с применением базового индекса потребительских цен, определяемый в соответствии с официальными сведениями, представляемыми Управлением Росстата РФ (уровень инфляции).

4.15. Управляющая компания доводит до Заказчика, иных собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме информацию об изменении тарифов путем размещения соответствующей информации на сайте Управляющей компании и (или) на информационных стендах (досках объявлений) многоквартирного дома и в платежном документе.

4.16. Изменение перечня, периодичности, расходов и (или) качества выполняемых работ и оказываемых услуг по настоящему договору утверждается общим собранием собственников помещений многоквартирного дома.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

5.2. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за услуги и работы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также за коммунальные услуги, Собственник обязан уплатить Управляющей компании штрафные санкции - пени, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации.

Если иное не предусмотрено законом, несвоевременное внесение платы влечет за собой начисление 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 задолженности включительно.

5.3. Управляющая компания несет установленную законодательством Российской Федерации административную, уголовную и (или) гражданско-правовую ответственность за:

а) нарушение качества предоставления Собственнику коммунальных услуг, ненадлежащее содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;

б) вред, причиненный жизни, здоровью и имуществу Собственника вследствие нарушения качества предоставления коммунальных услуг, недостатков работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

в) не предоставление Собственнику полной и достоверной информации о предоставляемых жилищных и коммунальных услугах;

г) убытки, причиненные Собственнику в результате действия или бездействия Управляющей компании;

д) убытки, причиненные Собственнику в результате действия или бездействия третьих лиц, привлекаемых Управляющей компанией для выполнения работ и оказания услуг.

5.4. Собственник несет ответственность за ненадлежащее содержание и ремонт мест общего пользования в случаях:

а) неисполнения законных предписаний органов местного самоуправления,

контролирующих органов и (или) Управляющей компании;

б) отказа от финансирования необходимых работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в порядке, установленном законодательством.

В случае если, проведение текущего либо капитального ремонта дома объективно необходимо для предотвращения причинения вреда жизни и здоровья проживающих, обеспечения их безопасности, а также в случаях выдачи Управляющей компании со стороны контролирующих органов обязательных для исполнения предписаний по проведению текущего либо капитального ремонта дома, и при отказе Собственников от его проведения и финансирования, Управляющая компания не несет ответственности за не проведение указанных работ.

5.5. В случае воспрепятствования законной передачи документации в соответствии с п. 3.1.18 настоящего договора, Управляющая компания уплачивает из собственных денежных средств неустойку за каждый полный месяц просрочки в размере 10 % (десяти процентов) от среднемесячного сбора денежных средств, поступающих от Собственников за последние 12 (двенадцать) месяцев, предшествующих принятию решения Общим собранием о расторжении Договора управления многоквартирного дома. Неустойка уплачивается на лицевой счет дома вновь выбранной управляющей компании.

5.6. Собственники, не обеспечившие допуск в свое жилое помещение специалистов Управляющей компании и (или) специалистов аварийно-технических служб для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в Договоре, несут имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий перед Управляющей компанией и третьими лицами (другими Собственниками, Пользователями, членами их семей).

6. ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ КОНТРОЛЯ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИЕЙ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

6.1. Контроль за выполнением Управляющей компанией обязательств по Договору осуществляется путем осуществления контрольных функций за деятельностью Управляющей компании рабочего органа собственников помещений многоквартирного дома - Советом многоквартирного дома, действующим в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, Постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 года № 731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами» и настоящим Договором.

7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

7.1. Договор считается заключенным со дня его подписания Сторонами и действует один год. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении Договора управления многоквартирным домом по окончании срока, Договор считается продлённым на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены данным Договором.

7.2. Совет многоквартирного дома назначает уполномоченных лиц для приёма-передачи технических и финансовых документов новой управляющей компании, которую изберёт Общее собрание.

7.3. Любой пункт настоящего Договора может быть изменен или исключен из текста Договора на основании решения Общего собрания по предложению Собственника или в судебном порядке, как несоответствующий законодательству Российской Федерации.

7.4. Все изменения и дополнения к настоящему Договору осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством Российской Федерации, а также настоящим Договором. Оформляются дополнительным соглашением, составленным в письменной форме и утвержденным Общим собранием Собственников.

7.5. Стороны вправе расторгнуть Договор по взаимному согласию.

7.6. Расторжение Договора в одностороннем порядке допускается в случаях и в порядке, предусмотренных законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

7.7. Наличие какой-либо задолженности перед Управляющей компанией со стороны, как отдельных Собственников, так и в целом по многоквартирному дому, не может служить достаточным основанием для воспрепятствования передаче технической и финансовой документации (через председателя Совета многоквартирного дома или другого лица, уполномоченного Советом многоквартирного дома) новой управляющей компании, если Общее собрание примет решение о расторжении Договора управления многоквартирного дома.

7.8. Настоящий Договор составлен на ___ листах, один экземпляр хранится в Управляющей компании, а второй – передается Собственнику после подписания данного Договора. Все Приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

7.9. В случае утраты технической документации на многоквартирный дом, ее восстановление, осуществляется Собственниками за свой счет, при этом, понесенные Собственниками расходы обязана возместить Управляющая компания.

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

Управляющая компания:

ООО УК _____

Юридический адрес: _____

к/с

р/с

БИК

ИНН

КПП

ОГРН

тел.

факс

Официальный сайт компании

Собственник:

Фамилия:

Имя:

Отчество:

Адрес регистрации: _____

–

Паспортные данные:

серия _____ № _____

дата выдачи _____

выдан _____

Реквизиты документа подтверждающего право собственности: _____

Контактный телефон: _____

Приложение № 1
к договору управления многоквартирным
домом, расположенным по адресу:

_____, Д. _____
от «__» _____ 201_ г. № _____

Перечень работ и услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме

Наименование работ и услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме	Периодичность	Цена за год
1. Содержание		
2. Текущий ремонт		
3. Услуги по управлению многоквартирным домом		

В случае утверждения «Перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, порядка их оказания и выполнения» на уровне нормативно-правового акта, применяется перечень, установленный таким нормативно-правовым актом.

Управляющая компания:

Собственник:

Приложение № 2
к договору управления многоквартирным
домом, расположенным по адресу:

_____, Д. _____
от «___» _____ 201_ г. № _____

Сведения о деятельности управляющей организации за отчетный период

1. Сведения о движении денежных средств по многоквартирному дому за отчетный период

Сумма средств за отчётный период	Содержание, текущий ремонт жилого фонда (руб.)	Коммунальные Услуги(руб.)	Всего (руб.)
1. Долг на начало года			
2. Начислено			
3. Оплачено			
4. Выполнено работ(текущий ремонт)			
5. Оказано услуг (содержание)			
6. Получено денежных средств от использования ОДИ в коммерческих целях (каких, от кого)			
7.Переходящий остаток на конец отчётного года -(«_____»перевыполнено работ +(«_____»недовыполненных работ			

Примечание:

П.4. = данные управляющей кампании;

П.5. = п.2 –п.4;

2. Отчет по затратам на содержание и текущий ремонт общего имущества жилого дома

№/п.п	Виды услуг	Затраты за отчетный период
1.	Текущий ремонт жилищного фонда, в. т.ч. (указать наименование выполненных работ, № _____, дата Актов)	
2.	Содержание придомовой территории (указать виды выполненных работ)	
3.	Санитарное состояние мест общего пользования в жилом доме в .т.ч.(указать виды работ)	
4.	Освещение мест общего пользования (электро- технические работы)	

5.	Техническое обслуживание инженерных сооружений (сантехнические работы)	
6.	Техническое обслуживание крыши в.т.ч. (уборка снега)	
7.	Очистка вент каналов и дымоходов	
8.	Техническое обслуживание ВДГО	
9.	Содержание управляющей компании	
10.	Содержание аварийно-диспетчерской службы	

3. Сведения об оказании услуг по обеспечению поставки в многоквартирный дом коммунальных ресурсов с указанием ресурсоснабжающих организаций и реквизитов заключенных с ними договоров:

№ п/п	Наименование услуги	Наименование ресурсоснабжающей организации	Реквизиты договора и срок его действия
1	Электроэнергия		договор № от г., продолжаемый
2	Холодное водоснабжение		договор № от г., дополнительное соглашение № от г.
3	Канализация (водоотведение)		договор № от г., дополнительное соглашение № от г.
4.	Твердые коммунальные отходы		договор № от г.
5.	Коммерческие услуги по использованию ОДИ		договор № от г.

4. Сведения о проведенных управляющей организацией контрольных мероприятиях, осуществленных с целью проверки состояния общего имущества:

№ п/п	Вид проведенного контрольного мероприятия	Дата проведения	Итоги проведения контрольного мероприятия
1	Технический осмотр МКД		Составлен акт весеннего осмотра (№, дата)
2	Технический осмотр МКД		Составлен акт осеннего осмотра (№, дата)

5. Сведения о наличии в многоквартирном доме приборов учета потребляемых коммунальных ресурсов и мероприятиях (в случае отсутствия приборов учета), направленных на их установку:

№ п/п	Вид прибора	Количество приборов (с детализацией по видам)	Учитываемый ресурс	Показания (на конец отчетного периода)	Планируемые мероприятия	Дата установки прибора	Дата очередной проверки
1							
2							
3							
4							

Директор
управляющей организации

_____ (название управляющей организации)

_____ (Ф.И.О, подпись, печать)

Дата _____