

Договор управления многоквартирным домом

г. Хабаровск

«__» _____ 201_ года

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Янтарь» в лице директора Борзенко Сергея Владимировича, действующего на основании протокола общего собрания участников долевого строительства за №6 от 28.08.2015г. и Устава общества, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация» с одной стороны и собственник жилого помещения в многоквартирном доме по ул. им. Лейтенанта Орлова С.В. д.8 кв. __ Центрального района г. Хабаровска в лице гр-на РФ именуемая в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем.

ТЕРМИНЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ДОГОВОРЕ

В настоящем Договоре используются следующие термины:

Собственник – физическое или юридическое лицо, право собственности которого на жилое и нежилое помещение в указанном многоквартирном доме (далее по тексту МКД) зарегистрировано в установленном законом порядке и подтверждается свидетельством о праве собственности выданного на основании договора долевого участия в строительстве МКД, договора купли-продажи, договора дарения либо на основании судебного акта, а также данных технического паспорта помещения.

Пользователи – члены семьи собственника жилых помещений, наниматели жилых помещений и члены их семей, владельцы нежилых помещений пользующиеся ими на основании договоров аренды либо по иным законным основаниям.

Общее имущество многоквартирного дома – собственникам МКД на праве общей долевой собственности принадлежит общее имущество в многоквартирном доме, а именно:

- 1) помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);
- 2) иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга;
- 3) крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;
- 4) земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

Общая площадь жилого помещения – состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

Управляющая организация _____

Собственник _____

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме (доля Собственника помещения в данном доме) – доля, определяемая отношением общей площади указанного помещения к сумме общих площадей всех помещений в данном доме.

Коммунальные услуги – деятельность управляющей организации по предоставлению собственникам и пользователям коммунальных ресурсов (тепловая и электрическая энергия, холодная и горячая вода), обеспечивающая комфортные условия проживания граждан в жилых помещениях.

Содержание общего имущества многоквартирного дома – необходимый комплекс работ и услуг производимый управляющей организацией в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006г. № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил 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».

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания владельцев (собственников) жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме (МКД), отраженных в протоколе №6 от 28.08.2015 года.

1.2. Условия настоящего Договора являются обязательными для сторон и одинаковыми для всех собственников.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора его стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским Кодексом Российской Федерации, Жилищным Кодексом Российской Федерации, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными постановлением Госстроя РФ, нормативными и правовыми актами Правительства Хабаровского края и администрации города Хабаровска.

2. ЦЕЛЬ и ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Целью настоящего Договора является эффективное управление МКД, направленное на обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания в нем собственников (нанимателей), а также пользованием нежилыми помещениями собственниками (арендаторами).

2.2. Для достижения целей настоящего Договора собственник поручает, а Управляющая организация принимает на себя обязательства совершать в интересах и за счет средств собственника все необходимые юридические и фактические действия, направленные на выполнение работ и оказания услуг по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества МКД, предоставления коммунальных услуг в пределах границ эксплуатационной ответственности общего имущества МКД, в соответствии с требованиями действующего законодательства.

2.3. Существенными условиями настоящего Договора являются положения определяющие :

- состав общего имущества МКД ;
- перечень услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества МКД ;
- перечень предоставляемых Управляющей организацией коммунальных услуг ;
- состав и размер цены договора и порядок внесения собственниками установленного размера платежей ;

- порядок информирования и осуществления контроля за Управляющей организацией по выполнению условий и обязательств Договора управления МКД.

2.3.1. Состав, состояние общего имущества МКД и придомовой территории, в отношении которого будет осуществляется управление, указаны в **Приложении №1** к настоящему Договору.

2.3.2. Перечень услуг и работ оказываемых Управляющей организацией по обеспечению управлением МКД, содержанию и ремонту общего имущества (текущего и капитального) согласован сторонами в **Приложении №2** к настоящему Договору.

2.3.3. Перечень коммунальных услуг, предоставляемых Управляющей организацией по настоящему договору собственникам (пользователям) помещений, согласован сторонами в **Приложении №3** к настоящему Договору.

2.3.4. Стоимость работ и услуг оказываемых Управляющей организацией по обеспечению управления МКД, состав и размер расходов по содержанию и ремонту общего имущества (текущего и капитального) определяется сметой (ежегодно утверждаемой решением общего собрания собственников жилых и нежилых помещений в указанном МКД) являющейся **Приложением №4** к настоящему Договору.

2.3.5. Информация об Управляющей организации, ресурсоснабжающих организациях (далее РСО), включая информацию о территориальных органах исполнительной власти, уполномоченных осуществлять контроль за соблюдением жилищного законодательства и функции по лицензионному контролю за деятельностью управляющих компаний в городе Хабаровске размещена на официальном сайте ООО УК «ЯНТАРЬ» в сети «Интернет» www.uk-yantar.ru

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая организация обязуется :

3.1.1. Осуществлять управление МКД в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством.

3.1.2. Заключать от своего имени договоры с исполнителями для выполнения необходимого объема работ и услуг на текущий год предусмотренных сметой расходов, а также договоры с исполнителями экстренных и непредвиденных работ.

3.1.3. Самостоятельно или с привлечением сторонних организаций или специалистов имеющих необходимую подготовку и образование (сертификаты, допуски, лицензии) проводить работы (оказывать услуги) по содержанию и ремонту МКД в зависимости от его фактического состояния и в пределах денежных средств, поступающих Управляющей организации от собственников.

3.1.4. Обеспечить проведение ежегодных технических осмотров состояния МКД.

3.1.5. Управляющая организация на основании решения общего собрания собственников МКД обязана заключить соответствующие договоры с ресурсоснабжающими организациями (сокращенно РСО) в интересах собственников и обеспечить поставку (предоставление) коммунальных услуг указанных в Приложении №3 к настоящему Договору до границ эксплуатационной ответственности общего имущества МКД, определенных действующим законодательством.

3.1.6. Заключение хозяйственных и прочих договоров должно осуществляться в пределах полномочий, определенных настоящим Договором, не нарушающих имущественные интересы собственников и пользователей помещениями МКД.

3.1.7. Обеспечивать содержание и ремонт внутридомовых инженерных сетей (ХВС, ГВС, водоотведения, электроснабжения, системы отопления), являющихся общим имуществом, от границ эксплуатационной ответственности собственников с одной стороны и РСО с другой стороны в рабочем состоянии – для транспортировки энергоресурсов до собственников.

3.1.8. Заключить договор со специализированной организацией для их текущего ремонта и обслуживания лифтового хозяйства находящегося в МКД.

3.1.9. Информировать собственников о телефонах аварийных, диспетчерских, аварийно – диспетчерских служб, путем их размещения на информационных досках в подъездах и на официальном интернет – сайте Управляющей организации.

3.1.10. Контролировать качество работ, услуг исполнителей, поставщиков, оформлять акты не предоставления жилищных/коммунальных услуг или предоставления жилищных/коммунальных услуг ненадлежащего качества, делать перерасчет платежей в связи с недопоставками услуг.

3.1.11. Осуществлять бухгалтерское обслуживание и полный учет поступающих денежных средств, товарно-материальных ценностей и основных средств, а также своевременное отражение в бухгалтерском учете операций связанных с их движением.

3.1.12. Производить начисление платы за обслуживание и ремонт общего имущества, коммунальные и другие услуги с предоставлением собственникам помещений и нанимателям расчетных документов (счет-квитанций) в срок до 15 числа месяца, следующего за расчетным путем их непосредственного вручения, либо в почтовые ящики квартир или по согласованию собственником направлять квитанции на адрес его электронной почты.

3.1.13. Осуществлять сбор денежных средств на счета Управляющей организации и своевременно производить платежи ресурсоснабжающим организациям, а также организациям, участвующих в обеспечении обязательств Управляющей организации, за выполненные работы и услуги.

3.1.14. Использовать полученные от собственников денежные средства строго по целевому назначению в соответствии с утвержденной сметой на текущий год (за исключением затрат связанных с выполнением работ и услуг не урегулированных Договором, если необходимость их проведения возникла по объективным причинам или была вызвана аварийными ситуациями происшедшими, не по вине Управляющей организации).

3.1.15. Предоставлять собственникам помещений по их запросу информацию об установленных ценах и тарифах на услуги и работы по содержанию и ремонту многоквартирных домов и жилых помещений в них, о размерах оплаты в соответствии с этими ценами и тарифами, об объеме, о перечне и качестве оказываемых услуг и выполняемых работ, а также о ценах и тарифах на предоставляемые коммунальные услуги и размерах оплаты этих услуг.

3.1.16. Обеспечить ведение в установленном законодательством порядке технической, эксплуатационной, финансовой, бухгалтерской документации по МКД, предоставление в установленные сроки статистической и налоговой отчетности в соответствующие органы.

3.1.17. Ежегодно представлять на утверждение общему собранию собственников план мероприятий на следующий текущий год по содержанию и ремонту общего имущества МКД.

3.1.18. Качественно оказывать услуги управления, предоставляемые по настоящему договору (в соответствии с требованиями собственников помещений, Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными Постановлением Госстроя РФ 27.09.2003 г. №170, Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 (ред. от 14.02.2015) «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006г. за № 491 (ред. от 26.03.2014) «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил 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» и иной документации согласно действующему законодательству) и ежегодно отчитываться перед собственниками о выполнении настоящего Договора за истекший год в течении I-го квартала следующего года, а также предоставлять

информацию о производимых накоплениях и расходах. Раскрытие данной информации осуществляется Управляющей организацией по формам размещенным на интернет – сайте **reformagkh.ru**

3.1.19. Осуществлять работу по предупреждению и взысканию задолженности с собственников (нанимателей) жилых и нежилых помещений по установленным платежам за коммунальные услуги, за содержание и ремонт общего имущества МКД (текущего и капитального), а также услуг и работ оказываемых Управляющей организацией по обеспечению управлением МКД.

3.1.20. Осуществлять ведение претензионной и судебно-исковой работы с поставщиками и подрядчиками по жилищно-коммунальным услугам при недопоставках услуг (прекращении или снижении качества услуг).

3.1.21. Организовать паспортную работу по предоставлению услуг связанных с регистрационным учетом граждан проживающих в МКД, ведение базы данных лицевых счетов собственников и нанимателей, осуществлять бесплатную выдачу собственникам помещений и нанимателям справок.

3.2. Управляющая организация имеет право :

3.2.1. Самостоятельно определять направления деятельности для достижения целей Договора и эффективности деятельности с учетом пожеланий собственников, закрепленных в протоколах общих собраний собственников жилых и нежилых помещений в МКД.

3.2.2. Проводить осмотр общего имущества в Доме и по его результатам составлять акт осмотра.

3.2.3. Проводить выбор исполнителей (подрядчиков) для производства работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в МКД и контролировать их выполнение. Принимать работы и услуги, выполненные и оказанные по заключенным договорам.

3.2.4. Требовать доступа в помещения собственников при необходимости :

- производства аварийных работ;
- проведения осмотра и работ по содержанию и ремонту инженерного оборудования, конструктивных элементов жилого дома, доступ к которым имеется только через помещения собственников.

3.2.5. Организовывать и проводить проверку технического состояния инженерного оборудования в жилых и нежилых помещениях МКД, а также систем отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации и электроснабжения в помещениях принадлежащих собственникам.

3.2.6. Организовывать и проводить проверку работы установленных приборов учета, сохранности пломб, правильности учета потребления энергоресурсов согласно показаниям учета.

3.2.7. В случае нарушения собственником сроков по внесению в установленные настоящим Договором сумм оплаты, производить отключение квартиры от подачи канализации, горячего и холодного водоснабжения, электроснабжения, сигнала телевидения (в том числе кабельного), лишать пользования охранными услугами и оборудованием в МКД, местами общего пользования либо/или ограничивать (уменьшать) объемы предоставляемых услуг и работ – в порядке установленном главой XI постановления Правительства РФ от 06.05.2011 г. за №354 (ред. от 14.02.2015).

3.2.8. На основании настоящего Договора, взыскивать с собственников, нанимателей (членов их семей) помещений в МКД имеющуюся просроченную задолженность по оплате в судебном порядке, а также все причиненные убытки возникшие по вине собственника из-за неисполнения условий Договора.

3.2.9. Оказывать собственникам платные (дополнительные) услуги по ремонту принадлежащих им помещений, ремонту и замене внутриквартирного технического оборудования, сантехники, электрооборудования и других установочных изделий, по

утвержденным тарифам и расценкам.

3.2.10. На основании решений общего собрания собственников сдавать по договору в аренду помещения, места общего пользования и конструктивных элементов здания (для размещения оборудования, рекламных материалов и конструкций) входящие в состав общего имущества МКД для получения дополнительных средств самостоятельно направляемых Управляющей организацией на улучшение качества предоставляемых услуг по настоящему Договору.

3.3. Собственник (пользователь) жилых и нежилых помещений в МКД обязуется :

3.3.1. Своевременно (ежемесячно до 26-го числа месяца, следующего за истекшим) вносить оплату в установленном по настоящему Договору размере, на основании выставляемых Управляющей организацией счет – квитанций.

3.3.2. Не производить переустройство, перепланировку помещения, переоборудование балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного санитарно-технического и иного оборудования без согласования с Управляющей организацией и получения соответствующего разрешения в установленном законом порядке.

3.3.3. Не подключать к электрической сети электроприборы и электрооборудование, мощность которых превышает максимально разрешенную мощность для внутридомовых электросетей (расчетная мощность на квартиру от 1,5 кВт, но не более 10кВт).

3.3.4. Соблюдать Правила пользования жилыми помещениями, использовать или предоставлять в пользование жилое помещение только для проживания и поддерживать его в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним.

Производить согласование с Управляющей организацией, при заключении договора с другими организациями (лицензированными) на проведение ремонтных работ, в ходе выполнения которых может быть изменено или повреждено общее имущество многоквартирного дома.

3.3.5. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов и других мест общего пользования, выполнять другие требования санитарной и пожарной безопасности.

Не хранить в помещениях и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух. Не курить в местах общего пользования.

3.3.6. Обеспечить доступ в помещение представителей Управляющей организации для контрольного осмотра технического и санитарного состояния общего имущества МКД, проходящего через помещение, занимаемое собственником (пользователем), инженерного оборудования, а также для выполнения необходимых ремонтных работ, либо работ по ликвидации аварийных ситуаций.

3.3.7. Соблюдать права и законные интересы соседей, не допускать выполнения в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений, либо создающих повышенный шум или вибрацию, соблюдать тишину в помещениях многоквартирного дома с 20-00 до 9-00 час, не нарушать нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях.

3.3.8. Обеспечивать надлежащее содержание общего имущества МКД в соответствии с действующим законодательством.

Поддерживать чистоту и порядок в помещениях, на балконах, лоджиях, в подъездах, лифтах, на лестничных площадках, подвалах и других местах общего пользования многоквартирного дома.

Не допускать сбрасывания в санитарный узел, расположенного в помещении принадлежащего собственнику, мусора и отходов засоряющих канализацию.

3.3.9. Соблюдать правила пользования и содержания общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с действующим законодательством РФ, с

требованиями действующих технических регламентов, стандартов, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, правил пожарной безопасности, иных правовых актов в РФ, в том числе:

- выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально отведенные для этого места;
- при проведении работ по ремонту, переустройству или перепланировке своих помещений, не производить складирование строительного мусора (в том числе дверей, окон) в местах общего пользования, на площадках, оборудованных для сбора твердых бытовых отходов, и на придомовой территории, а вывозить его своими силами и за свой счет;
- монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов осуществлять только по согласованию с Управляющей организацией;
- монтаж и демонтаж инженерного оборудования осуществлять только по согласованию с Управляющей организацией.
- содержать домашних животных при условии соблюдения санитарно-гигиенических и ветеринарно-санитарных правил и правил содержания домашних животных в городах и населенных пунктах, в том числе, не допускать выгул домашних животных в не отведенных местах;
- обеспечить устранение за свой счет повреждений общего имущества многоквартирного дома, а также ремонт либо замену поврежденного санитарно-технического или иного оборудования, если указанные повреждения произошли по умышленной вине либо в результате умышленных действий собственника или пользователей помещений в МКД.

3.3.10. Предоставлять Управляющей организации в установленные сроки показания приборов учета в срок с 25 по 30 число текущего месяца :

- в помещении санузла приборы учета с номерами регистрации по холодной и горячей воде ;
- ванная комната приборы учета с номерами регистрации по холодной и горячей воде ;
- помещение кухни приборами учета с номерами регистрации по холодной и горячей воде.

Предоставление показаний приборов учета производится каждым собственником или нанимателем помещения любым из следующих способов : лично представителю Управляющей организации, в почтовый ящик Управляющей организации (расположенный в коридорном помещении 1-го этажа МКД), через личный кабинет на официальный интернет – сайт Управляющей организации.

3.3.11. Предоставлять по требованию Управляющей организации необходимую для выполнения условий настоящего Договора документацию.

3.3.12. Все платежи предусмотренные по условиям настоящего Договора и действующим законодательством производить через банковские реквизиты Управляющей организации указанными в главе 9 данного договора.

3.4. Собственник (пользователь) жилых и нежилых помещений имеет право :

3.4.1. Контролировать качество предоставляемых по настоящему договору услуг.

3.4.2. Содействовать Управляющей организации в работе с собственниками и нанимателями в пределах, отнесенных к его компетенции.

3.4.3. Получать от Управляющей организации, не позднее 5 рабочих дней (если иной срок не установлено законодательством) с даты обращения, информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ.

3.4.4. Совместно с Управляющей организации проводить осмотр общего имущества МКД и по его результатам составлять акт осмотра.

3.4.5. Проверять объемы, качество и периодичность оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы).

3.4.6. Требовать от Управляющей организации устранения выявленных дефектов и проверять полноту и своевременность их устранения.

3.4.7. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещения, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативно-правовыми актами.

3.4.8. Получать от Управляющей организации отчеты о расходовании средств, запрашивать финансовые документы для проведения плановой и внеплановой проверки финансовой деятельности в части содержания, текущего и капитального ремонта общего имущества МКД, не чаще одного раза в квартал.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА, ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ УСЛУГ И РАБОТ

4.1. Цена настоящего Договора определяется как сумма платы за :

- услуги, работы по управлению и содержанию общего имущества МКД ;
- услуги и работы по текущему ремонту общего имущества МКД ;
- услуги и работы по капитальному ремонту общего имущества МКД ;
- предоставление коммунальных услуг согласно утвержденного перечня ;
- стоимость прочих дополнительных услуг оказываемых собственникам помещений МКД (коллективная антенна, домофон и другие).

4.2. Стоимость работ и услуг оказываемых Управляющей организацией по обеспечению управлением МКД, состав и размер расходов по содержанию и ремонту общего имущества (текущего и капитального) определяется сметой, которая ежегодно утверждается решением общего собрания собственников жилых и нежилых помещений в МКД) и оформляется Приложением №4 к настоящему Договору.

В случае не принятия решения собственниками или нанимателями помещений МКД, размер платы за услуги по содержанию и ремонту общего имущества МКД индексируется Управляющей организацией в одностороннем порядке на уровень инфляции с 1 января каждого года или в случаях предусмотренных действующим законодательством РФ, без внесения изменений в Приложение №4 к настоящему Договору.

4.3. Ежемесячная плата собственника за содержание и ремонт общего имущества в МКД определяется исходя из доли каждого собственника в праве общей собственности на общее имущество, которая пропорциональна размеру общей площади помещений принадлежащих собственнику и размера платы на 1 кв. метр такой площади в месяц.

4.4. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях оснащенных квартирными приборами учета, а также при оборудовании МКД общедомовыми приборами учета рассчитывается в соответствии с действующим законодательством РФ, а при отсутствии квартирных и (или) общедомовых приборов учета – исходя из утвержденных нормативов потребления коммунальных ресурсов в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.5. Оплата по настоящему договору производится собственниками и нанимателями помещений на основании выставляемых Управляющей организацией счет-квитанций (платежных документов). В выставляемых счетах-квитанциях указываются : размер оплаты за оказанные услуги, сумма задолженности в предыдущий период и иные сведения предусмотренные действующим законодательством.

4.6. Льготы по оплате услуг являющихся предметом Договора предоставляются в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.7. Внесение платежей собственниками и нанимателями помещений МКД производится ежемесячно, до 26 числа месяца следующего за истекшим (отчетным) месяцем.

4.8. При изменении размера платы за коммунальные услуги, тарифов и нормативов потребления Управляющая организация обязана данную информацию в установленном законом порядке доводить до сведения собственников и нанимателей помещений в МКД.

В случае изменения стоимости услуг по настоящему Договору, Управляющая организация производит перерасчет стоимости услуг с даты вступления изменений в законную силу.

4.9. В случае возникновения необходимости проведения не установленных настоящим Договором работ и услуг, собственники помещений на общем собрании решают и определяют требуемый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг) и оплачивают их дополнительно в виде целевого взноса.

Размер платежа для собственников рассчитывается пропорционально доли собственности в общем имуществе МКД. Оплата в указанном случае производится собственниками в соответствии с отдельно выставленным Управляющей организацией счетом в оговоренные настоящим Договором сроки.

4.10. Управляющая организация вправе осуществлять взыскание пени (в установленном законом размере) за просрочку платежей с собственников помещений, несвоевременно и (или) не полностью внесших плату за услуги, от не оплаченных ими в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после установленного срока оплаты и по день фактического погашения имеющейся задолженности включительно.

Взысканные пени остаются в распоряжении Управляющей компании для покрытия расходов по обеспечению сбора платежей и/или для расчета с поставщиками и подрядчиками, предоставляющими жилищно-коммунальные услуги.

5. ПОРЯДОК ОФОРМЛЕНИЯ АКТОВ НЕПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЖИЛИЩНЫХ /КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ ИЛИ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЖИЛИЩНЫХ /КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ НЕНАДЛЕЖАЩЕГО КАЧЕСТВА И ПЕРЕРАСЧЕТА ПЛАТЕЖЕЙ

5.1. Оформление актов не предоставления жилищных/коммунальных услуг или предоставления жилищных/коммунальных услуг ненадлежащего качества осуществляется в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 23.05.2006 №307 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам», а также Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 №491.

5.2. Оформление актов не предоставления жилищных/коммунальных услуг или предоставления жилищных/коммунальных услуг ненадлежащего качества осуществляется представителем Управляющей организацией с участием собственника подавшего заявку, при необходимости с участием членов совета дома в соответствии с настоящим договором и договорами на поставку жилищных услуг и приобретение коммунальных ресурсов.

5.3. Собственник (наниматель), обнаруживший не предоставление жилищных /коммунальных услуг или предоставление жилищных/коммунальных услуг ненадлежащего качества, немедленно сообщает об этом в письменной форме или устно по телефону. Собственник помещения, несвоевременно сообщивший о факте не предоставления жилищных /коммунальных услуг или предоставления жилищных /коммунальных услуг ненадлежащего качества, не вправе ссылаться на него во взаимоотношениях с аварийно-диспетчерской службой.

5.4. В случае, если Управляющей организации неизвестны причины не предоставления жилищных/коммунальных услуг или предоставления жилищных/коммунальных услуг ненадлежащего качества, она обязана согласовать с собственником помещения точное время и дату установления факта не предоставления жилищных/коммунальных услуг или проверки качества предоставления жилищных/коммунальных услуг. По результатам проверки составляется акт о не предоставлении жилищных/коммунальных услуг или предоставлении жилищных/коммунальных услуг ненадлежащего качества, который подписывается Управляющей организацией и собственником помещения (либо его представителем).

5.5. Если Управляющая организация и собственник помещения (или его представитель) не пришли к единому решению относительно качества предоставления жилищных/коммунальных услуг, то ими определяется новое время и дата оценки качества предоставления жилищных/коммунальных услуг, на которую приглашается

представитель государственной жилищной инспекции и представитель общественного объединения потребителей. По результатам повторной оценки качества предоставления жилищных/коммунальных услуг составляется акт о не предоставлении жилищных/коммунальных услуг или предоставлении жилищных/коммунальных услуг ненадлежащего качества, который подписывается Управляющей организацией и собственником помещения (или его представителем).

Наряду с указанными лицами акт может быть подписан представителем государственной жилищной инспекции и представителем общественного объединения потребителей.

5.6. В акте о не предоставлении жилищных/коммунальных услуг или предоставлении жилищных/коммунальных услуг ненадлежащего качества указываются нарушения параметров качества, время и дата начала не предоставления жилищных/коммунальных услуг или предоставления жилищных/коммунальных услуг ненадлежащего качества.

5.7. Акт о не предоставлении жилищных/коммунальных услуг или предоставлении жилищных/коммунальных услуг ненадлежащего качества является основанием для перерасчета размера платы за жилищные/коммунальные, а также для уплаты Управляющей компанией неустойки за нарушение своих обязательств в размере, установленном федеральными законами и договором.

5.8. В случае причинения Управляющей организацией или третьими лицами ущерба жизни, здоровью и (или) имуществу собственника помещения или совместно проживающих с ним лиц, общему имуществу собственников помещений в Доме, Управляющая компания (или его представитель) и собственник помещения (или его представитель) составляют и подписывают акт, в котором фиксируется факт причинения такого ущерба. Указанный акт должен быть составлен Управляющей организацией и подписан его уполномоченным представителем не позднее 12 часов с момента обращения собственника помещения в Управляющую организацию. В случае невозможности подписания акта собственником помещения (или его представителем) он должен быть подписан двумя очевидцами.

5.9. Акт о не предоставлении жилищных/коммунальных услуг или предоставлении жилищных/коммунальных услуг ненадлежащего качества или акт о причинении ущерба жизни, здоровью и имуществу собственника помещения или совместно проживающих с ним лиц, общему имуществу собственников помещений в МКД составляется в двух экземплярах, один из которых передается собственнику помещения (или его представителю), второй остается в Управляющей организации.

5.10. Период предоставления жилищных/коммунальных услуг ненадлежащего качества считается окончанным:

- а) со дня подписания собственником помещения (или его представителем) акта об устранении недостатков предоставления жилищных/коммунальных услуг;
- б) с момента возникновения предоставления жилищных/коммунальных услуг надлежащего качества.

6. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

6.1. Все споры возникающие по выполнению условий настоящего Договора, разрешаются сторонами путем переговоров. В случае, если стороны не могут достичь взаимного согласия, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению заинтересованной стороны.

6.2. Претензии и жалобы на несоблюдение условий настоящего Договора должны предъявляться собственниками в письменном виде и подлежат обязательной регистрации в Управляющей организации.

6.3. Все свои письменные уведомления и претензии Управляющая организация должна направлять собственнику путем вручения ему лично под расписку, путем направления в адрес собственника телеграммы или заказного письма указанного в настоящем договоре,

либо направления ему уведомления по месту нахождения его недвижимого имущества (жилого или нежилого помещения) в данном МКД.

6.4. Собственник помещения обязан в десятидневный срок сообщать в Управляющую организацию о своей постоянной или временной регистрации, в случае изменения места жительства.

При несообщении собственником о своей постоянной или временной регистрации в случае изменения места жительства – он будет считаться надлежащим образом уведомленным после направления ему уведомления по месту нахождения его недвижимого имущества (жилого или нежилого помещения) в данном МКД.

6.5. Собственник или пользователь как сторона по настоящему Договору, согласно законодательству и без ограничения срока действия, выражает Управляющей организации свое безусловное согласие на обработку его персональных данных и передачи такой информации по запросу уполномоченных органов в предусмотренных законом случаях, а также совершение любых действий с использованием средств автоматизации или без, в том числе на запись, систематизацию, хранение, передачу и использование в целях сбора просроченной задолженности с собственников (пользователей) помещениями в МКД по платежам установленных настоящим Договором.

6.6. Граница эксплуатационной ответственности инженерных сетей, устройств и оборудования между сторонами по настоящему Договору в соответствии с законодательством РФ определяется в нижеследующем порядке.

6.6.1. Отопление – до контргайки радиатора отопления в помещении собственника или нанимателя.

6.6.2. ГВС – до первого вентиля (вкл.) на стояке в помещении собственника или нанимателя.

6.6.3. ХВС – до первого вентиля (вкл.) на стояке в помещении собственника или нанимателя.

6.6.4. КНС – до первого раструба в помещении собственника или нанимателя.

6.6.5. Электрическая сеть – до индивидуального прибора учета электрической энергии собственника или нанимателя помещения.

7. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Договор может быть досрочно расторгнут в соответствии с действующим законодательством в следующих случаях :

- по письменному соглашению сторон ;
- при официальной ликвидации Управляющей организации как юридического лица, либо в случаях ограничения в установленном действующим законодательством Российской Федерации порядке деятельности по управлению многоквартирными домами и соответственно уставной правоспособности данного юридического лица, что повлечет для этой стороны невозможность исполнения принятых обязательств по настоящему Договору.
- в связи с окончанием срока действия настоящего Договора ;

7.2. Собственник имеет право расторгнуть настоящий Договор в случае систематического существенного нарушения условий настоящего Договора со стороны Управляющей организации.

Систематическим существенным нарушением условий настоящего Договора считается невыполнение и (или) некачественное выполнение работ (оказание услуг), влияющих на безопасность и установленный законодательством порядок содержания общего имущества МКД, три или более раза в течении года. Факт невыполнения и (или) некачественного выполнения работ (оказания услуг) предусмотренных настоящим Договором, должен быть подтвержден Управляющей организацией или решением суда, в котором будет содержаться указание на доказанность требуемого факта.

7.3. В случае расторжения настоящего Договора с собственниками помещений повлекшим прекращение деятельности по управлению данным МКД, Управляющая организация за 30 дней (тридцать) дней до прекращения действия Договора обязана передать бухгалтерскую, техническую документацию (базы данных) на МКД и иные связанные с управлением МКД документы вновь выбранной управляющей организации.

7.4. Договор также считается расторгнутым с собственником с момента прекращения у него прав собственности на жилые и нежилые помещения в МКД, на основании предоставления соответствующих документов.

7.5. При отсутствии заявлений одной из сторон о прекращении Договора управления многоквартирным домом по окончании срока его действия, настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

7.6. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств собственников помещений в МКД по оплате уже оказанных услуг/ произведенных работ во время действия Договора.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА И ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

8.1. Настоящий договор вступает в силу с даты его подписания сторонами и заключается сроком на пять лет.

8.2. Приложение №1, Приложение №2, Приложение №3 и Приложение №4 являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

8.3. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу. Один экземпляр Договора хранится у Управляющей организации, второй экземпляр передается собственнику или нанимателю жилых и нежилых помещений в данном МКД.

9. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН :

«Управляющая организация»

ООО «Управляющая компания «ЯНТАРЬ» (интернет-сайт www.uk-yantar.ru)
Юридический адрес : 680000, г.Хабаровск, ул. Дзержинского, 45
(электронный адрес info@uk-yantar.ru с.8 924 3076969, код (4212) тел. 75-77-90)
ИНН: 2721210632, КПП: 272101001, ОГРН: 1142721005239, ОКВЭД: 70.32
р/сч. 40702810870000019650 Дальневосточный банк ОАО «Сбербанк России»
г. Хабаровска, кор/сч. 30101810600000000608, БИК: 040813608

Директор _____ Борзенко С.В.

«Собственник» :

_____, _____ года рождения, (СНИЛС: _____)

адрес проживания : _____

паспорт гражданина РФ серия _____ номер _____, выдан __. ____20__ г.

_____ место рождения : _____

Данные о документах устанавливающие право собственности владения :
