

Договор управления многоквартирным домом

г. Липецк

« ___ » _____ 20__ г.

Управляющая Компания ООО «РУБИН», именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», в лице Генерального директора, **Чмыхало Николая Николаевича** действующего на основании устава, и **гражданин(ка):**

_____ (фамилия, имя, отчество полностью)
паспорт серии _____ N _____ выдан « ___ » _____ 20__ г.,
код подразделения _____, собственник жилого помещения – **квартиры N _____** (части квартиры _____ доли) в многоквартирном доме по адресу: **г. Липецк, ул. _____, дом _____** действующий (ая) на основании правоустанавливающего документа: _____ № _____ от «___» _____ года, выданном _____, именуемый в дальнейшем Собственник, совместно именуемые Стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен **по инициативе собственников** на основании ст. 162 Жилищного кодекса РФ, решения общего собрания собственников жилого дома (протокол от « ___ » _____ 20__ г.), проведенного в форме заочного голосования.

1.2. Условия настоящего Договора определены собранием собственников помещений многоквартирного жилого дома и являются одинаковыми для всех собственников помещений.

1.3. Собственники (владельцы) поручают Управляющей компании произвести регистрацию в органах Ростехнадзора лифтов, принадлежащих им на правах долевой собственности, а Управляющая компания принимает на себя обязательства произвести данную регистрацию от своего имени. Расходы Управляющей организации, понесенные при регистрации, подлежат включению в состав затрат по содержанию общего имущества.

1.4. Собственники передают, а Управляющая компания принимает права по пользованию и частичному распоряжению инженерным оборудованием для реализации настоящего Договора.

1.5. При исполнении настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователями помещений в многоквартирных домах и жилых домов, Правилами оплаты гражданами жилья и коммунальных услуг, утвержденными Постановлениями Правительства Российской Федерации, иными положениями гражданского и жилищного законодательства Российской Федерации, нормативными и правовыми актами Липецкой области.

2. Термины, используемые в Договоре

Многоквартирный дом (далее МКД) – единый комплекс недвижимого имущества, включающий земельный участок в установленных границах и расположенное на нем здание, в котором отдельные части, предназначенные для проживания или иных целей (Помещения) находятся в частной, государственной, муниципальной собственности, а остальные части, предназначенные для обслуживания, использования и доступа к Помещениям (Общее имущество) в общей долевой собственности Собственников.

Общая долевая собственность – общая собственность в МКД с определением доли каждого собственника в праве общей собственности. Доля в праве общей собственности на общее имущество в МКД Собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного Помещения (ст.37, п.1 ЖК РФ)

Собственник – физическое и (или) юридическое лицо, осуществляющее права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему на праве собственности Помещением и имеющее долю в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, зарегистрированное в установленном порядке.

Собственник – субъект гражданского права, право собственности, которого на жилое помещение в многоквартирном доме зарегистрировано в установленном порядке.

Состав имущества – общее имущество многоквартирного дома, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и нежилых помещений именно: межквартирные лестничные площадки и клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также 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, земельный участок, на котором расположен данный дом с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Состав общего имущества – общее имущество многоквартирного дома, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе помещений в данном доме, не являющихся частями квартир и нежилых помещений, а именно: межквартирные лестничные площадки и клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и иное оборудование, обслуживающее более одного помещения в данном доме, а также 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, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

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.

Коммунальные услуги – деятельность исполнителя коммунальных услуг по холодному водоснабжению, горячему водоснабжению, водоотведению, электроснабжению, отоплению, обеспечивающая комфортные условия проживания граждан в жилых помещениях.

Управление многоквартирным домом – деятельность управляющей компании по обеспечению благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам проживающим в таком доме, расчетно-кассовое обслуживание и паспортный учет граждан.

Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома – комплекс ремонтных и организационно-технических мероприятий в период нормативного срока эксплуатации с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования, инженерных систем многоквартирного дома для поддержания эксплуатационных показателей коммуникаций, оборудования, конструкций.

Включает:

- текущий ремонт общего санитарно-технического и электротехнического оборудования;
- текущий ремонт конструктивных элементов многоквартирного дома;
- текущий ремонт технических устройств (лифтов, насосных станций и т.д.).

Содержание общего имущества многоквартирного дома – комплекс работ и услуг по контролю за его состоянием, поддержание в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулировке инженерных систем и т. д., включает:

- уборку общего имущества многоквартирного дома, в том числе подвала, крыши, мусорокамер, подъездов, лестничных площадок и маршей, лифтов;
- содержание придомовой территории
- вывоз ТБО;
- техническое обслуживание коммуникаций и оборудования, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома;
- содержание конструктивных элементов многоквартирного дома;
- обслуживание технических устройств, в том числе лифтов и общедомовых приборов учета, а также технических помещений многоквартирного дома.

Границы эксплуатационной ответственности Управляющей организации:

- водопроводные сети (ХВС и ГВС) – место соединения ответвлений от стояков с первым отключающим устройством (первый вентиль, кран и т.п.), расположенным на ответвлениях от стояков. Первые отключающие устройства, расположенные на ответвлениях от стояков (первые вентили, кран и т.п.), а также полотенцесушитель и его присоединенная часть входят в зону эксплуатационной ответственности «Собственника» ;
- канализационные сети – плоскость раструба тройника;
- тепловые сети – от наружного фланца вводной домовой задвижки до первого запорного крана отопительных приборов в помещениях Собственников, а также отопительные приборы, расположенные в местах общего пользования;
- электрические сети – от отводящих контактов в ГРЩ до вводного автоматического выключателя в щитке освещения в помещении Собственника.
- Строительные конструкции – внутренняя поверхность стен квартиры, оконные заполнения и входная дверь в квартиру.

Границы эксплуатационной ответственности Собственников:

- водопроводные сети (ХВС и ГВС) – от отсекающих шаровых кранов в помещениях Собственников включительно до водоразборных приборов включительно;
- канализационные сети – от сливных устройств в помещениях Собственников включительно до присоединения абонента к канализационной сети в помещениях Собственников;
- тепловые сети – от присоединения сети отопления к отопительным приборам в помещениях Собственников;
- электрические сети – от вводного автоматического выключателя в квартирном щите освещения включительно, до электрических розеток и осветительных приборов включительно.

Общедомовой прибор учета (ОДПУ) – прибор учета соответствующего вида коммунального ресурса фиксирующий потребление соответствующего вида коммунального ресурса за весь дом в целом.

Индивидуальный прибор учета (ИПУ) – прибор учета соответствующего вида коммунального ресурса, устанавливаемый в жилых и нежилых помещениях, фиксирующий потребление соответствующего вида коммунального ресурса в конкретном жилом и нежилом помещении.

3. Предмет Договора

3.1. Управляющая компания по заданию Собственников помещений в многоквартирном доме в течение согласованного настоящим Договором срока, за плату, указанную в настоящем Договоре, обязуется: оказывать услуги и работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также осуществлять иную, направленную на достижение целей управления МКД, деятельность.

Перечень работ и услуг по управлению общим имуществом в Границах эксплуатационной ответственности указан в Приложении № 1 к настоящему Договору.

3.2. Управляющая компания осуществляет действия по исполнению настоящего Договора в интересах Собственника и в пределах прав и обязанностей, установленных настоящим Договором.

3.3. Собственник обязуется оплачивать услуги Управляющей компании в порядке, установленном настоящим Договором, в размере тарифа, установленного общим собранием собственников помещений многоквартирного дома.

4. Права и обязанности Сторон

4.1. Управляющая компания обязуется:

- 4.1.1. Осуществлять управление многоквартирным домом в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим жилищным законодательством РФ.
- 4.1.2. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, организовать управление многоквартирным домом (включая паспортный учет граждан, а также начисление, сбор, расщепление и перерасчет платежей Собственников за содержание, текущий (капитальный) ремонт и прочие услуги с правом передачи этих полномочий по договору третьим лицам), проведение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством в зависимости от фактического состояния общего имущества и в пределах денежных средств, поступающих в адрес Управляющей компании от Собственников.
- 4.1.3. Представлять интересы Собственника(ов) по предмету Договора, в том числе по заключению Договоров, направленных на достижение целей настоящего Договора, во всех организациях, предприятиях и учреждениях любых организационно-правовых форм и уровней.
- 4.1.4. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением Договора.
- 4.1.5. Два раза в год проводить технические осмотры общего имущества многоквартирного дома и корректировать базы данных, отражающих состояние дома, в соответствии с результатами осмотра.
- 4.1.6. Разрабатывать перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома. Перечень выполнения работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, а также размер платы за ремонт и содержание жилья определяются общим собранием собственников помещений многоквартирного дома.
- 4.1.7. Обеспечивать круглосуточное аварийное и аварийно-диспетчерское обслуживание принятого в управление многоквартирного дома.
- 4.1.8. Осуществлять рассмотрение предложений, заявлений и жалоб Собственников многоквартирного дома и принимать соответствующие меры в установленные для этого сроки с учетом пунктов 7.2 и 7.3 Договора.
- 4.1.9. Производить начисление платежей, установленных в п. 5.1. Договора, обеспечивая выставление счетов в срок до 20 числа текущего месяца за текущий месяц.
- 4.1.10. Производить сбор, установленных в п. 5.1. Договора платежей.
- 4.1.11. Рассматривать все претензии Собственника, связанные с исполнением заключенных Управляющей компанией Договоров с третьими лицами и разрешать возникшие конфликтные ситуации.
- 4.1.12. Обеспечить Собственников и владельцев помещений информацией о телефонах аварийных служб путем размещения их в квитанциях на оплату.
- 4.1.13. Организовать работы по ликвидации аварий в данном многоквартирном доме.
- 4.1.14. Приступить к выполнению своих обязательств по Договору с момента вступления его в силу.
- 4.1.15. Представлять Собственникам помещений МКД или уполномоченному ими представителю МКД отчет о выполнении Договора ежегодно путем размещения информации в соответствии с законодательством РФ.
- 4.1.16. Договоры с организациями, использующими общее имущество дома для размещения своего оборудования, рекламы и т. д. (кабельное телевидение, интернет, стационарный телефон и т.д.) заключать по согласованию Собственниками помещений.
- 4.1.17. На основании решения общего собрания Собственников помещений сдавать в аренду подвальные и чердачные помещения, мансарды жилого дома, иные свободные помещения. Доходы, полученные от сдачи в аренду указанных помещений направлять на покрытие непредвиденных расходов по эксплуатации МКД. Обслуживающая компания оставляет себе в качестве вознаграждения 30% от средств, полученных за использование общедолевого имущества МКД.
- 4.1.18. Принимать участие совместно с представителями ресурсоснабжающих организаций в снятии показаний с ОДПУ.
- 4.1.19. Не менее чем за 3 (три) дня до начала работ внутри помещения Собственника (нанимателя, арендатора) согласовать с ним время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.
- 4.1.20. Не допускать использования общего имущества Собственников помещений в МКД без соответствующих решений общего собрания Собственников. В случае наличия соответствующего решения общего собрания Собственников о передаче в возмездное пользование общего имущества либо его части, заключать соответствующие договоры.
- 4.1.21. Информировать Собственников (нанимателей, арендаторов) об изменении размера платы за жилищные услуги и тарифов за коммунальные услуги, установленные в соответствии с настоящим Договором, в пунктах приема платежей Управляющей компании, а также на платежных квитанциях.
- 4.1.22. Проинформировать собственников об истечении сроков эксплуатации общего имущества многоквартирного дома и необходимости проведения капитального ремонта общего имущества и финансировании таких работ.
- 4.1.23. В случае причинения Управляющей компанией или третьими лицами ущерба имуществу Собственника или совместно проживающих с ним лиц, общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме Управляющая компания (или ее представитель) и Собственник (или его представитель) составляют и подписывают акт, в котором фиксируется факт причинения такого ущерба. Указанный акт должен быть составлен Управляющей компанией и подписан его уполномоченным представителем не позднее 3 дней с момента письменного обращения Собственника в Управляющую компанию. Акт составляется в присутствии Собственника (нанимателя, арендатора) помещения. Копия

Акта вручается Собственнику (нанимателю, арендатору) помещения в трехдневный срок с момента осмотра. При необходимости Управляющая компания проводит повторный осмотр с составлением дополнительного Акта. Обо всех замечаниях, касающихся объема причиненного ущерба, собственник или уполномоченное им лицо, обязано указать в акте в момент его подписания.

4.2. Управляющая компания вправе:

4.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ: выполнения работ по управлению многоквартирным домом, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы к выполнению работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

4.2.2. Организовывать и проводить проверку технического состояния коммунальных систем в помещениях Собственника.

4.2.3. Проверять соблюдение Собственником требований, установленных п. 4.3.22, 4.3.24 Договора.

4.2.4. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей компании.

4.2.5. Взыскивать с Собственника в установленном порядке задолженность по оплате услуг в рамках Договора.

4.2.6. Использовать безвозмездно нежилые помещения, относящиеся к общему имуществу собственников для выполнения услуг и работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества. Использование помещений Управляющей компанией может осуществляться лично, либо подрядными организациями, находящимися в договорных отношениях с Управляющей компанией.

4.2.7. Управляющая компания вправе самостоятельно определить очередность и сроки выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в зависимости от фактического состояния общего имущества, объема поступивших средств собственников и ее производственных возможностей.

4.2.8. Управляющая компания вправе выполнить работы и оказать услуги, не предусмотренные в составе перечней работ и услуг, утвержденных общим собранием, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья, проживающих в многоквартирном доме, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу собственников помещений. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества.

4.2.9. Требовать допуска, в заранее согласованное с собственником (нанимателем, арендатором) время, занимаемое им жилое или нежилое помещение представителей управляющей компании (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг – по мере необходимости, а для ликвидации аварий – в любое время.

4.2.10. В одностороннем порядке расторгнуть Договор, предупредив Собственников за 30 (тридцать) дней до даты расторжения в случае, если неисполнение Собственниками своих обязанностей предусмотренных Договором или законом может привести к угрозе безопасности проживания и/или к убыточной деятельности Управляющей компании.

4.2.11. Получать в установленном порядке у Собственника информацию, необходимую для организации и выполнения обязательств по Договору: о документах удостоверяющих право собственности (пользования), о количестве проживающих, о мощности ресурсопотребляющих приборов, о показаниях приборов учёта потребления коммунальных услуг, о состоянии элементов общего имущества, находящихся в пределах помещения Собственника и иную, предусмотренную действующим законодательством информацию.

4.2.12. Требовать от Собственника (нанимателя, арендатора) полного возмещения убытков, возникших по его вине, в том числе при невыполнении обязанности допускать в занимаемое им жилое или нежилое помещение представителей Управляющей компании (в том числе работников аварийных служб).

4.2.13. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом в МКД, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях Собственника (нанимателя, арендатора), согласовав с последним дату осмотров.

4.2.14. Вскрывать жилое помещение Собственника при аварийных ситуациях в случае отсутствия сведений о его местонахождении в присутствии правоохранительных органов и двух соседей по подъезду, с обязательным составлением акта вскрытия квартиры и последующим опечатыванием жилого помещения.

4.2.15. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту внутриквартирных инженерных сетей и коммуникаций, не относящихся к общему имуществу в МКД, а также иного имущества Собственника (нанимателя, арендатора) по согласованию с ним и за его счет, в соответствии с тарифами Управляющей компании.

4.3. Собственник обязуется:

4.3.1. Поддерживать свое помещение (помещения) в надлежащем состоянии, производить за свой счет ремонт своего помещения, в том числе находящихся в нем инженерных сетей холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, отопления, электроснабжения, в пределах границы ответственности и в сроки, установленные законодательством.

4.3.2. Во исполнение положения предусмотренного п. 3 ч. 1 ст. 3 ФЗ «О персональных данных» дать согласие Управляющей компании на обработку персональных данных, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных, на срок действия настоящего договора.

4.3.3. Для исполнения договорных обязательств собственники помещений предоставляют следующие персональные данные: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, сведения о наличии льгот, сведения о зарегистрированном праве собственности на жилое помещение в многоквартирном доме, сведения о проживающих в помещении лицах и иные данные, необходимые для реализации настоящего Договора, в т.ч. для передачи персональных данных третьим лицам для осуществления информационно-расчетного обслуживания (начисление платы, печать и доставка платежных документов), планирования, организации и выполнения работ по Договору управления, взыскания

обязательных платежей (задолженности) в судебном порядке, передачи данных уполномоченным государственным органам и органам местного самоуправления по их запросу.

4.3.4. Перед началом отопительного сезона утеплять окна и двери, соблюдать противопожарные, санитарно-эпидемиологические и ветеринарные требования, не захламлять места общего пользования, выносить мусор и иные отходы только в специально оборудованные места.

4.3.5. Не нарушать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также выполнять обязательные требования по содержанию общего имущества в МКД.

4.3.6. Сообщать Управляющей компании о выявленных неисправностях общего имущества МКД.

4.3.7. Обеспечить доступ в занимаемые помещения, в заранее согласованное время, уполномоченных представителей и специалистов Управляющей компании и специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах электроснабжения, водоснабжения, канализации, отопления, для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, контроля за их эксплуатацией, а для ликвидации аварий - в любое время.

4.3.8. Незамедлительно сообщать в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей компании о неисправностях сетей, оборудования, снижения параметров качества коммунальных услуг, ведущих к нарушениям качества условий проживания, создающих угрозу жизни и безопасности граждан или их имуществу.

4.3.9. Заключать договора на предоставление коммунальных услуг напрямую с ресурсоснабжающими организациями, и производить оплату непосредственно в РСО по квитанциям, направляемым в адрес жителей многоквартирных домов такими организациями.

4.3.10. При отсутствии в помещении сроком более 2-х суток, с целью предотвращения аварийных ситуаций, перекрывать запорно-регулирующие краны на отводах внутриквартирной разводки от стояков горячего и холодного водоснабжения, отключать от сети бытовые электроприборы, кроме холодильников, морозильных камер и охранно-пожарной сигнализации.

4.3.11. **Производить переустройство или перепланировку занимаемого помещения только при наличии необходимой разрешительной документации в соответствии с требованиями действующего законодательства. Собственник не имеет права без оформленного в установленном порядке письменного разрешения производить переустройство конструктивных элементов, переоборудование инженерных систем и инженерного оборудования в занимаемых помещениях; устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети; устанавливать дополнительные секции приборов отопления, регулировочную и запорную арматуру; подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности при их эксплуатации; нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных ресурсов; использовать теплоноситель в системах отопления не по назначению.**

4.3.12. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми, другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности.

4.3.13. В целях снижения ОДН либо его правильного расчета ежемесячно, в период с 23 по 30 число, снимать показания индивидуальных приборов учета (ИПУ) холодного и горячего водоснабжения, электросчетчика и не позднее 30 числа текущего месяца передавать данные показаний ИПУ в ресурсоснабжающую организацию по телефону или на электронный адрес указанном в квитанции либо иным путем предусмотренным договором между собственниками жилых помещений и РСО.

4.3.14. В целях снижения ОДН либо его правильного расчета установить, если отсутствуют, индивидуальные (квартирные) приборы учета количества (объемов) потребляемых коммунальных ресурсов. Соблюдать установленные сроки поверки ИПУ, обеспечить их целостность и сохранность пломб.

4.3.15. Рекомендовано ежемесячно вносить плату за услуги по выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме не позднее 26 (двадцать шестого) числа месяца, следующего за расчетным.

4.3.16. Нести расходы на содержание общего имущества МКД, а также оплачивать коммунальные услуги за помещение и на общедомовые нужды с момента возникновения права пользования. Производить оплату за коммунальные услуги за фактически потребленный ресурс, в случае превышения норматива по ОДН.

4.3.17. При сдаче помещения по договору найма, аренды производить оплату за жилищные и коммунальные услуги по Договору в полном объеме самостоятельно, либо поручить производить оплату нанимателю, арендатору. В случае не оплаты нанимателем, арендатором жилищно-коммунальных услуг ответственность полностью лежит на собственнике.

4.3.18. Производить оплату за содержание и ремонт общего имущества, и иные услуги и работы, в соответствии с решением Собрании собственников помещений.

4.3.19. Соблюдать следующие требования:

- не загромождать проходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и загрязнять своим имуществом, строительными материалами и/или отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;
- не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества в МКД;
- не отчуждать, не выделять в собственное, личное или третьих лиц пользование общее имущество без соответствующего решения общего собрания Собственников помещений в МКД;
- не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 час. до 07.00 час. (ремонтные работы производить только в рабочие дни, в период с 08.00 час. до 23.00 час.);
- информировать Управляющую компанию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, затрагивающие общее имущество в МКД (в помещениях Собственников к общему имуществу относятся все стояки отопления, стояки холодного и горячего водоснабжения, стояки канализации).

4.3.20. Предоставлять Управляющей компании в течение трех рабочих дней сведения:

- о завершении работ по переустройству и перепланировке помещения с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям законодательства;
- о заключенных договорах найма, аренды, в которых обязанность внесения платы Управляющей компании за содержание и ремонт общего имущества МКД возложена Собственником полностью или частично на нанимателя, арендатора.

4.3.21. Оплачивать вывоз строительных отходов сверх установленных п. 5 платежей.

4.3.22. В случае возникновения необходимости проведения Управляющей компанией, не установленных Договором работ и услуг, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Собственника, либо в связи с нарушением Собственником условий настоящего Договора, указанные работы проводятся за счет Собственника.

4.3.23. Во исполнение положений Федерального закона от 23 ноября 2009 г. N 261-ФЗ "Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" на общем собрании принять решение об установке, оплате общедомовых приборов учета и проведении мероприятий по улучшению энергетической эффективности эксплуатации жилого дома, от своего имени в лице Управляющей компании проводить мероприятия по энергоэффективности и заключать энергосервисные контракты.

4.3.24. Предоставить право Управляющей компании представлять интересы Собственника по предмету Договора (в том числе по заключению Договоров, направленных на достижение целей Договора и не нарушающих имущественные интересы Собственников) во всех организациях.

4.3.25. Не производить несанкционированный слив воды из системы и приборов отопления.

4.3.26. Не парковать автотранспорт на придомовой территории в необорудованных для этого местах, в том числе на проездах перед входами в дом (подъезд) если это создает препятствия для проезда к дому автомобилей экстренных служб и спецтехники.

4.3.27. Не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды, отопления и водоотведения.

4.3.28. Сообщать Управляющей Компании о фактах проживания в жилых помещениях незарегистрированных граждан.

4.3.29. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без согласования с Управляющей компанией.

4.3.30. Проводить ежегодные собрания собственников жилых помещений МКД в присутствии представителя Управляющей компании, заранее согласовав место и время проведения собрания в Управляющей компании.

4.4. Собственник имеет право:

4.4.1. Получать своевременное и качественное предоставление услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в том числе на устранение аварий и неисправностей в сроки, установленные нормативно-правовыми документами и настоящим Договором.

4.4.2. Получать от Управляющей организации акты о не предоставлении или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества в установленном порядке, Требовать возмещения ущерба, нанесенного по вине Управляющей организации.

4.4.3. При обнаружении недостатков выполненной работы или оказанной услуги по содержанию и ремонту общего имущества вправе по своему выбору потребовать:

- безвозмездного устранения недостатков выполненной работы оказанной услуги;
- соответствующего уменьшения цены выполненной работы, оказанной услуги;
- безвозмездного повторного выполнения работы;
- возмещения понесенных им расходов по устранению недостатков выполненной работы или оказанной услуги своими силами или третьими лицами.

4.4.4. Участвовать в планировании работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме путём подачи письменных предложений Управляющей организации, и принятии решений на Собрании.

4.4.5. Выбирать и наделять полномочиями по вопросам управления МКД доверенных лиц, которые представляют интересы Собственника и взаимодействуют с Управляющей организацией от имени доверителей.

4.4.6. Обратиться в Управляющую организацию в письменной форме о нарушении условий настоящего Договора и требовать от Управляющей организации рассмотрения и удовлетворения обращения в порядке, установленном законодательством.

4.4.7. На основании решения Собрания в одностороннем порядке расторгнуть Договор при истечении срока его действия или невыполнения Управляющей организацией своих обязательств, зафиксированном надлежаще оформленным актом, уведомив Управляющую организацию не позднее 60 дней до дня расторжения. В случае, когда такое решение собственников обжалуется в установленном законом порядке, расторжение договора приостанавливается до принятия соответствующего решения.

4.4.8. Получать в установленном порядке у Управляющей организации информацию, предусмотренную действующим законодательством, правовыми, нормативными актами и настоящим Договором.

4.4.9. Обращаться в органы государственного жилищного надзора в случае непринятия управляющей организацией мер по фактам нарушения обязательных требований к порядку исполнения условий Договора и его заключения, а также в органы муниципального жилищного контроля в случае нарушения управляющей организацией условий по Договору.

5. Цена и порядок расчетов

5.1. Цена Договора (комплекс услуг и работ по управлению МКД, содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД, и предоставлению коммунальных услуг) определяется как сумма платы за жилое помещение, которые обязан оплатить Собственник Управляющей компании в период действия Договора.

- 5.2. Месячная стоимость комплекса услуг и работ по управлению МКД, содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД определяется как сумма месячной платы за содержание и ремонт жилого помещения.
- 5.3. Ежемесячная плата за содержание и ремонт общего имущества в доме рассчитывается как произведение размера платы за содержание и ремонт на общую площадь отдельного жилого (нежилого) помещения.
- 5.3.1. Тариф на жилищную услугу (содержание и ремонт) ежегодно рассчитывается Управляющей компанией исходя из перечня работ по содержанию, обслуживанию, эксплуатации общего имущества многоквартирного дома и придомовой территории, учитывая техническое состояние общего имущества жилого дома, и используется для определения размера платы за жилое (нежилое) помещение один календарный год. При неизменном наборе работ и услуг тариф на следующий календарный год может индексироваться в пределах не превышающих инфляцию РФ, заложенную в бюджет страны на будущий год.
- 5.3.2. Тариф, рассчитанный Управляющей компанией, доводится до сведения Собственника за 30 дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата, путем размещения на сайте организации, на платежных документах или на стендах объявлений, расположенных на входах в подъездах.
- 5.4. Размер платы за содержание и ремонт по отдельным составляющим в пределах принятого на годовом Собрании решения может быть изменён в большую сторону в соответствии с п. 5.3.1 настоящего Договора.
- 5.5. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, указанных в *Приложении № 1* к настоящему Договору или в соглашениях об изменении условий договора, ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, т.е. неоказания части услуг и/или невыполнения части работ в многоквартирном доме, стоимость этих работ уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с действующим законодательством.
- 5.6. В случае выполнения работ, не предусмотренных Перечнем, но необходимых для обеспечения безопасных условий проживания, выявленных в процессе эксплуатации Дома, в том числе по предписаниям надзорных и контрольных органов, такие работы (услуги) выполняются за счёт других работ по статье «содержание жилья», в том случае, если их невыполнение не повлияет на безопасность проживания.**
- Если указанное перераспределение средств ведет к ухудшению условий проживания, Собственники обязаны принять решение о соответствующем увеличении размера платы и сроках её внесения.**
- 5.7. Начисление Платы за помещение, и иные услуги производится Управляющей компанией или её соответствующим агентом. Счета-квитанции направляется/выдается Собственнику (нанимателю, арендатору) помещения не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным.
- 5.8. Сумма начисленных пеней указывается в отдельном разделе платежного документа.
- 5.9. Собственник или уполномоченные им лица вносят плату за жилищные, коммунальные и иные услуги через пункты приёма платежей, указанные Управляющей компанией.
- 5.10. Неиспользование собственниками, нанимателями и иными лицами помещений не является основанием для невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги, в том числе и на общедомовые нужды.
- 5.11. Очередность погашения требований по денежным обязательствам Собственника перед Управляющей компанией определяется Управляющей компанией самостоятельно.
- 5.12. Услуги Управляющей компании, не предусмотренные настоящим Договором, предоставляются за отдельную плату по расценкам платных услуг, утвержденных Управляющей компанией.
- 5.13. Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

6. Ответственности сторон

- 6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством и настоящим Договором.
- 6.2. Управляющая компания несет ответственность:
- за ущерб, причиненный имуществу Собственника (нанимателя, арендатора), в том числе общему имуществу в многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством;
 - за невыполнение или ненадлежащее выполнение обязательств по Договору Управляющая компания несет ответственность в размере причиненного ущерба.
- 6.3. Собственник, в порядке установленном законодательством, несет ответственность в виде возмещения убытков, причиненных Управляющей компании невыполнением или ненадлежащим выполнением своих обязательств по настоящему Договору, а также пеней за несвоевременное и неполное внесение платежей, предусмотренных Договором.
- Размер пени по настоящему Договору равен одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм, за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. Увеличение установленного в данной части размера пеней не допускается.
- 6.4. В случае неисполнения Собственником обязанностей по проведению текущего и капитального ремонта, ненадлежащего использования принадлежащих ему на правах собственности жилых и (или) нежилых помещений, что может повлечь за собой возникновение аварийной ситуации в доме, нанесение ущерба третьим лицам, Собственник несет перед этими лицами ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий в порядке, установленном законодательством.

6.5. Собственник, не обеспечивший допуск в помещения должностных лиц Управляющей компании и (или) специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения, для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем Договоре, несет ответственность, предусмотренную законодательством.

6.6. Управляющая организация не несёт ответственность за:

- ущерб, причинённый имуществу собственников в многоквартирном доме, возникший в результате строительных недоделок и скрытых дефектов, выявленных при эксплуатации Дома.
- техническое состояние общего имущества, которое существовало до даты подписания Договора либо до даты, когда Управляющая компания фактически приступила к выполнению работ и оказанию услуг по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Доме, если эта дата наступила ранее даты подписания Договора.

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 заявлению одной из сторон.

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

7.3. Собственник муниципального имущества переуступает Управляющей компании право требования исполнения обязательств лицами, пользующимися помещениями Собственника (нанимателями), в части своевременной оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества.

8. Форс-мажор

8.1. При возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным выполнение Договора одной из сторон, а именно пожар, стихийное бедствие, военные действия всех видов, изменение действующего законодательства и другие возможные обстоятельства непреодолимой силы, не зависящие от сторон, сроки выполнения обязательств, продлеваются на то время, в течение которого действуют эти обстоятельства.

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

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

9. Срок действия, порядок изменения и расторжения Договора

9.1. Договор и приложения к нему считаются подписанными с момента их акцептования (утверждения) Собственниками на общем собрании, обладающими не менее 50% доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме и вступает в силу с «__» _____ 20__ г.

9.2. Договор заключен на срок __ (____) год.

9.3. При отсутствии заявления на расторжение Договора от одной из Сторон направленного другой Стороне надлежащим образом, не менее чем за 60 дней до окончания срока действия Договора, настоящий Договор считается пролонгированным на тот же срок и на тех же условиях.

9.4. Договор может быть, досрочно расторгнут в соответствии с действующим законодательством при условии письменного извещения Собственниками многоквартирного дома Управляющей компании за два месяца до даты расторжения.

9.5. Управляющая компания вправе расторгнуть договор управления в связи с существенным изменением обстоятельств (см. ст. 451 ГК РФ).

9.6. Настоящий Договор может быть изменён по соглашению Сторон:

- на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.
- в случае принятия нормативного, правового акта, устанавливающего обязательные для Собственника или Управляющей организации иные правила, чем те, которые закреплены в Договоре, если это нарушает законные права или интересы Сторон.

9.7. Настоящий договор может быть расторгнут в одностороннем:

а) по инициативе Собственника в случае:

- принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения:

о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, в связи с неисполнением Управляющей компанией своих обязательств по настоящему Договору, зафиксированных надлежащим актом, о чем Управляющая компания должна быть предупреждена не позже, чем за 60 дней до прекращения (даты расторжения) настоящего Договора путем предоставления ей копий указанного акта, протокола решения Собрания;

б) по инициативе Управляющей компании в случае, если Управляющая компания не имеет возможности обеспечить исполнения своих обязательств по настоящему Договору, о чем Собственник помещения должен быть предупрежден не позже, чем за 30 (тридцать) дней до даты прекращения настоящего Договора.

в) по инициативе Управляющей компании, в случае невыполнения п. 1 ст. 45 ЖК РФ - не состоявшегося очередного общего годового собрания Собственников по вопросу увеличения платы за жилое помещение и невозможностью Управляющей компании выполнять обязательства по Договору без увеличения этой платы.

В случае, когда такая инициатива обжалуется другой стороной в установленном законом порядке, расторжение договора приостанавливается до принятия решения соответствующего органа. В этом случае Управляющая компания обращается в орган местного самоуправления для установления такого размера платы.

9.8. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей компании по основаниям, указанным в настоящем Договоре, Управляющая компания одновременно с уведомлением Собственника уведомляет органы местного самоуправления для принятия ими соответствующих решений не позднее, чем за 30 дней до предполагаемой даты расторжения.

9.9. Расторжение Договора не является для Собственника основанием для прекращения обязательств по оплате выполненных Управляющей компанией работ связанных с управлением, содержанием и ремонтом Дома, и иных услуг, предусмотренных Договором.

10. Заключительные положения

10.1. Любые приложения, изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в письменной форме, подписываются Сторонами и являются его неотъемлемой частью.

10.2. Настоящий договор составлен в двух экземплярах имеющих одинаковую юридическую силу для каждой из Сторон.

10. Реквизиты сторон

Собственник:

/ _____ /
(подпись) (Ф.И.О.)

Управляющая компания:

ООО «РУБИН»

юр. адрес: 398001, Липецкая область, г. Липецк,
ул. Тельмана, дом 92,офис 1
ИНН 4825114447
КПП 482601001
ОГРН 1154827021436
р/с 40702810600000044258
АО «Райффайзенбанк»
к/с 30101810200000000700 в ГУ Банка России по
Центральному федеральному округу
БИК 044525700

Генеральный директор

_____ /Н.Н. Чмыхало/
(подпись) (Ф.И.О.)

Приложения:

- 1) *Перечень работ и услуг по ремонту и содержанию многоквартирного дома.*