

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГOKBAPТИРНЫМ ДОМОМ

Ростовская область
город Таганрог

«__» _____ 2015 г.

ООО Управляющая компания «Мой Дом», именуемое далее «Управляющая организация», в лице директора Кудлаевой Елены Эдуардовны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и _____, являющегося (ейся) собственником жилого помещения _____, общей площадью _____ кв.м., многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: г. Таганрог, ул. _____, дом _____ (далее – МЖД), действующий на основании _____, именуемый(ая) далее «Собственник», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Цель Договора

1.1. Целью настоящего договора является оказание Управляющей организацией услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставление коммунальных услуг Собственникам помещений в таком доме и пользующимся на законном основании помещениями в этом доме лицам. Осуществление иной направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности.

2. Общие положения

2.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома (протокол от «__» _____ 201__ г., место хранения протокола: _____).

2.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений многоквартирного дома.

2.3. Управляющая организация осуществляет свою деятельность в пределах прав и обязанностей, предоставленных и возложенных Собственниками на основании настоящего Договора и имеющихся ресурсов, руководствуясь в своей деятельности действующими нормативно-правовыми актами Российской Федерации (Конституцией РФ, Жилищным кодексом РФ, Федеральным законом № 261 – ФЗ от 23.11.2009, Постановлением Правительства РФ № 307 от 23.05.2006 г., Постановлением Правительства РФ №354 от 06.05.2011 г., Постановлением Правительства РФ №491 от 13.08.2006 г., Постановлением Правительства РФ № 416 от 15.05.2013, Постановлением Правительства РФ № 290 от 03.04.2013, Постановлением Правительства РФ № 731 от 23.09.2010, Постановлением Госстроя РФ №170 от 27.09.2003 г. и др.).

3. Термины и понятия, используемые в Договоре

3.1. Собственник - субъект гражданского права, право собственности, которого на помещение в многоквартирном доме зарегистрировано в установленном порядке;

3.2. Общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме (далее по тексту -общее имущество) - помещения в многоквартирном 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), 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 этом земельном участке;

Имущество, обслуживающее более одного многоквартирного дома, не является общим имуществом (транзитные сети электро-, тепло-, газо-, водоснабжения и др.);

3.3. Состав общего имущества – это имущество, включающее внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения, включая стояки, ответвления от стояков - от внешней границы до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков указанных отключающих устройств, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков; систему отопления, состоящую из стояков, обогреваемых элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых, если таковые имеются) приборов учета тепловой энергии, а также иного имущества, указанного в Приложении №1 настоящего Договора фактически расположенное на территории многоквартирного дома;

3.4. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме (доли Собственника помещения в данном доме) - доля, определяемая отношением общей площади указанного помещения к сумме площадей всех помещений в данном доме, не являющихся общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме;

3.5. Жилое помещение - изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (п. 2 ст. 15 Жилищного кодекса РФ);

Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площадь 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 (п. 5 ст. 15 Жилищного кодекса РФ).

Нежилое помещение в многоквартирном доме - помещение в многоквартирном доме, которое не является жилым помещением и общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме (Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 № 354);

Общая площадь нежилого помещения – это сумма площадей всех частей такого помещения;

3.6. Коммунальные услуги – это холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление, газоснабжение, электроснабжение.

3.7. Содержание общего имущества многоквартирного дома - комплекс работ и услуг по контролю за его состоянием, поддержанию в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем и т.д.

3.8. 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.

3.9. Плата за управление, содержание и ремонт общего имущества – это плата, включающая в себя плату за услуги и работы, по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме. В состав платы за содержание и текущий ремонт общего имущества по настоящему Договору не включаются и выполняются Собственником самостоятельно за счет собственных средств следующие работы:

- содержание, текущий и капитальный ремонт принадлежащего ему помещения и иного имущества, не относящегося к общему имуществу, в пределах границ ответственности, в том числе: дверей квартиры, дверей и окон, расположенных внутри помещений, не являющихся помещениями общего пользования; утепление оконных и балконных проемов, замен; разбитых стекол окон и балконных дверей, содержание и ремонт ограждений балконов, утепление входных дверей помещений, не являющихся помещениями общего пользования.

- плату за капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

4. Предмет Договора

4.1. По настоящему Договору Управляющая организация по заданию Собственника помещения, (органов управления товарищества собственников жилья, лица, принявшего от застройщика после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме, застройщика) в многоквартирном доме, расположенном по адресу: ул.\пер. _____, дом _____, в течение согласованного срока за плату обязуется выполнять работы и оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в данном доме, предоставлять коммунальные услуги собственнику помещения в данном доме или лицу (-ам), пользующемуся этим помещением, при условии своевременной оплаты Собственником за содержание и ремонт принадлежащего ему помещения, включающей в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, ремонту общего имущества в многоквартирном доме, и коммунальных услуг, осуществлять иную деятельность, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом.

4.2. Состав общего имущества, в отношении которого будет осуществляться управление, определяется в соответствии с действующим законодательством и указан в Приложении № 1, являющимся неотъемлемой частью настоящего Договора. В Приложении № 1 указывается состояние общего имущества согласно Акту технического состояния многоквартирного дома, подписанного лицом, уполномоченным собственниками многоквартирного дома, или председателем совета многоквартирного дома и представителем Управляющей организации.

4.3. Перечень видов работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества и их периодичность определены с учетом состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества и указан в Приложении № 2,3, являющимся неотъемлемой частью настоящего Договора. Перечень видов работ и услуг по управлению многоквартирным домом, работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества может быть изменен по соглашению Сторон, но с учетом действующего законодательства РФ.

4.4. Управляющая организация по настоящему Договору организует предоставление коммунальных услуг в принадлежащее Собственнику помещение в многоквартирном доме в соответствии с перечнем и тарифами, определенными Региональной службой по тарифам Ростовской области и Администрацией г.Таганрога.

5. Права и обязанности Собственников

Собственник пользуется правами стороны в обязательстве в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, иными нормативно-правовыми актами Российской Федерации и настоящим Договором. Собственник помещения, являющийся потребителем, осуществляет права и обязанности в соответствии с Законом Российской Федерации № 2300-1 от 07.02.1992г. «О защите прав потребителей», Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными

постановлением Правительства РФ № 307 от 23.05.2006 г., Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и 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 РФ № 491 от 13.08.2006 г., Федеральным законом № 261 – ФЗ от 23.11.2009, Постановлением Правительства РФ №354 от 06.05.2011 г., Постановлением Правительства РФ № 416 от 15.05.2013, Постановлением Правительства РФ № 290 от 03.04.2013, Постановлением Правительства РФ № 731 от 23.09.2010, Постановления Госстроя РФ №170 от 27.09.2003 г. и др.

5.1. Собственник имеет право:

5.1.1. голосовать за изменение способа управления многоквартирным домом на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с действующим законодательством РФ и настоящим Договором. Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

5.1.2. требовать предоставления коммунальных услуг надлежащего качества в объеме не ниже установленного действующими нормативно-правовыми актами.

5.1.3. требовать устранения аварий на общем имуществе в установленные действующим законодательством сроки.

5.1.4. принимать в порядке, установленном Жилищным кодексом РФ решение об использовании и изменении режима пользования общим имуществом, в том числе принимать решения об определении лиц, которые от имени собственников помещений в многоквартирном доме уполномочены на заключение договоров об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (в том числе договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций) на условиях, определенных решением общего собрания;

5.1.5. требовать от управляющей организации своевременного и качественного выполнения работ и услуг по управлению многоквартирным домом, работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, указанных в Приложениях 2-3 настоящего Договора.

5.1.6. вносить предложения об изменении или расторжении настоящего Договора на общем собрании собственников многоквартирного дома.

5.1.7. выступать с инициативой организации и проведения внеочередного общего собрания собственников многоквартирного дома.

5.1.8. на изменение размера платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома и (или) коммунальные услуги, предоставляемые эксплуатирующими организациями-поставщиками в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома и (или) предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) предоставление коммунальных услуг с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни или здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

5.1.9. пользования общим имуществом многоквартирного дома и на изменение режима пользования общим имуществом дома в установленном законом порядке.

5.1.10. принять решение об использовании системы или иных информационных систем при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования;

5.1.11. принять решение об определении лиц, которые от имени собственников помещений в многоквартирном доме уполномочены на использование системы или иных информационных систем при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования (далее - администратор общего собрания);

5.1.12. принять решение о порядке приема администратором общего собрания сообщений о проведении общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме, решений собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, а также о продолжительности голосования по вопросам повестки дня общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования с использованием системы;

5.1.13. Собственники имеют другие права, предусмотренные существующим законодательством.

5.2. Собственники обязаны:

5.2.1. Соблюдать правила содержания общего имущества и правила пользования помещением, не нарушая прав и законных интересов других собственников, нанимателей и лиц, проживающих в соседних помещениях.

5.2.2. В порядке, установленном действующими нормативно-правовыми актами и разделом 10 настоящего Договора, на основании предоставленных Управляющей организацией платежных документов полностью вносить плату:

- за содержание и ремонт общего имущества;
- за коммунальные услуги;
- за управление МЖД.

5.2.3. Использовать помещение для целей, не противоречащих действующему законодательству Российской Федерации;

5.2.4. Поддерживать надлежащее состояние и обеспечивать сохранность общего имущества, не выполнять работы в многоквартирном доме и не совершать иные действия, приводящие к порче общего и

другого имущества в многоквартирном доме;

5.2.5. Обеспечивать сохранность принадлежащих им помещений и нести расходы на содержание, текущий и капитальный ремонт имущества, не относящегося к общему имуществу.

5.2.6. Обеспечивать возможность своевременного выполнения работ и оказания услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, в том числе находящегося в принадлежащих собственнику помещениях, для чего осуществлять допуск в заранее согласованное с Управляющей организацией время в занимаемое помещение и к находящемуся в нем общему имуществу представителей Управляющей организации, представителей органов государственного контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния общедомового внутриквартирного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ на общем имуществе, а представителей Управляющей организации для ликвидации аварий - в любое время. В случае необеспечения доступа (отказа в доступе) в помещение или к находящемуся в нем общему имуществу ответственность за причиненные убытки возлагается на Собственника, не обеспечившего доступ (отказавшего в доступе).

5.2.7. Уведомлять в письменном виде Управляющую организацию об изменении условий или основания пользования помещением и коммунальными услугами и их оплаты (переход права собственности к другому лицу, изменении количества проживающих, длительного отсутствия собственников в помещении (отъезд), возникновении или прекращении права на льготы и др.) не позднее 10 рабочих дней от даты произошедших изменений. В случае неуведомления Управляющую организацию в вышеуказанный срок перерасчет, осуществляемый в связи с изменениями условий и оснований пользования помещением и коммунальными услугами и их оплаты, выполняется с даты обращения с соответствующим заявлением.

При отсутствии более 5 дней, оставить координаты лиц, способных в случае аварийной ситуации обеспечить доступ Управляющей организации в помещение для устранения причин аварии.

5.2.8. При обнаружении неисправностей (аварий, пожаров) внутриквартирного оборудования, общего имущества, общих (квартирных) или индивидуальных приборов учета немедленно сообщать о них Управляющей организации или по указанному Управляющей организацией телефону в аварийно-диспетчерскую службу и в соответствующие органы государственной власти или местного самоуправления; при наличии возможности - принимать все необходимые меры по устранению неисправностей, аварий, пожаров.

5.2.9. В случае установки приборов учета предоставляемых коммунальных услуг, использовать приборы учета, внесенные в государственный реестр средств измерений.

5.2.10. Обеспечить сохранность пломб на общих (квартирных) или индивидуальных приборах учета.

5.2.11. В установленные действующими нормативно-правовыми актами сроки осуществлять поверку общих (квартирных) и индивидуальных приборов учета и предоставлять сведения о проведенной поверке Управляющей организации.

5.2.12. Ежемесячно снимать показания индивидуальных или общих (квартирных) приборов учета и предоставлять показания в Управляющую организацию в срок до 10 числа месяца следующего за отчетным.

5.2.13. Ежегодно проводить годовое общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, устанавливать сроки и порядок проведения годового общего собрания, а также порядок уведомления собственников о принятых на общих собраниях решениях.

5.2.14. При необходимости выполнения дополнительных работ на общем имуществе по предложению Управляющей организации, принимать на общем собрании собственников решение о выполнении дополнительных работ, не учтенных в Приложении № 2,3 к настоящему Договору, за дополнительную плату.

5.2.15. При необходимости проведения капитального ремонта общего имущества, принять решение на общем собрании собственников о проведении такового, и об оплате расходов на него, с учетом предложений управляющей организации по смете и иным документам о проведении капитального ремонта.

5.2.16. Не размещать в подвалах, на чердаках и лестничных площадках бытовые вещи, оборудование, инвентарь и др. предметы, не загромождать лестницы и чердаки, а также подходы к пожарному оборудованию, инвентарю и инженерным сетям.

5.2.17. В течение 5 рабочих дней предоставлять Управляющей организации сведения:

- о начале выполнения работ по переустройству и (или) перепланировке помещения после согласования с органом местного самоуправления на основании принятого им решения с предоставлением подтверждающих документов;

- о завершении работ по переустройству и (или) перепланировке помещения с предоставлением документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям действующего законодательства;

- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность внесения платы Управляющей организации за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также за коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора), с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора.

5.2.18. Соблюдать правила пожарной безопасности.

5.2.19. Собственник нежилого помещения, используемого в коммерческой деятельности, в случае изменения вида этой деятельности обязан заблаговременно (за один месяц) уведомить об этом уполномоченного представителя собственников дома или председателя совета дома и Управляющую организацию.

5.3. Собственнику запрещается:

5.3.1. Устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и электрическое оборудование мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети.

5.3.2. Производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения Управляющей организации.

5.3.3. Самовольно присоединяться к внутридомовым инженерным системам или присоединяться к ним в обход коллективных (общедомовых), общих (квартирных) или индивидуальных приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы.

5.3.4. Самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в принадлежащем ему помещении.

5.3.5. Самовольно нарушать пломбы на приборах учета, демонтировать приборы учета, за исключением случаев представления на проверку, и осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или их повреждение.

5.3.6. Производить переустройство и (или) перепланировку помещения без решения органов местного самоуправления о согласовании переустройства и (или) перепланировки помещения, и без уведомления об указанном решении Управляющей организации.

5.3.7. Проводить реконструкцию принадлежащего ему помещения без решения общего собрания собственников МКД и разрешения на реконструкцию, переводить жилое помещение в нежилое помещение и нежилое помещение в жилое помещение без решения органов местного самоуправления в области жилищных отношений о переводе жилых помещений в нежилые помещения и нежилых помещений в жилые помещения и без уведомления об указанном решении Управляющей организации.

5.3.8. Размещать в принадлежащем им помещении промышленные производства (п. 3 ст. 288 Гражданского кодекса РФ).

6. Права и обязанности Управляющей организации

Управляющая организация осуществляет свою деятельность в соответствии с действующим законодательством и условиями настоящего договора в пределах имеющихся ресурсов.

6.1. Управляющая организация вправе:

6.1.1. принимать меры по взысканию с Собственника задолженности по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги.

6.1.2. В соответствии с нормативно-правовыми актами требовать свободного **доступа** в заранее согласованное с Собственником время в занимаемые им помещение представителей Управляющей организации для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ общего имущества дома, а для ликвидации аварий - в любое время.

6.1.3. в заранее согласованное с Собственником помещений время, осуществлять проверку правильности снятия Собственником показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, а также целостности на них пломб.

6.1.4. приостанавливать или ограничивать в порядке, установленном Правительством РФ, подачу Собственнику коммунальных услуг в связи с имеющейся задолженностью за жилищно-коммунальные услуги. Дальнейшее подключение осуществляется за счет Собственника.

6.1.5. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в том числе привлекать к исполнению Договора третьих лиц.

6.1.6. в случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения Собственником обязанности по внесению платежей, предусмотренных п.5.2.2. настоящего Договора принять меры, указанные в пунктах 6.1.1. и 6.1.4. настоящего Договора.

6.1.7. предлагать общему собранию собственников многоквартирного дома утвердить рекомендуемые Управляющей организацией тарифы.

6.1.8. Управляющая организация имеет другие права, предусмотренные действующими нормативно-правовыми актами и настоящим Договором.

6.2. Управляющая организация обязана:

6.2.1. приступить к выполнению настоящего Договора с «__» _____ 201__ г.

6.2.2. заключить в интересах Собственника с энергоснабжающими организациями договоры, необходимые для предоставления коммунальных услуг Собственнику и иным лицам, пользующимся его помещением в многоквартирном доме.

6.2.3. организовать бесперебойное предоставление Собственнику коммунальных услуг, за исключением случаев перерыва предоставления коммунальных услуг, установленных действующими нормативно-правовыми актами.

Контролировать соблюдение качества и режимов, предоставляемых Собственнику коммунальных услуг в объеме не ниже установленного норматива потребления коммунальных услуг.

6.2.4. устранять аварии на общем имуществе в установленные законом сроки.

6.2.5. при наличии введенных в эксплуатацию коллективных (общедомовых) приборов учета ежемесячно снимать их показания. По требованию Собственника предоставлять ему информацию о показаниях приборов учета.

6.2.6. по требованию Собственника производить в установленном Правительством РФ порядке изменение (снижение) размера платы за содержание и ремонт принадлежащего ему помещения и (или) коммунальные услуги в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и

(или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

6.2.7. вести учет обращений Собственника по вопросу предоставления коммунальных услуг и услуг по содержанию и ремонту общего имущества.

6.2.8. информировать Собственника о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг.

6.2.9. организовывать и проводить работы по подготовке многоквартирного дома к сезонной эксплуатации.

6.2.10. организовать аварийно-диспетчерское обслуживание с целью оперативного приема заявок, устранения неисправностей и незамедлительного устранения аварий на общем имуществе в соответствии с требованиями действующих нормативно-правовых актов и настоящим Договором.

6.2.11. предварительно уведомлять Собственника и лиц, пользующихся помещениями в многоквартирном доме, о проведении технических осмотров состояния внутриквартирного оборудования, согласовывать сроки проведения указанных осмотров.

6.2.12. разъяснять Собственнику последствия выполнения его решения по сокращению объема и (или) перечня работ по содержанию и ремонту общего имущества, влекущего за собой невозможность поддержания общего имущества в надлежащем состоянии.

6.2.13. предоставлять Собственнику или нанимателю или арендатору помещения платежные документы на оплату коммунальных услуг и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома не позднее 1-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

6.2.14. информировать в письменной форме Собственника или нанимателя или арендатора помещения в многоквартирном доме об изменении размера платы за помещение и коммунальные услуги не позднее, чем за 30 дней до даты представления платежных документов.

6.2.15. предоставлять проживающим в доме гражданам по запросам сведения о состоянии расчетов по оплате коммунальных услуг, а также содержанию и ремонту общего имущества и другую информацию, предусмотренную действующими нормативно-правовыми актами.

6.2.16. ежеквартально предоставлять Собственникам помещений, в лице председателя Совета дома либо иного, уполномоченного общим собранием лица, отчет о выполнении договора управления за предыдущий квартал.

6.2.17. передать имеющуюся техническую документацию на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением таким домом документы, вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления данным домом собственниками помещений в данном доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или если такой Собственник не указан, любому Собственнику помещений в данном доме.

6.2.18. организовать сбор платежей за жилищно-коммунальные услуги.

6.2.19. при выявлении необходимости проведения дополнительных работ, не учтенных в Приложении № 2, 3 к настоящему Договору, предложить Собственнику проведение дополнительных работ, с указанием перечня объема и стоимости таких работ.

7. Собственники нежилого помещения

7.1. Собственник нежилого помещения несет расходы по содержанию и ремонту общего имущества соразмерно своей доле в праве собственности на общее имущество путем внесения платы за содержание и ремонт общего имущества, производит оплату коммунальных услуг.

8. Особые условия

8.1. Управляющая организация:

8.1.1. На условиях, предусмотренных настоящим Договором, выполняет работы и оказывает услуг по управлению многоквартирным домом, выполняет работы и оказывает услуги по содержанию и ремонту общего имущества, организует предоставление коммунальных услуг нанимателям жилых помещений и (или) арендаторам нежилых помещений муниципального жилищного фонда.

8.1.2. Производит по поручению наймодателя начисление и сбор с нанимателя жилого помещения и (или) арендатора нежилых помещений платы за пользование жилым помещением (платы за наем) и (или) арендной платы по тарифам, установленным органами местного самоуправления, и коммунальные услуги по тарифам, установленным уполномоченными органами.

8.1.3. По поручению наймодателя ежемесячно включает в платежные документы, предоставляемые нанимателю, графу «Плата за найм» и начисленную сумму платы за найм.

8.1.4. Извещает наймодателя о фактах нарушения нанимателем правил пользования, принадлежащим ему помещением, использования помещения не по назначению, несвоевременной оплаты за помещение и коммунальные услуги.

8.2. В случае установки в многоквартирном доме общедомовых узлов учета, плата за их содержание распространяется на всех собственников соразмерно занимаемой площади помещений, и включается в тариф дополнительно.

8.3. Возможно ежегодное изменение тарифов на жилищно-коммунальные услуги в соответствии с нормативными актами, принятыми властями федеральных и региональных уровней.

8.4. Капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома проводится в соответствии с действующими нормативными актами.

8.5. Контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по договору осуществляется согласно действующему законодательству РФ.

9. Ответственность сторон

9.1. Управляющая организация и Собственник несут ответственность за ущерб, причиненный многоквартирному дому в результате действий или бездействия в размере действительного причиненного ущерба, установленного судом.

9.2. Управляющая организация освобождается от ответственности за неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору в случае, если надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы или по вине Собственника при отсутствии вины Управляющей организации.

9.3. Управляющая организация несет ответственность за выполнение работ и услуг по управлению многоквартирным домом, работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, указанных в Приложении № 2, 3 к настоящему Договору, в пределах границ общего имущества, установленных Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ № 491 от 13 августа 2006 г.

9.4. Управляющая организация не несет ответственности в случае причинения ущерба общему имуществу по вине третьих лиц, в случае если она приняла все возможные меры по обеспечению сохранности общего имущества. Похищенное или поврежденное общее имущество восстанавливается за счет виновных лиц или средств собственников, если виновные лица не были установлены. Решение о расходах, которые необходимо произвести для восстановления поврежденного или похищенного имущества принимается на общем собрании собственников дома с учетом предложений Управляющей организации.

9.5. Управляющая организация несет ответственность по сделкам, заключенным со сторонними организациями.

9.6. Стороны несут ответственность за нарушение пожарной безопасности в соответствии с законодательством РФ.

9.7. В случае причинения убытков Собственнику Управляющей организацией, последняя несет ответственность в соответствии с действующим законодательством, если факт нанесения ущерба установлен решением суда или признан Управляющей организацией в добровольном порядке.

9.9. Во всех остальных случаях нарушения обязательств Стороны несут ответственность согласно законодательству РФ.

10. Цена договора и порядок расчетов

10.1. Управляющая организация принимает на себя обязательства по организации предоставления жилищно-коммунальных услуг в соответствии с перечнем и тарифами, определенными с законодательными и нормативными актами федеральных, власти субъекта РФ, и местной органов власти.

10.2.1. В рамках настоящего Договора Собственник и наниматель жилых и (или) нежилых помещений вносит плату:

- за содержание и текущий ремонт общего имущества согласно Приложению № 2,3 к настоящему Договору;
- за управление МКД;
- за коммунальные услуги.

Наниматель жилых и (или) нежилых помещений муниципального жилищного фонда вносит плату:

- за содержание и текущий ремонт общего имущества согласно Приложению № 2, 3 к настоящему Договору;
- за управление МКД;

10.2.2. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным уполномоченными органами, исходя из объема потребленных коммунальных услуг, определенного по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, установленных уполномоченными органами.

10.3. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества, управление МКД определяются долей собственности в общем имуществе дома, которая пропорциональна размеру общей площади помещений, принадлежащей Собственнику.

10.4. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества устанавливается в размере, обеспечивающим надлежащее содержание общего имущества в соответствии с перечнем работ (услуг), установленных в настоящем Договоре (Приложение № 4).

10.5. Собственник ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, вносит плату за коммунальные услуги, содержание и текущий ремонт, управление многоквартирным домом на счет управляющей организации, ведущей учет поступивших и израсходованных средств отдельно по каждому дому.

10.6. Льготы по оплате услуг, являющихся предметом настоящего Договора, предоставляются в соответствии с действующим законодательством РФ.

10.7. Стоимость дополнительных работ (услуг), не указанных в Приложениях № 2,3, и порядок их оплаты, определяются дополнительно.

10.8. Неиспользование Собственником помещения не является основанием невнесения платы по настоящему Договору. При временном отсутствии Собственника помещения внесение платы за отдельные

виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия собственника.

10.9. Собственник вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организации платежные документы.

11. Срок действия настоящего Договора и порядок его расторжения

11.1. Срок действия настоящего Договора с «___» _____ 2015 г. по «___» _____ 2016 г.

11.2. Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, если за два месяца до окончания срока его действия ни одна из Сторон не заявит о его прекращении.

11.3. Собственники вправе в одностороннем порядке принять решение о расторжении настоящего Договора на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, если Управляющая организация не выполняет условия договора или при принятии общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения об изменении способа управления многоквартирным домом.

11.4. Договор управления может быть расторгнут по соглашению сторон.

11.5. До истечения срока действия настоящего договора Управляющая организация вправе в одностороннем порядке принять решение о досрочном расторжении настоящего Договора, предварительно уведомив об этом собственников дома за два месяца до расторжения договора.

11.6 Управляющая организация вправе в одностороннем порядке принять решение о расторжении настоящего Договора, предварительно уведомив об этом собственников дома за один месяц до расторжения договора в случае, если:

- многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает,

- собственники приняли иные условия Договора об управлении при рассмотрении вопроса о его пролонгации, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации.

11.7 Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств Собственника по оплате выполненных во время действия настоящего Договора Управляющей организацией работ и услуг.

11.8 В случае если платежи собственников не покрывают затраты Управляющей организации, связанные с выполнением условий настоящего Договора, она вправе доначислить и взыскать с собственников соответствующие затраты.

12. Прочие условия

12.1. Настоящий Договор может быть изменен в порядке, установленном гражданским законодательством РФ.

12.2. Все вопросы, не урегулированные в настоящем Договоре, решаются в соответствии с действующими нормативно-правовыми актами Российской Федерации.

12.3. Настоящий Договор является смешанным договором и содержит элементы различных договоров, предусмотренных законом или иными правовыми актами. К отношениям Сторон в соответствующих частях применяются правила о договорах, элементы которых содержатся в настоящем Договоре.

12.4. Все споры, возникающие между Сторонами настоящего Договора, разрешаются согласно нормам действующего законодательства.

Возникновение спора между Сторонами не может служить основанием для отказа от выполнения обязательств по настоящему Договору.

12.5. Настоящий Договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

12.6. К настоящему Договору прилагаются следующие Приложения, являющиеся его неотъемлемыми частями:

- Приложение № 1 «Состав общего имущества многоквартирного дома»;

- Приложение № 2 «Виды и периодичность выполнения работ и услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома»;

- Приложение № 3 «Виды, объем и периодичность выполнения работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома»;

- Приложение № 4 «Размер платы за управление, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома».

13. Реквизиты и подписи сторон:

Управляющая организация:

ООО УК «Мой Дом»

место нахождения: 347900,
Поляковское шоссе, д.16 АБК-1 офис 316 и офис 317.
тел.\факс: 310-608 и тел.: 38-27-21
тел АДС тел. 64-02-06 и тел. 385-901

Собственник:

Ф.И.О _____

Адрес регистрации:

ИНН 6154563879, КПП 615401001,
Р/с 40702810247810000340
в филиале «Южный» ОАО «УРАЛСИБ» г. Краснодар
К/с 30101810400000000700,
БИК 040349700

Директор ООО УК «Мой Дом»

Кудлаева Елена Эдуардовна

Подпись _____

МП

Место жительства:

Паспорт: серия _____ № _____

Выдан _____

Дата выдачи: «__» _____ 20__ г.

Контактный телефон _____

Подпись _____

Приложение № 1

к Договору от «__» _____ 20__ г.
управления многоквартирным домом № ____ по адресу:
г. Таганрог ул. _____

Состав общего имущества многоквартирного дома:

№ п/п	Наименование элементов	Описание элементов	Техническое состояние элементов
1	Подъезд		
1.1.	Отопительные приборы		
1.2.	Оконные блоки		
1.3.	Дверные блоки		
1.4.	Пол		
1.5.	Внутренняя отделка стен		
1.6.	Потолок		
1.7.	Электропроводка и электрооборудование		
1.8.	Информационный стенд/доска объявлений		
1.9.	Ограждения лестничного марша		
2	Система отопления		
3	Переходные трапы (мостики)		
4	Дверные блоки		
5	Вентиляционная система		
6	Освещение		
7	Подвал, техническое подполье		
7.1.	Инженерные коммуникации		
7.2.	Дверные блоки		
7.3.	Слуховые окна		
7.4.	Освещение		
8	Цоколь		
9	Капитальные стены		
10	Перегородки		
11	Перекрытия		
11.1	Межэтажные		
11.2.	Подвальные		
11.3.	Чердачные		
12	Фасад		
13	Выступающие элементы здания (балконы в МПО,		
14	Крыша		
15	Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления		
15.1.	Электроснабжение		
15.2.	Холодное водоснабжение		
15.3.	Водоотведение		
15.4.	Горячее водоснабжение		
15.5.	Отопление		
15.6.	Прочее		
15.7	Газоснабжение		
16	Крыльца		
17	Вентиляция		
18	Чердак		
19	Тротуары		

Приложение № 4

к Договору № ____ от « ____ » _____ 20 ____ г. управления многоквартирным домом № ____
по адресу: г. Таганрог ул. _____

Размер платы за управление, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома

Перечень работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома	Размер платы (руб./кв.м.)
Управление многоквартирным домом	
Текущий ремонт общего имущества	
Содержание общего имущества	
Содержание и ремонт газового оборудования	
Сбор и вывоз ТБО	
Уборка лестничных клеток	
Уборка придомовой территории	
Вознаграждение председателю совета МКЖД (Совет МКД)	
Содержание пожарных систем (техническое обслуживание и ремонт системы удаления дыма, пожарной безопасности, системы вентиляции)	