

**ДОГОВОР
УПРАВЛЕНИЯ МНОГOKBAPТИРНЫМ ДОМОМ**

г. Миасс

« » 20 г.

Общество с ограниченной ответственностью «ЖилКомСервис», именуемое в дальнейшем "Управляющая организация", в лице Директора Кандыба Геннадия Николаевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин(ин) _____
паспорт: серии _____ № _____ выдан _____ года
именуемый в дальнейшем «Собственник»,
действующий на основании выписки из ЕИРН рег. № _____
от _____ года, выданной на жилое помещение № _____ общей площадью _____
кв.м. в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Миасс, ул./пр. _____

совместно именуемые "Стороны", заключили настоящий Договор об управлении многоквартирным жилым домом:

1. ЦЕЛЬ ДОГОВОРА

Целью Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в жилом доме, расположенном по адресу г. Миасс, ул. (пр.) _____, обеспечение сохранности, надлежащего управления, содержания и ремонта общего имущества дома, его инженерных систем и оборудования мест общего пользования и придомовой территории, решение вопросов пользования указанным имуществом собственниками помещений, избравшими форму управления многоквартирным домом посредством управляющей организации.

2. ТЕРМИНЫ, ИСПОЛЪЗУЕМЫЕ В ДОГОВОРЕ

2.1. Для нужд настоящего Договора используются следующие термины:

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

Пользователи - члены семей собственников жилых помещений, наймодатели и/или наниматели жилых помещений и члены их семей, владельцы нежилых помещений, пользующиеся ими на основании договоров аренды либо по иным законным основаниям.

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, а 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.

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.

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. Доля в праве на общее имущество в коммунальной квартире собственника комнаты в данной квартире - доля, определяемая отношением общей площади указанной комнаты к сумме общих площадей всех помещений в данной квартире. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника комнаты в коммунальной квартире, находящейся в данном доме - доля, определяемая отношением суммы общей площади указанной комнаты и площади доли в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире к сумме общих площадей всех помещений в данном доме.

Коммунальные услуги - холодное и горячее водоснабжение, газоснабжение, электроснабжение, отопление, водоотведение, вывод ТБО.

Содержание общего имущества многоквартирного дома - комплекс работ и услуг контроля за его состоянием, поддержанию в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем и т.д. включает:
- уборку общего имущества многоквартирного дома, в том числе подвала, чердака, подъезда, лестничных площадок и маршей, кровель, лифта(ов) при их наличии;
- содержание придомовой территории (уборка, озеленение, благоустройство земельного участка);
- 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 устройств многоквартирного дома.

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 оборудования;
- текущий ремонт электротехнического оборудования;
- текущий ремонт конструктивных элементов многоквартирного дома и придомовой территории;
- текущий ремонт технических устройств (лифтов, пожарной сигнализации).

Границей эксплуатационной ответственности между собственниками помещений многоквартирного дома и Управляющей организацией при осуществлении ремонта системы электроснабжения являются вводные клеммы электросчетчика в этажном или квартирном электрощитке.

При переносе электросчетчика из этажного щита в жилое помещение, граница эксплуатационной ответственности будет:

- в случае электроснабжения квартиры от этажного щита - на отходящих клеммах пакетного выключателя или выключателя нагрузки.

В случае электроснабжения жилого помещения от ВРУ дома - на отходящих клеммах группы ВРУ.

2.2. Состав и техническое состояние общего имущества многоквартирного дома и придомовой территории, находящихся в установленных границах, на момент заключения настоящего Договора отражаются в Акте оценки технического состояния. Акт оценки технического состояния жилого дома составляется при приемке дома в управление Управляющей организацией, а также при расторжении настоящего договора по любому из оснований.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. Собственник поручает, а Управляющая организация обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном жилом доме, в соответствии с целями указанными в п.1 настоящего договора, организации обеспечения Собственников помещений и иных Пользователей, на законных основаниях пользующихся помещением (ями) Собственника коммунальными услугами (тепло -, электро -, газо-, водоснабжения и водоотведения), в соответствии с Конституцией Российской Федерации, Гражданским Кодексом Российской Федерации, Жилищным Кодексом Российской Федерации, постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 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 содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность», постановлением Правительства РФ от 6.05.2011 г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», постановлением Правительства РФ от 3.04.2013 № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения», а также осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

3.2. Собственник обязуется оплачивать услуги Управляющей организации в порядке, установленном настоящим Договором.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Управляющая организация обязуется:

4.1.1. Управлять многоквартирным жилым домом в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством.

4.1.2. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, а в случае необходимости - сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, организовать предоставление коммунальных услуг, проведение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством.

4.1.3. Представлять интересы Собственника 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. Систематически проводить технические осмотры многоквартирного дома и корректировать базы данных, отражающих состояние дома, в соответствии с результатами осмотра.

4.1.6. Разрабатывать и исполнять текущие и перспективные планы работ и услуг по содержанию, текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

4.1.7. Обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание принятого в управление многоквартирного дома.

4.1.8. Осуществлять рассмотрение предложений заявлений и жалоб Собственника и иных Пользователей и принимать соответствующие меры в установленные для этого сроки.

4.1.9. Уведомлять Собственника об изменении порядка и условий содержания и текущего ремонта многоквартирного дома в рамках Договора путем размещения соответствующей информации на официальном сайте Управляющей организации или на информационных стендах дома в срок не позднее, чем за неделю до наступления перечисленных выше событий.

4.1.10. Информировать Собственника об изменении размеров установленных платежей, стоимости коммунальных услуг путем размещения соответствующей информации на официальном сайте Управляющей организации или на информационных стендах дома в срок:

- физических лиц - не позднее, чем за 30 дней до даты представления платежных документов, на основании которых будут вноситься платежи в ином размере;
- юридических лиц - в течение 30 рабочих дней со дня принятия новых тарифов.

4.1.11. Производить начисление платежей, установленных в п. 5.1 Договора, обеспечивая выставление счета в срок до 5 числа месяца, следующего за истекшим.

4.1.12. Производить сбор установленных в п. 5.1 Договора платежей.

4.1.13. Рассматривать все претензии Собственника и иных Пользователей, связанные с исполнением заключенных Управляющей организацией договоров с третьими лицами, и разрешать возникшие конфликтные ситуации.

4.1.14. Обеспечить Собственника и иных Пользователей информацией о телефонах аварийных служб.

4.1.15. Организовывать работы по ликвидации аварий в многоквартирном доме.

4.1.16. Приступить к выполнению своих обязательств не позднее 30 дней с момента вступления Договора в силу, предусмотренного п.9.1 Договора.

4.1.17. Предоставлять отчет о выполнении Договора управления за год в течение первого квартала следующего года.

4.2. Управляющая организация 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. При возникновении аварийной ситуации, пожара, утечки газа, в случае отсутствия сведений о месте нахождения Собственников, в присутствии и при помощи представителей правоохранительных органов и МЧС получать доступ в жилое помещение с обязательным составлением акта.

4.2.4. В случае не предоставления Собственником или иными Пользователями в течении 2-х месяцев данных о

показаниям приборов учета в помещениях, принадлежащих Собственнику, производить расчет размера оплаты услуг с использованием утвержденных на территории Миасского городского округа нормативов с последующим перерасчетом стоимости услуг после предоставления Собственником сведений о показаниях приборов учета;

4.2.5. Организовывать проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям приборов учета. В случае несоответствия данных предоставленных Собственником, проводить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний приборов учета;

4.2.6. Проводить проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб;

4.2.7. Прекращать предоставление услуг по Договору в случае просрочки Собственником или иным Пользователем оплаты обязательных услуг более трех месяцев или нарушения иных требований раздела 5 Договора;

4.2.8. Проверять соблюдение Собственником или иными Пользователями требований, установленных настоящим Договором;

4.2.9. Взыскивать с Собственника или иных Пользователей в установленном порядке задолженность по оплате услуг в рамках Договора;

4.2.10. Выполнять дополнительные поручения по управлению домом при наличии решения общего собрания собственников за дополнительную плату, в том числе заключать договоры на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, телекоммуникационного оборудования, расположенных на общем имуществе с правом осуществления контроля по исполнению условий договоров, внесения изменений и дополнений в договоры, применения штрафных санкций при нарушении условий договоров, взыскания задолженности по договорам, расторжения договоров.

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

4.3. Собственник обязуется:

4.3.1. Своевременно в установленном порядке оплачивать предоставленные ему по Договору услуги. Возмещать Управляющей организации расходы, связанные с исполнением Договора.

Данные расходы включаются в выставляемый Управляющей организацией счет на оплату услуг. При внесении соответствующих платежей руководствоваться утвержденным Управляющей организацией порядком и условиями Договора;

4.3.2. Собственники помещений обязаны утвердить на общем собрании перечень услуг и работ, условия их оказания и выполнения, а также размер их финансирования.

Решение общего собрания собственников помещений, при определении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения собственников помещений, принимается на срок не менее чем один год с учетом предложений управляющей организации. Указанный размер платы устанавливается одинаковым для всех собственников помещений.

Предложения управляющей организации о перечне, объемах и качестве услуг и работ должны учитывать состав, конструктивные особенности, степень физического износа и технического состояния общего имущества, а также геодезические и природно-климатические условия расположения многоквартирного дома.

Размеры платы за содержание и ремонт жилого помещения и размеры обязательных платежей и (или) взносов, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества, должны быть соразмерны утвержденному перечню, объемам и качеству услуг и работ.

4.3.3. Предоставить право Управляющей организации представлять интересы Собственника по предмету Договора (в том числе по заключению Договоров, направленных на достижение целей Договора и не нарушающих имущественные интересы Собственника или иных Пользователей) во всех организациях.

4.3.4. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические архитектурно-строительные, противопожарные и эксплуатационные требования в том числе:

- соблюдать чистоту и порядок в подзездах кабинках лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования выносить мусор пищевые и бытовые отходы в специально установленные для этого места;
- не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки,
- не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора,
- не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию не сливать жидкие пищевые отходы в мусоропровод;
- не блокировать систему внутриквартирной вентиляции;
- не производить улучшение отделки жилых помещений в местах скрытого прохождения труб системы ГВС, ХВС, а в случаях аварийной ситуации произведенные улучшения восстанавливать за свой счет;
- соблюдать правила пожарной безопасности при топке печей и кухонных очагов, при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных пробок, не производить огораживание мест общего пользования перегородками, не допускать загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, подвальных помещений, выполнять другие требования пожарной безопасности;
- соблюдать правила пользования бытовым газом, соблюдать порядок содержания и ремонта внутридомового газового оборудования (далее ВДГО), не производить самовольную газификацию и переустройство ВДГО, не производить перепланировку помещений, ведущую к нарушению ВДГО; подключение и переустройство ВДГО к сети производить только специализированной организацией;
- не допускать выполнения в квартире работ или совершения других действий, создающих повышенный шум или вибрацию а также действий, нарушающих нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях;
- пользоваться телевизорами, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами при условии уменьшения уровня слышимости до степени, не нарушающей покоя жильцов многоквартирного дома в ночное время (с 22-00 до 06-00 по местному времени в рабочие дни, с 23-00 до 08-00 в выходные и праздничные нерабочие дни);
- другие требования законодательства.

4.3.5. Своевременно предоставлять Управляющей организации, ООО "РЦ "Северный" (г. Миасс, пр. Октября, 6) сведения:

- о количестве граждан, проживающих (работающих) в помещении(ях) совместно с Собственником, и наличии у лиц, зарегистрированных по месту жительства в помещении, права на льготы для расчетов платежей за услуги по Договору;
- о проводимых с помещением, указанным в преамбуле к настоящему Договору, сделках, влекущих смену Собственника указанного помещения.

Представить Управляющей организации, ООО "РЦ "Северный" (г. Миасс, пр. Октября, 6) Договор купли-продажи жилого помещения, аренды, найма и другие документы, подтверждающие смену собственника или владельца.

4.3.6. Обеспечить доступ в принадлежащее ему помещение представителям Управляющей организации, а также организациям осуществляющих жилищно-коммунальное обслуживание многоквартирного дома для осмотра приборов учета и контроля, а также, в случае возникновения аварийной ситуации, для выполнения необходимого ремонта общего имущества многоквартирного дома и работ по ликвидации аварий.

4.3.7. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети (дополнительные секции приборов

отопления, регулирующую и запорную арматуру без согласования с Управляющей организацией. А также не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающих требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам без согласования с Управляющей организацией.

4.3.8. Своевременно сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях, препятствующих оказанию Собственнику или иным Пользователям услуг в рамках настоящего Договора.

4.3.9. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей и конструктивных элементов без согласования с Управляющей организацией.

4.3.10. Не нарушать имеющиеся схемы учета услуг, в том числе не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки счетчиков изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем без согласования с Управляющей организацией.

4.3.11. Своевременно осуществлять проверку приборов учета. К расчету оплаты коммунальных услуг предоставляются данные только поверенных приборов учета. Если прибор учета не проверен, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, утвержденным органами местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.3.12. Не производить слив воды из системы и приборов отопления.

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

Не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии воды и тепла.

4.3.14. Предоставлять Управляющей организации в установленные сроки показания приборов учета.

4.3.15. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

4.3.16. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ при перепланировке и переустройстве принадлежащего Собственнику помещения руководствоваться Жилищным кодексом РФ и действующими нормативными правовыми актами.

4.3.17. Обеспечивать сохранность общего имущества многоквартирного дома, находящегося в принадлежащих ему помещениях.

4.3.18. Если физический износ общего имущества достиг установленного законодательством Российской Федерации о техническом регулировании уровня предельно допустимых характеристик надежности и безопасности и не обеспечивает безопасность жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических или юридических лиц, государственного или муниципального имущества, что подтверждается предписанием, выданным соответственно федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, уполномоченными осуществлять государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда независимо от его формы собственности, собственники помещений обязаны немедленно принять меры по устранению выявленных дефектов.

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

4.3.20. Возмещать Управляющей организации понесенные расходы, связанные с исполнением предписаний, выданных федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации — главным управлением «Государственной жилищной инспекцией по Челябинской области» и иными органами, уполномоченными осуществлять государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда независимо от его формы собственности в целях устранения дефектов, образовавшихся в результате износа общего имущества, достигнутого установленного законодательством Российской Федерации о техническом регулировании уровня предельно допустимых характеристик надежности и безопасности и не обеспечивающего безопасность жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических или юридических лиц, государственного или муниципального имущества.

4.3.21. Члены семьи Собственника, проживающие совместно с ним, пользуются наравне с ним всеми правами и несут все обязанности, вытекающие из настоящего Договора, если иное не установлено соглашением между Собственником и членами его семьи. Члены семьи Собственника жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность.

4.3.22. Иное лицо (Пользователь), пользующееся помещением на основании соглашения с Собственником данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого соглашения и настоящего Договора.

4.3.23. Собственник принимает участие в общем собрании собственников многоквартирного дома лично, либо через представителя, полномочия последнего оформляются только в нотариальном виде — по нотариальной доверенности. Собственник, являющийся несовершеннолетним, недееспособным или ограниченно дееспособным, принимает участие в общем собрании собственников многоквартирного дома через законного представителя, полномочия которого подтверждаются соответствующими документами. Также представление интересов Собственника иным лицом в государственных, административных и судебных органах осуществляется только на основании нотариальной доверенности.

4.4. Собственник имеет право:

4.4.1. Собственники имеют право на осуществление контроля за исполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления путем приема собственниками (советом дома или председателем Совета дома) работ по текущему ремонту общего имущества.

4.4.2. В случае неотложной необходимости обращаться к Управляющей организации с заявлением о временной приостановке подачи в многоквартирный дом воды, электроэнергии, отопления, на условиях, согласованных с Управляющей организацией;

4.4.3. При условии представления подтверждающих документов установленного образца, требовать в соответствии с установленным Правительством Российской Федерации порядком перерасчета размера оплаты за отдельные виды услуг, рассчитываемые исходя из нормативов потребления, в случае временного отсутствия одного, нескольких или всех Пользователей жилого помещения, принадлежащего Собственнику;

4.4.4. Требовать в установленном порядке от Управляющей организации перерасчета платежей за услуги по Договору, в связи с несоответствием услуг перечню, составу и периодичности работ (услуг);

4.4.5. Осуществлять другие права, предусмотренные действующими нормативными правовыми актами Российской Федерации, Челябинской области, применительно к условиям настоящего Договора.

4.5. При заключении Сторонами дополнительного соглашения к настоящему Договору, Управляющая организация обязуется оказывать Собственнику и/или иным Пользователям содействие в решении следующих вопросов:

- оформление документов (копий), выписок, справок, связанных с перепланировкой помещения;
- ремонт помещения;

- на основании решения общего собрания Собственников помещений сдавать в аренду подвальные и чердачные помещения, мансарды жилого дома, иные свободные помещения. Доходы от сдачи в аренду указанных помещений направлять на ремонт и обслуживание жилого дома, развитие хозяйства, связанного с содержанием жилого дома и другие цели в соответствии с решением общего собрания собственников помещений жилого дома;
- на основании решения общего собрания собственников помещений жилого дома, осуществление надстройки, пристройки к существующим строениям жилых и нежилых помещений;
- решение иных вопросов.

4.6. Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны по необходимости ежегодно проводить годовое общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме. Если иное не установлено общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, годовое общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме при необходимости проводится в течение второго квартала года, следующего за отчетным годом.

5. ЦЕНА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

5.1. Цена настоящего договора определяется как сумма расходов за содержание и ремонт жилого помещения, которые определяются в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, включая в том числе оплату расходов на содержание, в т.ч. услуги по управлению многоквартирным домом и ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо- и водоснабжения, водоотведения, расходы на истребование задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг, а также расходы за потребленные Собственником и проживающими с ним лицами коммунальные, жилищные услуги потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, расходы на снятие показаний приборов учета, содержание информационных систем, обеспечивающих сбор, обработку и хранение данных о платежах за жилье помещения и коммунальные услуги, выставление платежных документов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг, за иные услуги которые оплачиваются в порядке определенном Жилищным законодательством РФ, настоящим договором, а также решениями собственников по данному вопросу.

5.2. Размер платы за содержание жилого помещения Собственников помещений многоквартирного дома устанавливается соразмерно Доле Собственника в праве общей собственности и включает в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, на основании тарифов управляющей организации утвержденных соответствующим образом, а случаях предусмотренных законодательством, - на основании тарифов, установленных Постановлением Правительства РФ, местными органами самоуправления и иными полномочными органами.

Размер платы за содержание жилого помещения по настоящему договору не может быть ниже, чем установленный размер платы за содержание и ремонт жилого помещения для нанимателей жилых помещений муниципального жилищного фонда и отдельных категорий собственников жилых помещений в многоквартирных домах Миасского городского округа.

5.3. Размер и порядок расчета платы за коммунальные и жилищные услуги определяется на основании законодательства и договорных обязательств.

5.4. Оплата Собственником или иными Пользователями оказанных услуг по настоящему Договору осуществляется на основании выставленного Управляющей организацией (иной организацией, нанятой управляющей организацией для производства начислений, выставления платежных документов и т.д., например ООО "РЦ "Северный", иной Агент по договору) счета (счет-извещение - для физических лиц, счет-фактура и счет на предоплату - для юридических лиц либо иные, не противоречащие требованиям действующего законодательства формы документов) вносится на лицевой счет плательщика, которая в дальнейшем распределяется пропорционально (равномерно) по всем статьям выставаемого платежного документа. В выставленном Управляющей организацией платежном документе указываются размер оплаты за оказанные услуги, сумма задолженности Собственника или иных Пользователей по оплате оказанных услуг за предыдущие периоды, а также сумма пени, определенная в соответствии с условиями Договора.

Собственник(и) помещений в многоквартирном доме и наниматели жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в данном доме могут вносить плату на основании принятого решения за все или некоторые коммунальные услуги напрямую ресурсоснабжающим организациям.

5.5. Льготы по оплате услуг, являющихся предметом Договора, предоставляются в соответствии с действующим законодательством.

5.6. В случае изменения стоимости услуг по Договору Управляющая организация производит перерасчет стоимости услуг со дня вступления изменений в силу.

5.7. Срок внесения платежей:

- до 20 числа месяца, следующего за истекшим, - для физических лиц,
- до 15 числа месяца следующего за истекшим - для юридических лиц. Счет-фактура является документом, подтверждающим факт оказания услуги.

5.8. Управляющая организация проводит текущий ремонт в объемах пропорционально поступившим денежным средствам по платежам оплаченным в рамках настоящего обязательства.

Если по результатам исполнения договора управления многоквартирным домом в соответствии с размещенным в системе отчетом о выполнении договора управления фактические расходы управляющей организации оказались меньше тех, которые учитывались при установлении размера платы за содержание жилого помещения, при условии оказания услуг и (или) выполнения работ по управлению многоквартирным домом, оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предусмотренных таким договором, указанная разница остается в распоряжении управляющей организации при условии, что полученная управляющей организацией экономия не привела к ненадлежащему качеству оказанных услуг и (или) выполненных работ по управлению многоквартирным домом, оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предусмотренных таким договором, подтвержденному в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

5.9. В случае возникновения необходимости проведения не установленных Договором работ и услуг, Собственники на общем собрании определяют необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг) и оплачивают их дополнительно. Размер платежа для Собственника рассчитывается пропорционально доли собственности в общем имуществе многоквартирного дома.

Оплата в установленном случае включается дополнительной строкой в счет-извещение и производится Собственником или иным Пользователем до 20 числа месяца, следующего за расчетным одновременно, либо по решению общего собрания Собственников оплачивается в течении нескольких месяцев равными частями.

5.10. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет Собственника по отдельному Договору. Решение общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома принимается с учетом предложений Управляющей организации о дате начала капитального ремонта, сроках его проведения, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования

ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта. Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома распространяется на всех Собственников помещений в этом доме с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому Собственнику переходит обязательство предыдущего Собственника по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома.

5.11. Неиспользование помещений не является основанием не внесения платы за услуги по Договору. При временном отсутствии Собственника или иных Пользователей внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия Собственника или иных Пользователей в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный многоквартирному дому в результате ее действий или бездействия, в размере действительного причиненного ущерба. Управляющая организация не несет ответственности за все виды ущерба, возникшие не по ее вине или не по вине ее работников.

6.2. Собственники помещений несут ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с законодательством Российской Федерации.

6.3. Ответственность по сделкам, совершенным Управляющей организацией со сторонними организациями, самостоятельно, несет Управляющая организация.

6.4. В случае нарушения Собственником или иным Пользователем сроков внесения платежей, установленных разделом 5 Договора, Управляющая организация вправе взыскать с него пени в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации за каждый день просрочки платежа со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. Размер пени указывается в счете, ежемесячно выставляемом Управляющей организацией, и подлежит уплате Собственником или иным Пользователем одновременно с оплатой услуг в соответствии с разделом 5 Договора.

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

6.6. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в квартире Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и не внесения за них платы по Договору, Управляющая организация после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения Собственника, вправе в судебном порядке взыскать с него понесенные убытки.

6.7. Собственник и иные Пользователи несут ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

6.8. Управляющая организация несет ответственность за организацию и соответствие предоставляемых услуг нормативно- правовым актам РФ.

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

6.10. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома, Управляющая организация не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования.

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

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 организации.

7.3. Претензии (жалобы) могут быть предъявлены Собственником или иным Пользователем в течение двух недель от даты, когда он узнал или должен был узнать о нарушении его прав Претензии (жалобы), предъявленные по истечении данного срока, Управляющая организация не рассматривает.

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 ДОГОВОРА

9.1. Договор заключен на срок: один год. Договор вступает в силу с «___» _____ 20__ года.

9.2. Договор может быть досрочно расторгнут в соответствии с действующим законодательством при условии письменного извещения собственником многоквартирного дома Управляющей организации за два месяца до даты расторжения. При расторжении настоящего договора по инициативе собственника(ов) жилых помещений многоквартирного дома Управляющая организация имеет право при существовании долга собственник(а)ов перед управляющей компанией предъявлять и взыскать с лицевого счета собственника сумму долга за выполненными работами через Агента одновременно до прекращения отношений сторон по настоящему договору.

9.3. Настоящий договор также может быть расторгнут по инициативе Управляющей организацией при условии письменного извещения собственника (ов) многоквартирного дома за 30 (тридцать) дней до даты расторжения договорных отношений.

9.4. В случае расторжения Договора Управляющая организация до прекращения действия Договора обязана передать техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом, документы вновь выбранной управляющей организации, руководящему органу объединения собственников, одному из собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом.

9.5. Изменение и расторжение настоящего Договора управления осуществляется в порядке, предусмотренном законодательством.

9.6. Договор также считается расторгнутым с Собственником с момента прекращения у него права собственности на помещение в многоквартирном доме и предоставления подтверждающих документов.

9.7. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора управления по окончании срока его действия, настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

10. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:
УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ:

СОБСТВЕННИК:

ООО «ЖилКомСервис»
456318, г.Миасс, пр. Октября,6

Директор _____ Г.Н. Кандыба

