

ДОГОВОР № _____
ПО УПРАВЛЕНИЮ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

г. Новосибирск

"___" _____ 2016 г.

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «КОМФОРТ», в лице директора Авериной Ларисы Павловны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Управляющая организация**», с одной стороны и _____

_____, являющ _____ собственником жилого (нежилого) помещения _____, площадью _____ кв.м. в многоквартирном доме, расположенном по адресу г. Новосибирск, Заельцовский район, ул. Сухарная, 96/2 (далее МКД) на основании _____ от _____ г., именуем _____ в дальнейшем "Собственник", с другой стороны, совместно именуемые "Стороны", заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор заключен на основании Договора № 1 от 20.05.2016г., заключенного Управляющей организацией с Застройщиком МКД, и (или) решения общего собрания Собственников помещений в МКД, хранящегося по адресу г. Новосибирск, ул. Кирова, 29 в помещении ООО УК «КОМФОРТ».

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в МКД и определены в соответствии с п. 1.1 настоящего Договора.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, 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 Российской Федерации от 13.08.2006 N 491, Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. N 354, иными положениями гражданского и жилищного законодательства Российской Федерации.

2. ЦЕЛЬ, ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Цель настоящего Договора – обеспечение на основании принятых собственниками решений благоприятных и безопасных условий проживания Собственника, надлежащее содержание общего имущества в МКД, предоставление коммунальных и иных услуг Собственнику, а также совместно проживающим с Собственником гражданам.

2.2. Управляющая организация по заданию Собственника в течение согласованного настоящим Договором срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в МКД, предоставлять коммунальные и иные услуги Собственнику в соответствии с пунктами 3.1.2, 3.1.5. Договора, осуществлять иную, направленную на достижение целей управления МКД, деятельность. Вопросы капитального ремонта МКД регулируются в соответствии с действующим законодательством.

2.3. Состав и состояние общего имущества в МКД, в отношении которого осуществляется управление, указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору.

2.4. Характеристика МКД на момент заключения Договора указана в Приложении № 2 к настоящему Договору.

2.5. Заключение настоящего Договора не влечет перехода права собственности на помещения в МКД и объекты общего имущества в нем, а также права на распоряжение общим имуществом собственников помещений, за исключением случаев, указанных в данном Договоре.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Приступить к выполнению своих обязанностей по управлению МКД по настоящему Договору в срок не позднее дня, следующего за днём ввода МКД в эксплуатацию. О дате начала выполнения своих обязанностей по управлению МКД по настоящему Договору известить собственников жилых помещений путем размещения информации об этом в общедоступных местах МКД, на сайтах «Реформа ЖКХ», управляющей организации.

Осуществлять управление общим имуществом в МКД в соответствии с условиями настоящего Договора, решениями общих собраний собственников, и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах Собственника в соответствии с целями, указанными в пункте 2.1 настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы в соответствии с Перечнем работ и услуг по управлению МКД, содержанию и ремонту общего имущества в МКД, указанном в Приложении № 3 к настоящему Договору.

Перечень работ и услуг по управлению МКД, содержанию и ремонту общего имущества в МКД утверждается и изменяется общим собранием собственников помещений в МКД, в порядке, установленном действующим законодательством.

3.1.3. В случае, если работы, услуги по управлению, содержанию и ремонту общего имущества собственников МКД выполнены без надлежащего качества, а также в случае оказания иных жилищных и коммунальных услуг

ненадлежащего качества, Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки или осуществить перерасчет в установленном порядке.

3.1.4. Заключить договоры на обслуживание и ремонт общего имущества, представление иных жилищных и коммунальных услуг с исполнителями, подрядчиками и ресурсоснабжающими организациями. Вести контроль за соблюдением условий таких договоров, качеством и количеством поставляемых коммунальных и иных услуг, их исполнением, а также вести их учет.

3.1.5. Предоставлять коммунальные услуги Собственнику помещений в МКД в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 г. N 354, надлежащего качества согласно Перечню коммунальных услуг предоставляемых Управляющей организацией, указанном в Приложении № 4 к настоящему Договору, и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе: холодное и горячее водоснабжение; водоотведение; электроснабжение, отопление.

3.1.6. Обеспечивать начисление и прием от Собственника платы за жилое помещение (содержание и ремонт общего имущества, управление МКД), коммунальные и иные услуги.

Прием платы за содержание и ремонт общего имущества, коммунальные и другие услуги осуществляется согласно:

- платежному документу, предоставленному управляющей организацией с 05 до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем;

- информации о размере платы за жилое помещение и коммунальные услуги, задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг, размещенной в системе или в иных информационных системах, позволяющих внести плату за жилое помещение и коммунальные услуги. Информация размещается с 01 до 10 месяца, следующего за истекшим месяцем.

3.1.7. Обеспечить Собственника информацией о телефонах аварийных служб и уполномоченных представителей Управляющей организации путем их указания на платежных документах и(или) размещения объявлений в подъездах (общедоступных местах) МКД либо на сайте управляющей организации.

3.1.8. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание общего имущества МКД, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника, либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений.

Организовывать проведение работ по устранению причин ситуаций, которые могут привести к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, и в случае необходимости, произвести начисление этих работ на лицевые счета собственникам.

3.1.9. Хранить и актуализировать техническую документацию, полученную от застройщика вносить в неё изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. Информация, касающаяся технического состояния МКД, размещается на сайтах «Реформа ЖКХ», управляющей организации.

3.1.10. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в порядке, установленном Федеральным законом от 02.05.2006 № 59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации», а также вести их учет и учет устранения указанных недостатков.

3.1.11. Информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставлении коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного настоящим Договором в течение суток с момента обнаружения таких недостатков, путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения – незамедлительно.

3.1.12. В случае невыполнения работ или не предоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственника о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома. Если невыполненные работы или неоказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания). При невыполнении (неоказании) зафиксировать факт невыполнения соответствующим актом и произвести соответствующий перерасчет платы.

3.1.13. Рассматривать обращения Собственника, по фактам неправильного начисления/зачисления платежей и принимать по ним своевременные и исчерпывающие меры.

3.1.14. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, зафиксировать факт ненадлежащего качества соответствующим актом и произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

3.1.15. В течение действия гарантийных сроков на результаты отдельных видов работ по ремонту общего имущества, выполненных управляющей организацией, устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные в процессе эксплуатации Собственником, нанимателем или иным пользователем помещения(й). Недостаток и дефект считается выявленным, если Управляющая организация получила письменную заявку на их устранение. Факт недостатка или дефекта фиксируется соответствующим актом.

3.1.16. Информировать Собственника об изменении размера платы за коммунальные услуги в течение 10 рабочих дней со дня опубликования новых тарифов и размера платы, установленной в соответствии с разделом 4 настоящего Договора, но не позднее даты выставления платежных документов, путем размещения информации на сайте управляющей организации, а также в общедоступных местах МКД.

3.1.17. Обеспечить по требованию Собственника и иных лиц, в том числе действующих по распоряжению Собственника выдачу справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и (или) выписки из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

3.1.18. Согласовать с Собственником (нанимателем) время доступа в помещение не менее чем за три дня до начала проведения работ или направить ему письменное уведомление о проведении необходимых работ внутри помещения.

3.1.19. Информировать Собственника о необходимости проведения ремонта общего имущества МКД путем предоставления любому лицу из числа членов Совета МКД актов сезонного осмотра. Если совет МКД не избран информирование осуществляется путем размещения информации в общедоступных местах либо на сайте управляющей организации.

3.1.20. Представлять Собственнику отчет об исполнении договора управления в соответствии с пунктом 6.1. Договора.

3.1.21. На основании заявления Собственника направлять своего сотрудника для составления акта о нанесении ущерба общему имуществу МКД или помещению(ям) Собственника.

3.1.22. Не распространять конфиденциальную информацию, касающуюся Собственника (не передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям), без письменного разрешения Собственника или наличия иного законного основания. Обработка конфиденциальной информации возможна для исполнения настоящего Договора.

3.1.23. Представлять интересы Собственника и лиц, пользующихся принадлежащими ему помещениями на законных основаниях, по вопросам, связанным с содержанием, управлением, эксплуатацией и ремонтом МКД в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.1.24. Предоставлять Собственнику или уполномоченным им лицам по их запросам документацию для ознакомления, информацию и сведения, касающиеся управления МКД, содержания, текущего и капитального ремонта общего имущества.

3.1.25 Не допускать использования общего имущества Собственников помещений в МКД без соответствующих решений общего собрания Собственников, иных законных оснований. В случае принятия общим собранием Собственников решения о передаче в возмездное пользование общего имущества либо его части, заключать соответствующие договоры. Средства, поступившие на счет Управляющей организации от использования общего имущества Собственников, после уплаты налогов и удержания процентов за сопровождение данных договоров, направлять на оплату услуг и работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества, выполняемых по настоящему Договору.

3.1.26. Передать техническую документацию (базы данных) и иные документы, связанные с управлением домом, за 30 (тридцать) дней до прекращения действия настоящего Договора, по окончании срока его действия или расторжения вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу, либо – в случае непосредственного управления МКД собственниками помещений в доме – одному из собственников, указанному в решении общего собрания Собственников о выборе способа управления МКД.

3.1.27. При расторжении настоящего Договора произвести сверку расчетов по платежам, внесенным Собственниками помещений в МКД в счет обязательств по настоящему Договору, составить акт сверки произведенных начислений и осуществленных ими оплат и уведомить собственников о имеющейся задолженности любым доступным способом, в том числе путем размещения данной информации в общедоступных местах МКД.

3.1.28. Вести реестр собственников, делопроизводство, бухгалтерский учет, бухгалтерскую и иную отчетность по управлению МКД.

3.1.29. Принимать документы для осуществления регистрационных действий, выдавать необходимые справки, характеристики, осуществлять взаимодействие с уполномоченными органами (Федеральная миграционная служба).

3.1.30. Осуществлять функции, связанные с получением платежей собственников помещений за содержание и ремонт помещений и за коммунальные услуги:

- начислять платежи физических и юридических лиц и предъявлять их к оплате;
- производить сверку расчетов с физическими и юридическими лицами;
- производить перерасчет и корректировку размеров платы, начислять пени и предъявлять их к оплате;
- осуществлять контроль за своевременным внесением платежей;
- принимать меры по внесению физическими и юридическими лицами задолженности по оплате за жилое помещение, коммунальные и иные услуги.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в т.ч. поручать выполнение обязательств по настоящему Договору иным организациям.

3.2.2. Требовать от Собственника внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами.

3.2.3. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации, с данными, предоставленными Собственником, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому потреблению (расчету). Перерасчет может быть так же произведен при изменении фактического количества проживающих в квартире граждан.

3.2.4. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с виновных сумму неплатежей и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой.

3.2.5. Организовывать общие собрания Собственников помещений МКД. Готовить предложения общему собранию собственников помещений по установлению:

- размера платы за содержание и ремонт общего имущества в МКД;

- перечней работ и услуг, оказываемых управляющей организацией по настоящему договору;
- проведения иных дополнительных работ, оказания услуг, связанных с управлением содержанием и ремонтом общего имущества, в том числе на основании актов сезонных осмотров; предписаний, актов контролирующих органов.

3.2.6. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом в МКД, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях Собственника в соответствии с Границами разграничения балансовой и эксплуатационной ответственности МКД на момент заключения Договора по управлению МКД, указанными в Приложении № 5, согласовав с последними дату и время таких осмотров.

3.2.7. 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 по согласованию с ним и за его счет в соответствии с законодательством.

3.2.8. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг Собственнику в соответствии с действующим законодательством в случаях и порядке, предусмотренном действующим законодательством.

3.2.9. Представлять перед третьими лицами интересы Собственника, по вопросам, связанным с содержанием, управлением, эксплуатацией и ремонтом МКД.

3.2.10. Хранить и обрабатывать персональные данные Собственника МКД. Предоставление персональных данных Собственника третьим лицам возможно исключительно для целей управления МКД и/или по запросу уполномоченных органов (ГЖИ, УМЖИ, прокуратура, суд и др.).

3.2.11. Информировать Собственников о полном перечне работ и услуг, необходимых для выполнения в МКД в соответствии с требованиями законодательных и нормативных актов, и их стоимости.

3.2.12. В непредвиденных, экстренных ситуациях, связанных с ликвидацией аварий и чрезвычайных происшествий Управляющая организация вправе совершать все необходимые действия в интересах и за счет Собственников помещений МКД без поручения.

3.2.13. Реализовать другие права, предусмотренные Жилищным кодексом РФ, иными нормативными правовыми актами действующего законодательства РФ, актами органов местного самоуправления в части прав управляющих компаний по обслуживанию общего имущества МКД.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Своевременно и полностью внести плату за помещение и коммунальные услуги, а также иные платежи, начисленные в том числе на основании актов и предписаний контролирующих органов. При расторжении договора управления (пункт 3.1.27. Договора) незамедлительно погасить всю имеющуюся у него задолженность.

3.3.2. При неиспользовании помещения(й) в МКД сроком более двух суток с целью предотвращения аварийных ситуаций перекрыть запорную арматуру внутри помещения на вводе внутриквартирной разводки, либо уведомить управляющую организацию о необходимости перекрытия запорной арматуры на отводах горячего и холодного водоснабжения, отключать от сети бытовые электроприборы, кроме холодильников, морозильных камер и охранно-пожарной сигнализации.

3.3.3. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей. Запрещается самовольное подключение, присоединение к внутридомовым инженерным системам, переоборудование инженерных сетей без согласования с Управляющей организацией.

б) не устанавливать, не подключать и не использовать без согласования с управляющей организацией электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, не устанавливать дополнительные секции приборов отопления либо производить замену на другие приборы отопления (радиаторы) с большей теплоотдачей чем предусмотрено проектом.

в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Собственника, и их оплаты, без согласования с Управляющей организацией;

г) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

д) не допускать выполнения работ или совершения других действий, в том числе приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;

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

ж) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества в МКД;

з) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;

и) не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы, не производить сброс в канализационную систему предметов, способствующих её засорению;

к) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 13 часов до 15 часов, с 20 часов до 7 часов в рабочие дни, с 20 часов до 9 часов в выходные дни, за исключением действий направленных на устранение аварийных ситуаций.

л) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, затрагивающих общее имущество в МКД.

3.3.4. Предоставлять Управляющей организации в течение 5 рабочих дней сведения:

- о завершении работ по переустройству и перепланировке помещения с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям законодательства (например, документ технического учета БТИ и т.п.);

- об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих;

- об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимах работы, установленных в нежилом(ых) помещении(ях) потребляющих устройств водо-, электро- и теплоснабжения и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты (собственники нежилых помещений).

3.3.5. В заранее согласованное время, обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а при аварии - в любое время.

3.3.6. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в МКД.

3.3.7. Поддерживать свое помещение 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 сроки, установленные законодательством. Перед началом отопительного сезона утеплять окна и двери, соблюдать противопожарные и санитарно-эпидемиологические требования, не захламлять места общего пользования, выносить мусор только в специально оборудованные места. Ртуть содержащие приборы сдавать в пункты приема в помещении управляющей компании.

3.3.8. Соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями и правила содержания общего имущества Собственников помещений в МКД.

3.3.9. Незамедлительно сообщать в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации о неисправностях сетей, оборудования, снижения параметров качества коммунальных услуг, ведущих к нарушениям качества условий проживания, создающих угрозу жизни и безопасности граждан, а при наличии возможности - принимать все меры по устранению таких неисправностей, пожара и аварий.

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

Собственник обязуется не производить действий, направленных на любые изменения в работе автоматической пожарной сигнализации МКД без согласования с управляющей организацией.

3.3.11. Ежемесячно вносить плату за жилищные и коммунальные услуги не позднее 10 (десятого) числа месяца, следующего за расчетным.

3.3.12. Нести расходы на содержание общего имущества МКД, оплачивать коммунальные услуги с момента установленного законодательством.

В случае приобретения помещения у застройщика, обязанность по содержанию общего имущества, оплате коммунальных услуг возникает у участника долевого строительства с момента подписания акта приема-передачи такого помещения, либо до подписания указанного акта на основании решения, принятого общим собранием участников долевого строительства о проведении дополнительных работ, не предусмотренных проектом строительства МКД, и направленных на улучшение и сохранение общего имущества. При этом, обязательства по оплате таких работ, возникает с момента, указанного в решении.

3.3.13. Собственники помещений МКД обязаны на общем собрании избрать Совет МКД из числа собственников помещений в данном доме. Полномочия Совета МКД определяются действующим законодательством.

3.3.14. Самостоятельно совершать действия, направленные на получение информации, связанной с управлением МКД, в том числе процедур проведения общих собраний собственников, принятых на них решениях посредством сайтов «Реформа ЖКХ», и/или управляющей организации (пункты 6.1., 8.3. Договора) и/или ознакомления с такой информацией в специально определенных общедоступных местах МКД. Риск наступления неблагоприятных последствий в результате непринятия мер по получению указанной информации лежит на собственнике.

3.5. Собственник имеет право:

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

3.5.2. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в МКД, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.

3.5.3. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемые для контроля организация, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение Собственника, оформленное в письменном виде.

3.5.4. Требовать изменения размера платы за помещение в случае невыполнения полностью или частично услуг и/или работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в МКД либо выполнения с ненадлежащим качеством в соответствии с пунктом 4.12. Договора.

3.5.5. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов.

3.5.6. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.

3.5.7. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора; раскрытия информации о деятельности по управлению МКД в порядке, определенном законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов государственной власти.

3.5.8. Поручать вносить платежи по настоящему Договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае сдачи его внаем или в аренду.

3.5.9. Получать от Управляющей организации акты или их копии о не предоставлении или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества в установленном порядке.

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

- безвозмездного устранения недостатков выполненной работы, оказанной услуги;
- соответствующего уменьшения цены выполненной работы, оказанной услуги.

3.5.11. Участвовать в планировании работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, в принятии решений при изменении планов работ.

3.5.12. Выбрать лицо, которому Управляющая организация будет представлять письменный отчет о выполнении своих обязанностей по настоящему Договору.

3.5.13. Производить переустройство или перепланировку занимаемого помещения в соответствии с требованиями действующего законодательства.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА, РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА ПОМЕЩЕНИЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ, ПОРЯДОК ЕЕ ВНЕСЕНИЯ

4.1. Размер платы Собственника за содержание и ремонт жилья, включающий плату за управление МКД, содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества в МКД устанавливается в соответствии с долей в праве общей собственности на общее имущество в МКД, пропорциональной размеру общей площади помещения, принадлежащего Собственнику помещению согласно ст. ст. 249, 289 Гражданского кодекса Российской Федерации и ст. ст. 37, 39 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Размер платы для Собственника устанавливается на общем собрании собственников помещений на срок не менее чем один год с учетом предложений Управляющей организации за 1 кв. метр в месяц. Если на общем собрании собственников помещений не принято решение о размере платы за содержание и ремонт жилого помещения плата может устанавливаться управляющей компанией в следующем порядке:

- по ценам и ставкам за содержание и ремонт жилого помещения за 1 кв. метр в месяц, утверждённым правовым актом органа местного самоуправления на очередной календарный год;
- индексации согласно утвержденному индексу дефлятору на услуги жилищно-коммунального хозяйства, установленному министерством экономического развития РФ.

4.2. Общий годовой размер платы по каждому жилому (нежилому) помещению устанавливается из расчета платы за жилое помещение, определяемой в порядке, установленном настоящим Договором, соразмерно площади отдельного жилого (нежилого) помещения.

4.3. Ежемесячный размер платы по каждому помещению определяется в течение срока действия Договора в соответствии с порядком внесения платы за жилое помещение и рассчитывается произведением площади занимаемого жилого (нежилого) помещения на размер платы за жилое помещение 1 кв.м. общей площади жилого (нежилого) помещения.

4.4. Размер платы за жилое помещение на 1 кв.м. должен быть соразмерен перечню, объемам и качеству работ и услуг, утвержденному на общем собрании собственников помещений МКД, одинаков для всех собственников МКД.

4.5. Размер платы может быть уменьшен для внесения Собственником в соответствии с 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 Российской Федерации от 13.08.2006 N 491, в порядке, установленном органами государственной власти.

4.6. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных индивидуальными приборами учета, а также при оборудовании МКД общедомовыми приборами учета рассчитывается в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 N 354.

Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается с учетом коммунальных ресурсов, потребленных организациями, расположенными вне МКД, но подключенными к его инженерным сетям.

4.7. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти в порядке, установленном федеральным законом.

4.8. Платежный документ на оплату за жилое помещение и коммунальные услуги выставляется по форме Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства. При установлении иных обязательных требований к форме платежного документа, к нему будут применены установленные обязательные требования.

4.9. Сумма начисленных в соответствии с пунктом 5.2. Договора пеней не может включаться в общую сумму платы за помещение и указывается в отдельном платежном документе. В случае выставления платежного документа позднее даты, указанной в Договоре, дата, с которой начисляются пени, сдвигается на срок задержки выставления платежного документа.

4.10. Неиспользование помещений Собственником не является основанием для невнесения платы за помещение и за отопление.

4.11. При отсутствии приборов учета в нежилых помещениях, начисления за потребленные коммунальные услуги производятся на основании нормативов потребления.

4.12. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, указанных в Приложении № 3 к настоящему Договору, ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, т.е. невыполнения полностью или частично услуг и/или работ в МКД, 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 МКД в соответствии с 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 Российской Федерации от 13.08.2006 N 491.

В случае невыполнения работ (неоказания услуг) или выявления недостатков, не связанных с регулярно производимыми работами в соответствии с установленными периодами производства работ (услуг), стоимость таких работ и услуг может быть изменена путем проведения перерасчета по итогам года при уведомлении Собственника.

4.13. Собственник вправе обратиться в Управляющую организацию в письменной форме или сделать это устно в течение 2 месяцев после выявления соответствующего нарушения условий Договора по содержанию и ремонту общего имущества и требовать с Управляющей организации в течение 30 рабочих дней с даты обращения извещения о регистрационном номере обращения и последующем удовлетворении либо об отказе в его удовлетворении с указанием причин.

4.14. 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.

4.15. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 N 354.

4.16. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта органов государственной власти.

4.17. Собственник вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организации платежные документы, с последующим перерасчетом. В случае расчетов, производимых по прибору учета (общедомовому, индивидуальному, квартирному), или отсутствия Собственника осуществляется перерасчет суммы, подлежащей оплате за предоплаченный период.

4.18. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

5.2. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за помещение и коммунальные услуги, в том числе и при выявлении фактов, указанных в пункте 5.3. Договора, Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере согласно действующему законодательству.

5.3. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в жилом помещении Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за коммунальные услуги Управляющая организация вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника ущерба.

5.4. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу в МКД, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством.

5.5. Собственники, не предоставившие допуск в помещения специалистов, должностных лиц управляющей организации для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра, ремонтных работ, несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

5.6. В случае если собственники не принимают решение о проведении работ, предписанных органом, уполномоченным осуществлять государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, Управляющая организация выполняет предписанные работы, и производит начисления стоимости этих работ на лицевые счета собственникам не зависимо от результатов голосования по вопросам о проведении таких работ.

5.7. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества МКД, Управляющая организация не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, и качеству услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД в случае отказа собственников от финансирования проведения его ремонта или замены.

6. КОНТРОЛЬ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ЕЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ И ПОРЯДОК РЕГИСТРАЦИИ ФАКТА НАРУШЕНИЯ УСЛОВИЙ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

6.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником и уполномоченными им лицами в соответствии с их полномочиями путем:

- принятия и утверждения ежегодного отчета управляющей организации. Отчет вручается или направляется председателю Совета МКД или специально выбранному лицу (пункт 3.5.12 Договора), а также размещается на сайте «Реформа ЖКХ» и/или сайте управляющей организации. В течение 30 дней с момента получения отчета уполномоченным лицом, Собственники утверждают либо не утверждают отчет общим собранием, и направляют принятые решения и протокол на хранение в управляющую организацию. В случае не поступления решений собственников о принятии либо не принятии отчета управляющей организации в указанный срок, все услуги и работы, оказанные по настоящему договору, считаются выполненными надлежащим образом, полном объеме и подлежат оплате. Отчет о управляющей организации за предыдущий год, предоставляется ежегодно в течение первого квартала текущего года.

- получения от Управляющей организации не позднее 30 дней с даты обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;

- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);

- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;

- составления актов о нарушении условий Договора в соответствии с положениями пунктов 6.2. – 6.5. Договора;

- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству;

6.2. Акт о нарушении условий Договора по требованию любой из Сторон Договора составляется в случаях:

- выполнения услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД и (или) предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу в МКД;

- неправомерных действий Собственника.

Указанный Акт является основанием для применения к Сторонам мер ответственности, предусмотренных разделом 5 настоящего Договора. Подготовка бланков Акта осуществляется Управляющей организацией. При отсутствии бланков Акт составляется в произвольной форме. В случае необходимости в дополнение к Акту Сторонами составляется дефектная ведомость.

6.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации, Собственника, а также при необходимости подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц.

6.4. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника, описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества); все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении Акта; подписи членов комиссии и Собственника.

6.5. Акт составляется в присутствии Собственника, права которого нарушены. При отсутствии Собственника Акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей), о чем в Акте делается соответствующая отметка. Акт составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах, один из которых под роспись вручается Собственнику, а второй - Управляющей организации.

7. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке:

- а) по инициативе Управляющей организации, о чем Собственник должен быть предупрежден не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора в случае, если:

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

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

б) по инициативе Собственника в случае:

- принятия общим собранием собственников помещений решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей оригинала протокола решения общего собрания, с учетом требований пункта 8.5. Договора.

7.2. Расторжение Договора по соглашению Сторон:

7.2.1. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомлением одной из Сторон другой Стороны о нежелании его продлевать.

7.2.2. Вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы.

7.3. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из Сторон считается расторгнутым через два месяца с момента направления другой Стороне письменного уведомления.

7.4. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации по основаниям, указанным в настоящем Договоре, Управляющая организация одновременно с уведомлением Собственника должна уведомить органы исполнительной власти о расторжении Договора о предоставлении бюджетных субсидий на содержание и ремонт общего имущества в МКД.

7.5. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственником.

7.6. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств Собственника по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора, а также не является основанием для неисполнения Управляющей организацией оплаченных работ и услуг в рамках настоящего Договора.

7.7. В случае переплаты Собственником средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Собственника о сумме переплаты, получить от него распоряжение о выдаче либо о перечислении на указанный ими счет излишне полученных ею средств.

7.8. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

7.9. Решение Общего собрания Собственников помещений об образовании товарищества собственников жилья или жилищного кооператива не является основанием для расторжения Договора с Управляющим.

7.10. Отчуждение помещения новому Собственнику не является основанием для досрочного расторжения настоящего Договора, но является основанием для замены Собственника новой стороной Договора.

7.11. После расторжения Договора учетная, расчетная, техническая документация, материальные ценности передаются лицу, назначенному Общим собранием Собственников, а в отсутствии такового - любому Собственнику или нотариусу на хранение.

7.12. В установленном законодательством случаях Договор расторгается в судебном порядке.

8. ОРГАНИЗАЦИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ

8.1 Организация проведения Общего собрания Собственников помещений МКД, в том числе ежегодного может осуществляться Управляющей организацией, советом МКД либо любым из собственников.

8.2. К компетенции общего собрания относится решение вопросов, прямо определенных действующим законодательством.

8.3. Уведомление собственников о проведении общих собраний и принятых решениях размещается на сайте управляющей организации и является надлежащим, а также в общедоступном месте МКД, определенным общим собранием. Уведомление о принятых общим собранием решениях в форме протокола размещается на сайте «Реформа ЖКХ», а также в общедоступном месте МКД.

8.4. Решение общего собрания является обязательным для исполнения управляющей организацией и собственниками в случае, если данное решение принято с соблюдением норм действующего законодательства.

8.5. Результаты проведения любого голосования в том числе в виде бюллетеней, решений, реестров иных документов, подтверждающих волеизъявление собственников, протоколы, оформленные по результатам голосования хранятся исключительно в управляющей организации. Инициатор собрания собственников обязуется передать оригиналы указанных документов в управляющую организацию в течение трех рабочих дней с момента обнаружения итогов голосования.

В случае не передачи указанных документов, передачи их не в полном объеме, передачи их в копиях, управляющая компания вправе не исполнять решение собственников.

8.6. Форма проведения общего собрания собственников определяется в соответствии с действующим законодательством.

8.7. На общем собрании каждому Собственнику принадлежит количество голосов, пропорциональное площади помещений, находящихся в собственности данного Собственника.

8.8. Результаты проведения общего собрания Управляющая организация обязуется хранить в течении трех лет. С данными результатами будет иметь право ознакомиться любой из Собственников помещения Здания, а также лица, чьи права таким решением затрагиваются.

9. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

9.1. 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 месту нахождения МКД по заявлению одной из Сторон.

9.2. Управляющая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, или по вине собственника.

9.3. 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.

9.4. 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.

10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

10.1. Настоящий договор заключен на 3 года.

10.2. Стороны установили, что условия Договора применяются к отношениям, возникшим между ними до заключения настоящего Договора.

10.3. При отсутствии решения общего собрания Собственников либо уведомления Управляющей организации о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

11.1. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу. Все Приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью. Договор составлен на 10 страницах и содержит 5 Приложений.

11.2. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются Приложения:

11.2.1. Приложение 1: Состав и состояние общего имущества в МКД на 4 л.;

11.2.2. Приложение 2: Характеристика МКД на момент заключения Договора по управлению многоквартирным домом на 1 л.

11.2.3. Приложение 3: Перечень работ и услуг по управлению МКД, содержанию и ремонту общего имущества в МКД на ___ л.

11.2.4. Приложение 4: Перечень коммунальных услуг оказываемых Управляющей организацией в МКД на 1 л.;

11.2.5. Приложение 5: Границы разграничения балансовой и эксплуатационной ответственности МКД на момент заключения Договора по управлению многоквартирным домом на 1 л.

12. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Управляющая организация:

Общество с ограниченной ответственностью
Управляющая компания «КОМФОРТ»
(ООО УК «КОМФОРТ»)

ИНН/КПП 5405966987/540501001
ОГРН 1155476129016
ОКПО 26334158
Р/СЧ 40702810204000013715
в Сибирском Ф-ле ПАО "Промсвязьбанк"
Кор/счет 30101810500000000816
БИК 045004816
Адрес: 630008, Новосибирск,
ул. Кирова, 29, офис 1002

Директор

_____/ Л.П. Аверина

Собственник:

ФИО: _____
год рождения: _____
вид документа, удостоверяющего личность:
_____, серия _____ № _____
выдан _____
_____, дата выдачи: _____
адрес регистрации: _____

почтовый адрес: _____

телефон: _____, _____
e-mail: _____

_____/ _____/